



Les pages n°212 – 1 juin 2026

Chères lectrices, chers lecteurs,

Trois arrêts prononcés récemment par la Cour de cassation ont retenu l'attention de nos collègues pour composer ce deuxième numéro du mois de mai.

L'arrêt commenté par Gaëlle Fruy, rendu le 21 novembre 2025, rappelle une règle de preuve parfois perdue de vue : l'aveu ne peut porter que sur un élément de fait et non sur un point de droit. Le retrait d'un acte administratif à la suite d'un arrêt de suspension rendu par le Conseil d'Etat ne peut donc pas être considéré comme un aveu concernant la responsabilité.

Sébastien Vanvrekem appelle, quant à lui, l'attention sur un arrêt du 19 décembre 2025 qui précise que l'architecte assume certes une obligation générale d'information sur la réglementation relative à l'accès à la profession d'entrepreneur et ses conséquences, mais qu'il a aussi l'obligation de contrôler si l'entrepreneur concerné dispose des accès à la profession nécessaires lors de la conclusion du contrat et d'en informer le maître de l'ouvrage.

Vincent Callewaert commente un nouvel arrêt rendu par la Cour de cassation le 27 avril 2026 concernant la loi du 30 juillet 1979 relative à la responsabilité objective de l'exploitant pour incendie ou explosion dans un lieu accessible au public. Sur la base d'une interprétation extensive du texte légal, la Cour considère que le bailleur d'un espace commercial qui subit des dommages matériels à la suite de l'incendie survenu dans les lieux loués est, au sens de cette loi, un tiers-victime pouvant réclamer réparation de ces dommages à l'assureur qui couvre la responsabilité

objective de l'exploitant, ouvrant ainsi la voie à un cumul potentiel avec l'assurance RC locative classique.

Bonne lecture !

Bernard Dubuisson

Responsable du numéro

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 1939 et de l'article 22 du Règlement de déontologie de l'ordre des architectes.

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 ». 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 ». 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 ».

La Cour de cassation a récemment été saisie d'une affaire jugée par la Cour d'appel de Mons. 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Sébastien VANVREKOM

Maître de conférences invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

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 droit.

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 (...) [Lire l'article complet](#)

Gaëlle FRUY

Docteure à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Suppléante du cours de droit des obligations

[Consulter la décision](#)

Brève

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 public. 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 2016.

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 sinistre.

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

Aux termes d'un arrêt du 27 février 2026, 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Vincent CALLEWAERT

Maître de conférences invité à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

