

Table des matières

1

L'instruction des litiges de la construction 7

Anne DEMOULIN

juge au tribunal de 1^{re} instance de Liège, maître de conférences à l'U.Lg.

Introduction	8
--------------------	---

SECTION 1

Les mesures alternatives à l'expertise	9
A. <i>Le caractère subsidiaire de l'expertise</i>	9
B. <i>La descente sur les lieux avec expert</i>	10
C. <i>L'audition de l'expert à l'audience</i>	13
D. <i>L'expertise simplifiée</i>	14
E. <i>Les autres mesures d'instruction</i>	17
F. <i>L'échevinage</i>	17

SECTION 2

L'expertise	18
A. <i>La mission de l'expert en matière immobilière</i>	18
1. La rédaction de la mission	18
2. L'expertise est réservée au fait technique	20
B. <i>La gestion de l'expertise immobilière</i>	22
1. Le juge, gestionnaire de l'expertise	22
2. La gestion des délais	23
3. La gestion des coûts	24
4. La gestion des incidents	28
C. <i>Une étape délicate dans l'expertise immobilière : la conciliation</i>	29

Conclusion	31
------------------	----

2

Actualités en droit des marchés publics : état de la transposition..... 33

Ann-Lawrence DURVIAUX
professeur à l'U.Lg., avocate

SECTION 1

État de la transposition	34
--------------------------------	----

SECTION 2

L'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques	41
A. <i>Généralités</i>	43
B. <i>La sélection des candidats</i>	50
1. <i>Généralités</i>	50
2. <i>Droit d'accès</i>	54
3. <i>Les mécanismes de liste fermée de candidats sélectionnés et de pré-qualification pour les marchés nationaux</i>	59
C. <i>Attribution</i>	61
D. <i>Conclusions</i>	79

3

L'immobilier et la consommation : deux mondes à part ?..... 81

Jean Pierre RENARD
avocat, juge suppléant au tribunal de commerce de Nivelles
Ariane JORIS
avocate

Introduction	82
--------------------	----

SECTION 1

Application <i>ratione personae</i> du droit de la consommation à l'immobilier	85
A. <i>Définition du « consommateur »</i>	85
B. <i>Définition du « professionnel »</i>	87

SECTION 2

Application <i>ratione materiae</i> du droit de la consommation à l'immobilier	90
---	----

A. Définition des « produits » et des « biens »	90
B. Définition du « service »	91
C. Conclusions	93
SECTION 3	
Les obligations découlant du droit de la consommation sur les professionnels de l'immobilier	94
A. Introduction	94
B. L'obligation de « pratiques commerciales » loyales	95
1. Définition de la pratique commerciale	95
2. Définition de la pratique commerciale déloyale	96
3. Interdiction des pratiques déloyales trompeuses ou agressives	99
a) Les pratiques commerciales trompeuses	100
1° Les pratiques commerciales trompeuses par « commission »	100
2° Les omissions trompeuses	102
3° La liste noire des pratiques commerciales trompeuses	103
b) Les pratiques commerciales agressives	105
1° Définition de la pratique commerciale agressive	105
2° Caractéristiques de la pratique commerciale agressive.	105
3° La liste noire des pratiques agressives	106
C. La protection du consommateur dans la phase précontractuelle et contractuelle	106
1. Les Principes	106
2. Le contrat écrit doit être écrit de manière claire et compréhensible	107
3. En cas de doute, l'interprétation « la plus favorable au consommateur » vaudra	107
4. Toute clause abusive est interdite et nulle	108
a) Le principe de l'interdiction des clauses abusives	108
b) La liste des clauses abusives « noires »	109
1° Première catégorie de clauses abusives : les clauses qui restreignent les droits du consommateur	110
2° Deuxième catégorie de clauses abusives : les clauses qui permettent au professionnel de modifier ses obligations	112
3° Troisième ensemble de clauses abusives : les clauses abusives qui ont une influence sur la fin du contrat	113
SECTION 4	
Les sanctions attachées aux violations des règles du droit de la consommation	114
A. Les sanctions en cas de violation des pratiques commerciales loyales	114

1. Les sanctions administratives	114
a) <i>La demande de renseignements (article 103 L.P.M.C.)</i>	114
b) <i>La procédure d'avertissement (article 123 L.P.M.C.)</i>	114
2. Les sanctions civiles	115
a) <i>La première sanction en cas d'infraction grave : le remboursement intégral sans restitution</i>	115
b) <i>La deuxième sanction dans les autres cas : le remboursement modulé sans restitution</i>	116
c) <i>La troisième sanction : la vente forcée. La rétention du produit sans paiement</i>	117
3. Les sanctions pénales	117
4. L'action en cessation	117
B. <i>Les sanctions en cas de violation de la L.P.M.C. dans la phase précontractuelle et contractuelle (article 75 L.P.M.C.)</i>	118
Conclusions	119

4

L'article 1798 du Code civil : une action directe aux voies détournées

Laurent-Olivier HENROTTE

avocat, assistant à l'U.Lg.

Alexandre CRUQUENAIRE

avocat, maître de conférences aux F.U.N.D.P. et chargé de cours invité à l'U.C.L.

Introduction	123
--------------------	-----

SECTION 1

Un rappel préalable : les éléments caractéristiques du mécanisme de l'action directe	125
--	-----

SECTION 2

Le champ d'application de l'action directe de l'article 1798 du Code civil	126
A. <i>La notion de sous-traitant</i>	126
B. <i>L'application à tout contrat de services - pas de limitation au secteur de la construction immobilière</i>	126
C. <i>La sous-traitance en cascade : discrimination</i>	127

SECTION 3	
Les créances susceptibles d’être invoquées (les créances-causes)	130
A. <i>Les créances limitées au contrat de sous-traitance</i>	130
B. <i>Les créances certaines, exigibles et, le cas échéant, liquides</i>	130
C. <i>Les créances en principal et leurs accessoires</i>	132
SECTION 4	
Les créances constituant l’assiette de l’action directe (les créances-objets)	133
A. <i>Les créances limitées au contrat principal</i>	133
B. <i>Les créances non nécessairement liquides et exigibles pour l’effet conservatoire de l’action directe</i>	134
C. <i>La créance et ses accessoires</i>	135
SECTION 5	
Modalités d’exercice de l’action directe	135
SECTION 6	
Les effets de l’action directe	138
SECTION 7	
Les moyens de défense du maître de l’ouvrage contre l’action directe	139
A. <i>Les exceptions tirées des deux rapports contractuels</i>	139
B. <i>Les exceptions antérieures à l’exercice de l’action directe – Le sort particulier de l’exception d’inexécution</i>	140
SECTION 8	
L’action directe et les situations de concours	141
A. <i>Position de la question</i>	141
B. <i>La faillite et la liquidation</i>	141
C. <i>La réorganisation judiciaire</i>	142
D. <i>La saisie-arrêt</i>	142
E. <i>Conclusion en ce qui concerne le droit de préférence</i>	144
SECTION 9	
Les clauses dérogatoires à l’article 1798 du Code civil	145
SECTION 10	
L’action directe dans un contexte européen	147
A. <i>Le tribunal compétent</i>	147
1. Les clauses attributives de compétence	147
2. Les clauses attributives de compétence et les prorogations	

de compétences	148
3. Les clauses attributives de compétence et les cessions, subrogations ou chaînes de contrats	150
4. Les règles de compétence ordinaire	151
B. <i>La loi applicable</i>	153
SECTION 11	
Quelles perspectives pour le mécanisme de l'action directe ?	154

5

Le contrat d'entreprise.

Chronique de jurisprudence (cours suprêmes) 161

Benoît KOHL

*professeur à l'U.Lg., professeur invité à l'Université de Paris II (Panthéon-Assas),
avocat*

SECTION 1	
Qualification du contrat d'entreprise	165
SECTION 2	
Formation du contrat d'entreprise	176
SECTION 3	
Exécution du contrat d'entreprise	191
SECTION 4	
Responsabilité de droit commun de l'entrepreneur après la réception des travaux	203
SECTION 5	
Responsabilité décennale de l'entrepreneur	209
SECTION 6	
Chaînes des contrats	215
SECTION 7	
Fin du contrat d'entreprise	222