

Contrat

Architecte et accès à la profession de l'entrepreneur

Deux dispositions fondent la responsabilité de l'architecte par rapport aux accès à la profession de l'entrepreneur. Il s'agit de l'article 4 de la loi du 20 février 1939¹ et de l'article 22 du Règlement de déontologie de l'ordre des architectes².

La Cour de cassation s'est, dans un premier temps, fondée sur ces deux articles pour établir que le devoir d'assister et de conseiller le maître de l'ouvrage oblige l'architecte « à informer celui de la réglementation relative à l'accès à la profession et des conséquences qui peuvent en résulter »³. Vu le caractère d'ordre public de ces dispositions, la Cour précise qu'aucune convention particulière ne pourrait y déroger.

La jurisprudence s'est ultérieurement appuyée sur cet enseignement pour établir que cette obligation d'information devait également emporter une « obligation contractuelle de vérification d'accès à la profession »⁴. Au travers de son arrêt du 20 mai 2021, la Cour de cassation a consacré cette position jurisprudentielle en précisant qu'il incombe également à l'architecte de « vérifier l'accès à la profession de l'entrepreneur lors de la conclusion du contrat d'entreprise »⁵.

La Cour de cassation* a récemment été saisie d'une affaire jugée par la Cour d'appel de Mons⁶. Dans le cas d'espèce, un contrat d'entreprise fut déclaré nul pour défaut d'accès à la profession. Le juge du fonds jugea que l'architecte n'avait pas commis de faute en lien causal avec la conclusion du contrat d'entreprise litigieuse, et que l'architecte ne pouvait être tenu responsable de la nullité du contrat et de ses conséquences. La Cour de cassation infirma cette position en rappelant le devoir d'information et de vérification pesant sur l'architecte, et en disant pour droit que la responsabilité de l'architecte ne pouvait être écartée sans examiner si l'architecte « s'est abstenu de contrôler si le tiers entrepreneur disposait des accès à la profession nécessaires et de l'en informer ».

Il pèse ainsi sur l'architecte non seulement une obligation d'informer le maître d'ouvrage, mais également une obligation de vérifier les accès à la profession de l'entrepreneur lors de la conclusion du contrat. Il ressort selon nous dudit arrêt que cette obligation de vérification doit s'analyser comme une obligation de résultat, qui, en vertu de l'article 5.72 du code civil, présume la faute du débiteur lorsque le résultat n'est pas atteint. Cette situation doit nous amener à considérer que tout contrat d'entreprise qui serait conclu par un maître d'ouvrage, moyennant le concours d'un architecte, et qui serait déclaré nul en vertu des dispositions relatives aux accès à la profession, emporte une présomption de responsabilité de l'architecte. Cette présomption pourrait être renversée moyennant la preuve de ce qu'au moment de la conclusion du contrat l'architecte a procédé aux vérifications utiles.

Sébastien VANVREKOM ■

*Maître de conférences invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

¹ Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, M.B., 25 mars 1939.

² Règlement de déontologie de l'ordre des architectes approuvé et rendu obligatoire par Arrêté royal du 16 novembre 2022, M.B., 12 décembre 2022.

³ Cass. (1^{ère} ch.), 6 janvier 2012, RG C.10.0182.F, disponible sur www.juportal.be

⁴ Mons. (2^{ème} ch.), 29 mars 2016, RG 2014/RG/907, disponible sur www.juportal.be

⁵ Cass. (1^{ère} ch.), 20 mai 2021, RG C.19.0399.F, disponible sur www.juportal.be

⁶ Cass. (1^{ère} ch.), 19 décembre 2025, RG C.25.0192.F, disponible sur www.juportal.be

Obligations

L'impossible aveu d'illégalité

L'arrêt de la Cour de cassation du 21 novembre 2025 rappelle que l'aveu, en matière civile, ne peut porter que sur des faits matériels ou juridiques, à l'exclusion des questions de droit⁷.

Le litige s'inscrit dans un contentieux nourri relatif à un marché public de location-entretien de vêtements de travail et de linge, divisé en trois lots, lancé par la société coopérative *Vivalia*. Par une décision du 26 mars 2013, *Vivalia* attribua le lot 1 à une société tierce et les lots 2 et 3 à *Servitex*. Cette dernière introduisit un recours en suspension devant le Conseil d'État contre la décision d'attribution, qui donna lieu à un arrêt de suspension du 14 juin 2013. *Vivalia* décida alors de retirer sa décision d'attribution et de relancer la procédure. S'en suivirent divers rebondissements procéduraux qui ne nécessitent pas d'être détaillés ici. Parallèlement, *Servitex* introduisit une action en réparation de son dommage. La Cour d'appel de Mons, statuant après un renvoi de cassation, considéra que la décision d'attribution initiale était illégale et que *Servitex* était fondée à demander la réparation du dommage découlant de cette illégalité.

La difficulté réside dans le raisonnement suivi par la Cour d'appel de Mons pour conclure à l'illégalité. En effet, la Cour a considéré que, s'il ne peut être déduit du retrait d'un acte administratif que l'autorité qui retire un tel acte en a reconnu l'irrégularité, un retrait peut néanmoins « constituer, dans le chef de l'autorité, une forme de reconnaissance d'une erreur antérieurement commise ». En l'espèce, la Cour releva que « la délibération de *Vivalia* du 25 juin 2013 retirant l'acte attaqué s'approprie l'illégalité jugée sérieuse par l'arrêt de suspension du Conseil d'État et constitue un aveu d'illégalité dans son chef ». Elle en a déduit que l'illégalité de la décision d'attribution devait être tenue pour établie.

Dans son arrêt, la Cour de cassation censure ce raisonnement. Elle souligne que l'aveu allégué ne porte pas sur un élément de fait, mais sur un point de droit (en l'occurrence, le caractère illégal d'un acte). Or, selon une jurisprudence constante, l'aveu ne peut pas porter « sur la solution qui doit, en droit, être donnée à la contestation »⁸. Les questions de droit ne doivent pas faire l'objet d'une preuve, mais d'un raisonnement ou d'une discussion qu'il appartient au juge de trancher sur la base de sa connaissance de la loi.⁹

Gaëlle FRUY ■

Docteure à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Suppléante du cours de droit des obligations

⁷ Cass., 21 novembre 2025, C.25.0145.F/3.

⁸ Cass., 17 juin 2005, C.03.0608.N ; Cass., 5 décembre 2022, C.22.0134.N ; Cass., 24 juin 1999, Pas., 1999, I, p. 981 ; Cass., 7 février 1997, Pas., 1997, I, p. 192 ; Cass., 20 avril 1961, Pas., 1961, I, p. 889 ; C'est ainsi que, par exemple, la reconnaissance de sa responsabilité ou de la qualification d'un contrat ne constitue pas un aveu⁸, F. MOURLON BEERNAERT et S. VANLAETHEM, « L'aveu », *Obligations. Traité théorique et pratique*, p. IV.2.6.-9, point 3.1.

⁹ N. VERHEYDEN, *Droit de la preuve*, Bruxelles, Larcier, 1991, p. 317 ; Comme l'a écrit H. DE PAGE, « Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de trancher les questions de droit, mais aux tribunaux. Il en résulte que l'opinion formulée par un plaideur quant à la solution de droit qui s'impose dans un litige déterminé n'est pas un aveu, et ne lie pas son auteur », H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 3^e éd., t. III, Bruxelles, Bruylant, p. 1081, n° 1016.

Responsabilité

La notion de tiers-victime au regard de l'assurance R.C. objective incendie

La loi du 30 juillet 1979 a institué une responsabilité objective en cas d'incendie ou d'explosion dans le chef des exploitants d'établissements accessibles au public¹⁰. Elle impose par ailleurs auxdits exploitants de souscrire une assurance pour couvrir cette responsabilité. L'on sait que cette législation s'est avérée particulièrement salvatrice pour les nombreuses victimes des attentats terroristes du 22 mars 2016¹¹.

Une controverse s'est toutefois développée sur les contours de la notion de « tiers » éligible à une indemnisation au sens de l'article 8 de cette loi. Alors que la majorité de la doctrine a toujours défendu une interprétation large de cette notion, une partie de la jurisprudence et certains auteurs ont estimé qu'étaient seules indemnisables les personnes démontrant leur présence dans ou à proximité de l'établissement assuré au moment du sinistre¹².

La Cour de cassation vient de valider l'interprétation large.

Aux termes d'un arrêt du 27 février 2026¹³, et après avoir précisé qu'il ne suit pas de l'article 8 précité que « seules les personnes démontrant leur présence dans ou à proximité des établissements visés à l'article 7 au moment du sinistre sont des tiers », la Cour a en effet cassé l'arrêt qui avait refusé la qualité de tiers au propriétaire d'un complexe immobilier (sans doute non assuré contre l'incendie) qui avait donné un espace commercial situé au rez-de-chaussée dudit complexe pour l'exploitation d'une sandwicherie. En l'occurrence, un incendie avait pris naissance à l'intérieur de la sandwicherie et avait endommagé l'immeuble des demandeurs en cassation.

On notera que dans un arrêt du 6 février 2025¹⁴, la Cour de cassation avait déjà posé un premier pas en faveur de l'interprétation large. Elle avait en effet rejeté alors le pourvoi dirigé contre un arrêt de la cour d'appel de Mons qui avait reconnu la qualité de tiers victime au sens de la loi de 1979 à un inspecteur de la police judiciaire qui souffrait d'un stress post-traumatique après avoir procédé au relevé et métré de l'ensemble des traces et indices dans la station du métro Maelbeek après l'attentat du 22 mars 2016.

L'arrêt du 27 février 2026 va cependant plus loin encore en ce qu'il reconnaît la qualité de tiers au propriétaire-bailleur d'un immeuble qui, par hypothèse, n'a subi que des dommages matériels. S'il est vrai que la loi prévoit l'indemnisation des dommages matériels, il nous semble que le rôle de l'assurance R.C. objective incendie n'est pas d'indemniser le propriétaire du bâtiment sinistré. Il serait heureux que le législateur définisse la notion de tiers afin d'éviter des interprétations à ce point extensives.

¹⁰ L'article 8, alinéa 1^{er} dispose ainsi que : « les personnes physiques ou morales visées à l'article 7, §2, sont objectivement responsables tant des dommages corporels que des dégâts matériels causés aux tiers par un incendie ou une explosion, sans préjudice de tout recours de droit commun contre les responsables du sinistre ».

¹¹ Sur cette question, voy. not. : B. DUBUISSON et N. ESTIENNE, « Les attentats terroristes du 22 mars 2016 : responsabilités, indemnisation et assurances », in *Responsabilité, indemnisation et recours. Morceaux choisis*, CUP, vol. 174, Liège, Anthémis, 2017, pp. 215-268.

¹² Voy. : O. STEVENS et S. BOURGOIS, « La notion de 'tiers' au sens de la loi du 30 juillet 1979 », obs. sous Gand (1^{ère} ch.), 17 février 2000, Bull. Ass., 2021, n° 416, pp. 386-390 et les références citées.

¹³ R.G. n° C.25.0151.F.

¹⁴ R.G. n° C.23.0349.F.

Vincent CALLEWAERT ■

*Maître de conférences invité à l'UCLouvain
Avocat au barreau de Bruxelles*