

Contrat

La difficulté du contrat d'entreprise Design and Build : quand l'architecte et l'entrepreneur concluent ensemble un contrat

En vertu de l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, la profession d'architecte est incompatible avec celle d'entrepreneur. Disposition d'ordre public, aucune des parties au contrat ne peut y déroger au risque de voir le contrat annulé par le juge. Le Législateur a voulu protéger les intérêts du maître de l'ouvrage en consacrant l'indépendance de l'architecte et en sanctionnant toute infraction au principe. Ceci fut confirmé par l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 24 juin 2021^{1*} qui rappelle que le « contrôleur ne peut être confondu avec le contrôlé ». Constatant une confusion sur l'intervention de l'architecte créée par le promoteur-constructeur et l'architecte lui-même et l'ambiguïté ainsi provoquée à propos du rôle de l'architecte, la cour a constaté la violation du principe d'indépendance. Elle annule les contrats d'architecture et de promotion-construction ainsi que toutes les conventions fondées sur ces dernières. Selon la cour, l'ambiguïté sur le rôle de l'architecte est contraire au principe d'indépendance.

Cet arrêt consacre deux principes déjà acquis : le manque d'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur est contraire à l'ordre public ; la sanction est la nullité de la convention.

Ce rappel est le bienvenu au vu de la pratique de plus en plus fréquente des contrats d'entreprise Design and Build impliquant la signature d'une convention entre un architecte et un entrepreneur d'une part, et un maître de l'ouvrage d'autre part.

Si le Conseil d'Etat^{2a} rendu possible la conclusion d'un contrat entre un architecte et un entrepreneur à la condition que la solidarité entre eux ne soit pas organisée, c'est chaque clause du contrat qu'il faudra examiner afin de s'assurer que l'indépendance de l'architecte est garantie. Selon l'arrêt commenté, une simple ambiguïté sur le rôle de l'architecte peut engendrer la nullité des contrats. Si à la lecture du contrat d'entreprise Design and Build certaines clauses peuvent être interprétées comme impliquant pour l'architecte qu'il défendra les intérêts de son associé entrepreneur plutôt que ceux de son cocontractant maître de l'ouvrage, il existe un risque que le juge annule le contrat avec les conséquences que cela implique, tant pour les édificateurs que pour le maître de l'ouvrage, qu'il soit public ou privé.

L'on ne peut que conseiller aux différents rédacteurs d'un contrat d'entreprise Design and Build d'être particulièrement attentifs au respect de l'article 6 de la loi de 1939 : le contrat ne peut prêter à confusion sur le rôle de l'architecte qui doit rester le conseiller du maître de l'ouvrage et ne peut s'inféoder à l'entrepreneur.

Véronique Brusselmans ■

*Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles*

¹ Liège, (20^{ème} a ch.), 24 juin 2021, 2019/RG/1322.

² Conseil d'Etat. — Annulation partielle de l'article 51, § 2, de l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, S.C.A.C.E., 22 octobre 2013, *M.B.*, 6 novembre 2013, p. 84285.

Contrats spéciaux

Indemnité de résiliation déterminée par le juge : rappel des critères

Par arrêt du 13 janvier 2022^{3*}, la Cour de Cassation a rappelé les critères applicables par le juge du fond quant à l'indemnité de résiliation accordée à la partie au contrat à durée indéterminée qui subit sa résiliation.

La Cour d'Appel d'Anvers avait estimé dans son arrêt du 1^{er} mars 2021 que la partie qui subissait la résiliation n'avait pas droit à une telle indemnité dès lors qu'elle n'avait subi aucun préjudice *a posteriori* de la fin du contrat, malgré l'absence d'indemnité de résiliation et la fin du contrat à court terme, voulue par celle-ci.

La Cour de Cassation rappelle que les parties à un contrat à durée indéterminée ne contenant pas de clause de résiliation ont chacune la possibilité d'y mettre fin, moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable ou le paiement d'une indemnité de résiliation. En l'absence d'accord, le juge du fond peut trancher ces deux éléments. Pour ce faire, il doit statuer au moment de la résiliation et tenir compte, notamment, des critères suivants : la durée du contrat, les frais déjà engagés et le préjudice porté à la partie qui subit la résiliation.

La Cour d'Appel d'Anvers n'ayant pas appliqué correctement ces critères, notamment celui du moment où le juge doit statuer, la Cour de Cassation casse l'arrêt susmentionné.

Violette Hanon de Louvet ■

*Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au Barreau du Brabant wallon*

³ RG C.21.0357.