



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la construction

Loi Breyne n°5

Cour d'Appel de Burxelles,

Arrêt du 29 mars 2002 ; Loi Breyne – non applicable :

Un coordinateur qui se voit confier la mission de réaliser la construction d'une maison, avec mandat irrévocable de conclure au nom du maître de l'ouvrage des contrats d'entreprise spécifiques, de veiller à ce que ceux-ci respectent leurs obligations. Malgré les termes de l'article 1^{er} concernant le champ d'application de la loi Breyne « engagement de procurer un immeuble », le contrat n'a pas pour objet de transférer la propriété. La convention n'est donc pas régie par la loi Breyne du 9 juillet 1971



Arrêt du 29 mars 2002

I. Les faits

Le 30 avril 1993, M. et Mme A signent avec la SPRL C. un contrat de coordination de la réalisation d'une maison qu'ils se proposent de faire construire sur leur terrain situé à Court-St-Etienne; ce contrat, nonobstant le fait qu'il contient toutes es coordonnées de Mme F., épouse A., n'est pas signé par elle.

Aux termes de cette convention, le coordinateur met son savoir-faire à la disposition du maître de l'ouvrage et s'engage:

- à faire démarrer les travaux au plus tard dans les 45 jours ouvrables qui suivent la réception des plans et des documents administratifs, à prévoir un délai de 125 jours ouvrables pour la réalisation des travaux,
- à ne confier ceux-ci qu'à des entrepreneurs enregistrés,
- à assurer le contrôle de toutes les factures des travaux exécutés et signer celles-d pour accord de paiement aux différents entrepreneurs étant entendu qu'il revient à l'architecte de faire la réception et le contrôle des travaux,
- à veiller ce que les travaux commencent dans les délais que le planning de ceux-ci soit respecté et aue le prix total ne soit pas dépassé.

Il est également prévu que le maître de l'ouvrage donne un mandat irrévocable au coordinateur pour le choix des entrepreneurs et la signature, en son nom, des différents contrat avec ceux-d.

le coût des travaux de la construction, comprenant le prix de la coordination, est fixé à 3.200.000 BEF, W non comprise, montant fixé sur les bases du plan et du cahier des charges remis par le maître de l'ouvrage au coordinateur.

Le 16 juin 1993, **la SPRL C.** informe les époux A. que le contrôle de l'implantation de la maison aura lieu le 22 juin 1993 et joint à sa lettre un document expliquant ce qu'il y lieu d'entendre par '**coordination**'.

Elle est informée également qu'elle adresse copie de cette lettre à l'architecte de V, et à un nommé Van R ,

Le 17 juin 1993, **la SPRL C.** signe, au nom et pour compte des époux P., un **contrat d'entreprise** avec **Mme Patricia R.**, exerçant le commerce sous la dénomination 'R.P' portant sur le gros-œuvre de la maison à construire, et ce pour un prix convenu de 1.825.709 BEF; ce contrat prévoit en outre que :

- la facturation doit être faite à l'adresse du maître de l'ouvrage, mais transmise à la SPRL C.;
- les factures ne seront payées que si elles sont approuvées par le coordinateur et si les travaux sont acceptés par l'architecte;
- le délai d'exécution est fixé à 25 jours ouvrables, sous peine d'une indemnité de 1.000 BEF par jour de retard.

Les travaux de terrassement sont confiés, en sous-traitance, à la **société M.** et débutent le 5 juillet 1993; Celle-ci perçoit de l'entreprise R.P. un acompte de 50.000 BEF.

Le 15 juillet 1993, M,A. paie directement à la société M. une somme complémentaire de 83.650 BEF, TVA comprise pour des travaux de terrassement.

Le 15 juillet 1993, l'architecte De V. écrit à la SPRL C. que, contrairement ce qui avait été spécifié dans le contrat, l'entrepreneur n'a pas suivi les directives d'implantation de la maison et a enlevé trop de terres qu'il devra remettre sans supplément ; il constate également que le plateau de la cave n'a pas été correctement exécuté et ne peut accepter les travaux,



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la construction

Loi Breyne

Le 3 août 1993, la SPRL C. adresse un fax à l'entreprise RP. lui demandant de lui faire connaître pour 11 heures ses prévisions pour le chantier, à défaut de quoi elle serait obligée d'annuler le travail et d'établir, un règlement de compte; il lui est immédiatement répondu que les travaux ne seront plus exécutés à cause de la fermeture de l'entreprise.

Les époux A. sont dès lors contraints de s'adresser à un autre entrepreneur.

Mme R. est déclarée en faillite le 25 octobre 1993 par le Tribunal de Commerce de Ypres, sous la curatelle de Me D.; celui-ci adresse le 28 octobre 1993 à la SPRL C. un décompte de travaux détaille comme suit :

- excavations:

613 n à 240 f/m = 147.120 BEF

- excavations supplémentaires 187m x 240fr = 44.880,-fr

- travaux de béton: 16 m à 3.330 f/m = 8.450,-fr

- travaux d'armature: 87,36m à 100 f/m = 8.736,-fr

- tuyaux d'attente: 16,9 m à 500 f/m = 8.450,-fr

Total HTVA: 262.466,-fr

Le 9 novembre 1993, la SPRL C. conteste ce décompte et signale au curateur qu'elle été obligée de confier les travaux à une autre entreprise, suite à la défection de Mme R.

Le 6 décembre 1993 le curateur adresse aux époux A une facture d'un montant de 200.603 BEF HTVA ou 239.721 BEF TVA comprise en rectifiant son décompte initial en le présentant comme suit:

- excavations de la cave = 45.078,-fr

- excavations complémentaires autour du jardin = 147.312,-fr

- à déduire paiement à M. = 70.000,-fr

- fondations en béton = 23630,-fr

- dalle au sol {incornplète) = 37.397,-fr

- réseau d'armature = 8.736,-fr

- tuyaux d'attente = 8.450,-fr

- Total HTVA = 200.603,-fr

- Total TVAC= 239.721,-fr

II. Quant à la procédure

Attendu que par exploit du 24 décembre 1993 le curateur D. a cité les époux A. en paiement de 239.721 BEF;

Que par exploit du 10mars 1995 les époux A. ont cité la SPRL C. en intervention et garantie ;

Qu'en termes de conclusions le curateur réduit sa demande à 108.359 BEF;

Attendu que les époux A. ont introduit une demande reconventionnelle en paiement de 50.000 BEF pour improductivité de leur jardin durant une saison;

Attendu que le premier juge a fait droit à la demande du curateur et a débouté les époux A. de leurs demandes en intervention et garantie et reconventionnelle;

Qu'en appel les époux A. demandent la réformation du jugement, a quo;

Qu'ils réclament à titre reconventionnel une somme de 1.189,89 EUR (48.000 BEF)à titre de frais de démolition de travaux mal effectués, 545,37 EUR (22.000 BEF) d'indemnité de retard et 1.239,41 EUR (50.000 BEF) à titre de dommage pour improductivité de leur jardin;

Qu'à titre subsidiaire ils reconnaîtraient devoir une somme de 2.284,64 EUR (92.162 BEF) ;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la construction

Loi Breyne

III. Quant au fond

I. Quant à la qualification du contrat du 30 avril 1993 :

Attendu que les époux A. considèrent qu'ils ont conclu un contrat d'entreprise avec la SPRL C., et pas un contrat de mandat; qu'en conséquence celle-ci ne pouvait s'engager de conclure, en leur nom, un contrat d'entreprise avec Mme R. et que, partant, l'action du curateur serait irrecevable;

Attendu qu'il convient d'appréhender l'économie générale du contrat qui s'est noué entre les parties;

Que ce contrat un double objet, soit d'une part la **coordination des travaux** et d'autre part **un mandat pour conclure au non du maître d'ouvrage** des contrats d'entreprise spécifiques ;

Que le contrat n'a pas pour objet de transférer la propriété d'une maison à construire, ni de la construire, ni de la faire construire, ni de procurer un tel immeuble dans l'acception retenue par le législateur dans l'exposé des motifs de la loi Breyne du 9 juillet 1971 à savoir: *'s'engager à effectuer un ensemble d'opérations nécessaires pour que la construction soit menée à bonne fin'* (cf. Doc. pari., Sénat, session 1969-1970, n° 639);

Que les obligations souscrites par la SPRL C. se limitent à la coordination des travaux, à savoir être l'intermédiaire entre le maître de ouvrage et les différents entrepreneurs afin de veiller à ce que ceux-ci respectent leurs obligations; que cette mission s'effectue en collaboration avec l'architecte choisi par le maître de l'ouvrage qui reste investi de la responsabilité de dresser les plans, rédiger le cahier des charges, obtenir le permis de bâtir, contrôler et réceptionner les travaux, toutes prestations essentielles au bon déroulement de l'entreprise;

Attendu que les époux A. ont été parfaitement informés quant à l'étendue de ce contrat de coordination puisqu'ils ont reçu, en annexe de la lettre du 16 juin 1993, une note explicative sur la différence qui existe entre un promoteur, un entrepreneur général, des entrepreneurs séparés et un coordinateur, qu'ils ont, par ailleurs, reçu une convocation à assister à l'implantation de la maison en présence de l'architecte et de l'entrepreneur; qu'ils produisent eux-mêmes, à la pièce 2 de leur dossier, un relevé de toutes les sommes à payer qui fait la différence entre ce qui est dû aux entrepreneurs (dont es noms sont cités) et au coordinateur;

Que c'est donc à tort qu'ils soutiennent qu'ils ignoraient l'existence des contrats conclus par la SPRL C.;

Attendu que les époux A. soutiennent également que la convention ne pourrait s'analyser en un contrat de coordination et de mandat, aux motifs que la mission confiée à la SPRL C. est irrévocable et que celle-ci s'était engagée à respecter un délai et un prix;

Attendu que le fait dénoncer à l'article 7 du contrat que le mandat donné au coordinateur est irrévocable n'a pas pour effet de disqualifier celui-ci en contrat d'entreprise; qu'au demeurant l'objet de la convention consiste principalement en des prestations de services, savoir la coordination du chantier;

Attendu que le coordinateur n'a pas souscrit des obligations de résultat notamment en ce qui concerne les délais et le prix; que le délai de 125 jours repris l'article 2 n'est que « prévu » par le coordinateur; qu'en ce qui concerne le prix de 3.700.000 BEF, il n'est stipulé que pour permettre de calculer le prix final, en fonction des modifications, en plus ou en moins, qui auraient été apportées au projet initial; qu'en toutes hypothèses, le coordinateur ne s'est jamais engagé qu'à veiller à ce que les délais et les prix soient respectés par les entrepreneurs Attendu que la convention n'est donc pas régie par la loi Breyne du 9 juillet 1911;

2. Quant à la validité de la convention du 30 avril 1993 ;

Attendu que les époux A. soutiennent que ta convention ne serait pas valable aux motifs qu'il n'est pas établi que la personne qui l'a signée pour le compte de la SPRL C. disposait des pouvoirs nécessaires et que Mme Liliane F. épouse, ne l'a pas signée;

Attendu que la SPRL C. a immédiatement ratifié la convention qui a été signée pour son compte, en exécutant les obligations auxquelles elle était engagée;

Attendu par ailleurs que la dette contractée par M. A. oblige solidairement son épouse, dès lors qu'elle a été contractée pour les besoins du ménage (cf. article 222 du Code civil);

Que la convention a donc été valablement conclue;

3. Quant à l'examen de la demande du curateur

Attendu qu'il n'est pas contesté que l'entrepreneur a abandonné le chantier près de trois mois avant d'être déclaré en faillite; que les premiers travaux ont immédiatement été contestés par l'architecte et qu'aucune réception n'a été ni sollicitée ni accordée;

Attendu qu'aux termes de l'article 1315 du Code civil, le curateur, demandeur en paiement de la contre-valeur de travaux effectués, est tenu de rapporter la preuve, non seulement que l'entrepreneur failli a bien exécuté ces travaux, mais qu'en outre ceux-ci l'ont été dans les règles de l'art ;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la construction

Loi Breyne

Que cette preuve n'est pas rapportée et ne peut plus l'être puisqu'aucune expertise n'est possible;

Qu'il convient par ailleurs de constater que près de trois mois se sont écoulés entre l'abandon du chantier et l'établissement d'un premier décompte;

Que si l'entrepreneur avait fait diligence pour faire réceptionner les travaux qu'il avait effectués, les parties auraient pu disposer d'un relevé objectif; que l'entrepreneur aurait également pu, en son temps, solliciter une expertise contradictoire; qu'il ne l'a pas fait et porte en conséquence, seul, la responsabilité de l'incapacité dans laquelle il se trouve actuellement de rapporter la preuve de l'exécution de ses propres obligations ;

Attendu que le curateur soutient néanmoins qu'après la citation, l'architecte aurait reconnu la réalité de certains travaux et qu'il y aurait lieu de prendre ceux-ci en considération;

Que le curateur et l'architecte ont effectivement tenté d'établir le décompte des travaux qui ont été effectués ainsi que ceux réalisés en plus et en moins; Que dans sa lettre du 28 février 1994 l'architecte reconnaissait un montant de 133.309 BEF, mais estimait qu'il fallait en déduire 92.936 BEF à titre de remboursement de frais occasionnés au maître de l'ouvrage, donnant ainsi un solde de 40.373 BEF; qu'il ajoutait en outre qu'il fallait tenir compte de l'avance qui avait été payée directement par le maître de l'ouvrage pour es travaux de terrassement - soit 83.650 BEF; que dans ces conditions il n'était rien dû à entrepreneur;

Que le 25 mars 1994 le curateur réduisait sa demande 124.656 BEF TVA comprise;

Que dans sa réponse du 28 mars 1994 l'architecte fit valoir qu'il pouvait accepter de porter le décompte en faveur de l'entrepreneur à 29.000 BEF, mais qu'il fallait tenir compte du fait que le maître de l'ouvrage devrait encore effectuer des travaux pour remédier aux malfaçons à concurrence de 52.000 BEF, notamment pour remettre des terres derrière la maison et effectuer divers travaux devant celle-ci; que dans ces conditions il ne pouvait accepter la proposition du curateur;

Attendu que si l'architecte a retenu certains travaux en faveur de l'entrepreneur, il a également pris en compte des moins-values en faveur du maître de l'ouvrage; que son décompte doit rester indivisible, ceci d'autant plus que le curateur a la charge de la preuve de la bonne exécution des travaux;

Attendu que, nonobstant la faillite de Mme R., il y a lieu de compenser les travaux effectués en plus et en moins, ainsi que les moins-values: que les créances réciproques des parties ont en effet entre elles un lien d'étroite connexité puisqu'elles procèdent d'une même cause (Cfr.. Cass. 25 mai 19B9, Pas.,I, p. 1015)

Attendu qu'il n'est donc pas établi que l'entrepreneur était créancier du maître de l'ouvrage au moment où il a abandonné le chantier;

Qu'il convient en conséquence de dire l'appel fondé en tant qu'il est dirigé contre le curateur et dès lors, sans objet, la demande en intervention et garantie dirigée contre la SPRL C.;

4. Quant à la demande reconventionnelle des époux A.

Attendu que la demande reconventionnelle est dirigée tant contre la SPRL C. que contre le curateur; qu'elle est fondée sur l'existence prétendue d'un contrat d'entreprise conclu avec la SPRL C. et ensuite d'un contrat de sous-traitance avec l'entrepreneur R.;

Attendu qu'il a été établi que les époux A. n'avaient pas conclu un contrat d'entreprise avec la SPRL C.; que celle-ci ne peut donc être rendue responsable des fautes commises par l'entrepreneur;

Attendu que les époux A., prétendent être créanciers de la faillite R. à concurrence des montants suivants:

- Frais pour travaux fautifs:
1.18929 EUR (48.000 BEF)
- Indemnités de retard:
545,37 EUR (22.000 BEF)
- Improductivité jardin:
1-239,47 EUR (50,000 BEF)

Attendu qu'il a déjà été tenu compte dans le relevé de l'architecte des frais qu'ont dû supporter les époux A. pour remédier aux malfaçons;

Attendu que l'article 12 de la convention d'entreprise prévoit le paiement d'une indemnité de retard de 1.000 BEF par jour calendrier, due automatiquement sans lettre recommandée ;

Que les époux A. ne déposent cependant aucune pièce permettant de déterminer la date à laquelle le chantier devait débiter et la date à laquelle les travaux, qui ont réellement été effectués, auraient dû être terminés;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit de la construction

Loi Breyne

Qu'il est donc impossible d'apprécier le quantum de cette demande;

Attendu qu'en ce qui concerne la demande en paiement de dommages et intérêts pour privation d'un jardin pendant une saison, il y a lieu d'observer que les travaux de construction de la maison devaient durer 125 jours, soit bien au-delà de l'été 1993;

Que les travaux ont été abandonnés par l'entrepreneur à peine un mois après leur commencement; qu'ils ont ensuite été repris par un autre entrepreneur; qu'il n'existe en conséquence aucune relation de cause à effet entre le préjudice allégué et les manquements de l'entrepreneur;

Attendu enfin que si la qualification de mandat devait être retenue, les époux A. mettent également en cause la responsabilité de la SPRL C., agissant cette fois comme mandataire dans la mesure où elle aurait manqué à ses devoirs de loyauté, prudence et diligence en contractant avec l'entrepreneur R., pratiquement en état de faillite;

Attendu que les époux A. n'établissent pas que la SPRL C. savait ou devait savoir que l'entrepreneur avec lequel elle contractait se trouvait dans une situation financière telle qu'il allait être contraint quelques semaines plus tard, devoir abandonner le chantier, qu'aucune pièce n'est produite à ce sujet;

Que la demande reconventionnelle est donc non fondée;

(...)