

PROPRIETAIRES, PAS TOUJOURS DEMUNIS EN CAS DE FAILLITE D'UNE SOCIETE DE CONSTRUCTION

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20131010-095550-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Problème récurrent que celui exposé lors de nos consultations juridiques : celui des conséquences liées à la faillite d'une société de construction avec perte des acomptes versés, chantier arrêté et multiples malfaçons.

Ainsi, ce jeune couple qui, pour la transformation de son habitation, se fait abuser par un gérant « beau parleur » d'une SPRL, verse un gros acompte, laisse l'entreprise venir sur son chantier, laquelle après quinze jours et multiples malfaçons, disparaît juste avant l'aveu de la faillite de la société.

Question alors posée : n'y a-t-il vraiment pas moyen de faire quelque chose contre ce gérant peu scrupuleux ?

Nous n'aborderons pas ici le volet pénal lié aux infractions susceptibles d'être poursuivies pour manquements aux droits des sociétés (abus de biens sociaux, etc...)

Cantonons-nous à la piste civile avec examen d'une possible action contre ce gérant qui, peut-être, a un patrimoine personnel susceptible de faire l'objet d'une saisie.

Il est évident qu'avant de partir dans une procédure judiciaire contre ledit gérant, la sagesse impose préalablement de commander au Bureau d'Enregistrement un certificat aux fins de connaître sa surface immobilière ainsi que de lever un certificat hypothécaire.

Si les renseignements sont positifs, avant de mener la procédure au fond, il est également sage alors de solliciter du Juge des Saisies une ordonnance de saisie conservatoire immobilière aux fins d'être garanti après obtention d'un jugement au fond.

Il importe de rappeler que la législation sur l'accès à la profession, législation d'ordre public, constitue une garantie des connaissances techniques et qu'ainsi, pour pouvoir effectuer une série de travaux, il est **obligatoire** de disposer de l'accès à la profession.

Ces travaux couvrent un secteur très étendu allant de l'installation de chauffage central à la menuiserie, charpenterie, plafonnage, cimentage, etc...

Le contrat d'entreprise générale ne permet pas au titulaire d'un accès pour un travail précis (tel que menuiserie) de déborder de son champ d'activité.

Qu'en est-il lorsque (ce cas se présente fréquemment en cas de faillite de petites sociétés), il est constaté une violation des règles relatives à l'accès à la profession ?

Le contrat avec la société est annulé (nullité absolue) et, pour contrariété à l'ordre public, le cas échéant, le Tribunal devrait prononcer d'office cette annulation.

Dans une décision du Tribunal de Commerce de MONS (Commerce Mons, 6/11/2002, J.L.M.B. 2003/29), il était déjà considéré :

« Il convient de sanctionner la pratique consistant à accepter des marchés alors que l'entrepreneur est parfaitement conscient qu'il n'a pas accès à la profession. Cette réglementation est d'ordre public et il appartient aux Tribunaux de la faire respecter strictement. Elle poursuit par ailleurs un objectif tout à fait raisonnable, dès lors que les faits démontrent que les travaux accomplis par l'entrepreneur, qui ne justifie pas de l'accès à la profession, sont plus fréquemment entachés de malfaçons que lorsque les travaux entrent dans sa spécialité ».

Le contrat étant annulé, il y a possibilité alors, pour la partie préjudiciée de rechercher la responsabilité personnelle du gérant de la société, sa faute consistant à avoir fait exécuter des travaux par sa société sans accès à la profession et cette faute dépassant le cadre de la faute de gestion simple.

Mais il est vrai qu'il est considéré que le cocontractant (propriétaire préjudicié, victime d'une mauvaise exécution du contrat par une société) ne peut engager la responsabilité aquilienne (sur base de l'article 1382 et suivants du Code Civil) des administrateurs ou gérants que si les conditions strictes du concours de responsabilité sont présentes, à savoir la faute et le dommage extracontractuels et

il est vrai que la Cour de Cassation exige que la faute ait causé un dommage autre que celui résultant de la mauvaise exécution du contrat (voir N. VAN QUICKENBORNE, Réflexions sur le dommage purement contractuel, note sous Cass., 3^{ème} chambre, 14/10/1985, R.C.J.B. 1988, page 344 et suivantes).

Toutefois, la question de la preuve de la faute de l'agent d'exécution et du dommage qui serait étranger au contrat, peut être évitée **si ladite faute constitue également une infraction pénale.**

Or, le fait d'exercer une activité professionnelle sans disposer d'un accès à la profession, est puni, selon l'article 16 § 1 de la loi-programme du 10 février 1998 pour la promotion de l'entreprise indépendante, d'une amende de 250 à 10.000,00 €.

Ainsi, même si un doute venait à subsister quant à la preuve d'une faute ou d'un dommage étranger au contrat, comme la faute constitue une infraction pénale, la responsabilité aquilienne du gérant de cette société de construction pourrait être retenue.

La Cour d'Appel de LIEGE (7/6/2012), J.L.M.B., 2013/29, page 1500 et suivantes, dans une cause portant sur la responsabilité des administrateurs des agents d'exécution, rappelle ces principes de droit :

« ... La responsabilité délictuelle des dirigeants ne peut être invoquée que si cette faute a « causé un dommage autre que celui résultant de la mauvaise exécution du contrat » qui lie la société au tiers (en l'espèce le propriétaire lésé) victime des agissements fautifs de ses dirigeants » (Cassation 7/11/1997, Pas. Page 457).

Elle doit donc avoir causé au tiers cocontractant un dommage autre que la privation de l'avantage que celui-ci devait normalement retirer de l'exécution du contrat (X. DIEUX, « La responsabilité civile des administrateurs ou gérants d'une personne morale à l'égard des tiers : une révolution de velours » in Melanges John KIRKPATRICK, Bruxelles, BRUYLANT, 2004, page 230)

*Cette immunité est également levée si les faits reprochés aux dirigeants d'une société peuvent recevoir une qualification pénale **sans qu'il soit nécessaire cette fois de prouver l'existence d'une faute et d'un dommage étranger à l'exécution du contrat** (c'est nous qui soulignons) (Cass., 25/4/1983, pas. page 958 ; Cass. 1/6/1984, pas., page 1202 ; Cass. 26/10/1990, R.C.J.B., 1990, page 497 ; Cass. 16/2/2001, pas., page 301 ; Cass. 11/9/2001, pas. , page 1377) ».*

Mais une fois la responsabilité du gérant retenue (faut-il rappeler qu'une telle procédure n'a d'intérêt que si la solvabilité de celui-ci est suffisante, ce qui, ainsi que précisé supra, justifie fréquemment une saisie conservatoire préalable), encore faut-il se pencher sur l'évaluation du dommage qui, fréquemment, requerra la mise en route d'une expertise préalable.

Quand bien même il peut paraître difficile de fixer « des balises » suivies par le Juge pour apprécier l'importance de l'indemnité, il apparaît que celui-ci pourrait retenir deux critères : l'ampleur des malfaçons qui justifiera les travaux de réparation et l'importance de la violation de la règle.

Il n'est pas rare, lorsqu'un tel débat intervient qu'il soit soulevé « la participation » du propriétaire à la commission de la faute, lequel devait aussi se renseigner sur les compétences professionnelles de son cocontractant.

Sur ce point, il peut être légitimement répondu par le propriétaire préjudicié ce qui suit, sur base de la doctrine majoritaire :

« Il appartient à l'entrepreneur, étant responsable de son art, de faire des réserves auprès du maître de l'ouvrage, s'il estime que la construction commandée dépasse ses compétences techniques. C'est à lui de connaître et d'exposer honnêtement les limites de ses moyens » (P. FLAMME, Le droit des constructeurs, 1984).

En tout état de cause, au vu des risques liés au recours à un entrepreneur dont la compétence n'est pas établie par un accès à la profession, nous ne pouvons que recommander aux propriétaires appelés à réaliser des travaux, d'être attentifs et de vérifier ledit accès avant la conclusion de tout contrat.