

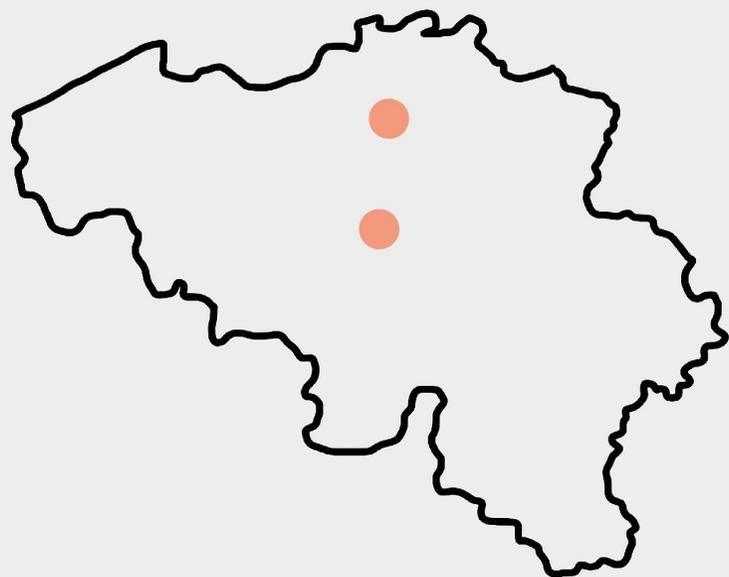
SCHOUPS

Que faire face à un entrepreneur en défaut ?

Conseils en cas de remplacement (extra) judiciaire et de résolution du contrat

2 décembre 2021





82 avocats

26 staff

+30 séminaires / webinaires



Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law



Conseils en cas de remplacement (extra) judiciaire et de résolution du contrat



Sébastien Leroy

m. 0470 13 60 13

sebastien.leroy@schoups.be



Melissa Olivotto

m. 0486 11 09 37

melissa.olivotto@schoups.be

t. +32 (0) 790 44 44

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60



Table des matières

- I. L'entrepreneur ou le sous-traitant en défaut
- II. Remplacement de l'entrepreneur ou du sous-traitant
- III. Résolution du contrat
- IV. A faire et à ne pas faire
- V. Application des clauses et correspondance





Principales obligations de l'entrepreneur / du sous-traitant

- Exécuter les travaux conformément au contrat
- Exécuter les travaux conformément aux règles de l'art
- Exécuter les travaux dans le respect des conditions de sécurité
- Exécuter les travaux dans le délai convenu ou endéans un délai raisonnable
- Respecter les obligations d'information ou les obligations de refus/réserves
- Devoir de conservation et de restitution
- ...



Responsabilité pour faute : le défaut ou le dommage doit être causé par une erreur d'exécution.

- Importance d'une bonne compréhension (i) de l'étendue de l'obligation et (ii) de la charge de la preuve de la faute invoquée
- Obligation de moyen :
 - Un entrepreneur normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances concrètes
- Obligation de résultat :
 - Responsable si le résultat contractuel n'est pas atteint.
 - Sauf en cas de force majeure ou de cause étrangère libératoire



Responsabilité pour faute : exemples jurisprudentiels d'obligations de résultat

- Exécution des travaux dans le délai convenu
- Restitution des biens confiés à l'entrepreneur
- Livraison d'une construction clé sur porte (promoteur vis-à-vis du client)
 - Bruxelles 27 février 2020
 - Cass. 21 octobre 2010
- Entrepreneur spécialisé ou non spécialisé: impact?



Possibilités pour le créancier – maître d'ouvrage

1. Poursuite de l'exécution du contrat

- Exécution ou réparation en nature par le débiteur (entrepreneur ou sous-traitant)
 - Droit du débiteur-contractant d'offrir d'abord l'exécution ou la réparation en nature
 - En principe, le maître d'ouvrage ne peut pas refuser (Liège 1er décembre 2016).
 - Les principes ne sont pas absolus ; limite = abus de droit (Liège 21 septembre 2017).
- Exécution par équivalent (compensation des dommages)
- Exécution par un tiers (remplacement de l'entrepreneur / du sous-traitant)
- Exécution forcée (sous astreinte)

2. Fin du contrat : résolution / résiliation

- La demande de remplacement (= exécution forcée) n'exclut pas la demande (ultérieure) de résolution.



Table des matières

- A. Définition
- B. Remplacement judiciaire
- C. Remplacement extrajudiciaire
- D. Conséquences du remplacement extrajudiciaire





A. Définition

- Forme d'exécution forcée en nature d'un contrat existant par un tiers ou le créancier lui-même
- L'exécution en nature par l'entrepreneur-débiteur lui-même prévaut.
- Dérogation possible, si :
 - L'exécution par l'entrepreneur-débiteur n'est plus possible
 - Abus de droit
 - Le donneur d'ordre a, pour des raisons fondées, perdu toute confiance

Anvers 28 janvier 2020 : "Il a été établi de manière concluante sur la base du rapport d'expertise que l'entrepreneur principal *n'avait légitimement plus aucune confiance dans les déclarations du sous-traitant et dans sa méthode de construction, comme l'a également estimé l'expert. En dérogation au principe selon lequel le créancier doit accepter l'exécution en nature si le débiteur la propose, le créancier est libre de prouver que l'exécution en nature ne peut plus le satisfaire. Ce sera le cas lorsqu'il y a une incompétence manifeste de la part du débiteur et/ou un manque de professionnalisme, en conséquence de quoi le créancier a perdu à juste titre toute confiance dans le débiteur.*"



B. Remplacement judiciaire

- Base: articles 1143 et 1144 de l'ancien Code civil
- L'intervention d'un juge est et reste la règle
- Raison :
 - Pouvoir d'accorder un délai de grâce au débiteur (entrepreneur/sous-traitant) - art. 1244 a.C.c.
 - Exécution personnelle du débiteur prioritaire par rapport à l'exécution en nature par un tiers



C. Remplacement extrajudiciaire

- Remplacement unilatéral de l'entrepreneur/du sous-traitant afin d'exécuter soi-même ou faire exécuter par un tiers.
 - Remplacement légitime = le coût supplémentaire du remplacement est entièrement à la charge de l'entrepreneur / du sous-traitant
 - Attention : un contrôle de légitimité *a posteriori* par le tribunal est possible
- Les intérêts de l'entrepreneur/du sous-traitant ne peuvent être ignorés
- Cass. 18 juin 2020:
 1. Circonstances exceptionnelles
 2. Faute contractuelle (pas forcément grave)
 3. Mise en demeure préalable
 4. Notification préalable
 5. Constatation contradictoire de l'état d'avancement et de la condition des travaux réalisés
 6. Respect de la bonne foi
 7. Contrôle *a posteriori* possible
- Le maître d'ouvrage assume le risque !



1. Circonstances exceptionnelles

- *Ratio*: le remplacement judiciaire reste la règle (texte de loi)
 - // livre 5 'Les obligations' nouveau C. civ.
- Urgence = indication de l'existence de circonstances exceptionnelles ≠ condition nécessaire.
- Nécessité d'une appréciation concrète des faits par le juge quant au fond
 - Obligation d'atténuer les dommages
 - Incompétence manifeste
 - Ignorance flagrante
 - Mauvaise foi
 - Expression de l'intention de ne pas exécuter
- En résumé : le recours préventif aux tribunaux supprime tout avantage du remplacement en tant que remède, de sorte que le maître d'ouvrage/entrepreneur principal peut demander le remplacement sans intervention judiciaire.



Applications dans la jurisprudence

- *Urgence nécessitant une solution rapide*

Gand 12 janvier 2018:

“ ... ne prouve pas que ces conditions sont remplies : En effet, elle ne démontre nulle part le besoin urgent d'une solution rapide, un recours préventif devant le tribunal privant le remplacement comme remède de toute utilité. A cet égard, elle se limite à de simples affirmations, non étayées par quoi que ce soit (post factum), selon lesquelles « la SRL X n'aurait pas été en mesure d'exécuter les travaux dans les délais convenus » et/ou « la SRL X » n'aurait fait aucun effort pour résoudre le problème et n'aurait formulé aucune proposition ». »

Gand 5 octobre 2018:

“Les conditions pour invoquer le remplacement extrajudiciaire du débiteur n'étaient pas réunies. La question de savoir si, suite à la décision attaquée, il y avait soudainement une urgence qui exigeait une solution rapide et qui rendait nécessaire une réparation immédiate, n'apparaît nulle part. »

Trib. comm. Mons 30 mars 2010



- Circonstances de toute nature
 - Circonstances de nature technique ou commerciale
 - Rareté des matériaux à utiliser et certitude de hausses de prix supplémentaires
 - Insécurité de continuer à utiliser le bâtiment dans cet état ou risque d'effondrement (Liège 9 janvier 2012)
 - Prévention des dommages supplémentaires (Liège 9 janvier 2012)
 - Le délai d'exécution est un élément essentiel du contrat et ne pouvait être respecté (Trib. Marche-en-Famenne 23 juin 2011).
 - PAS une circonstance de toute nature : des défauts purement acoustiques



2. Exigence d'une faute contractuelle

- La simple inexécution d'une obligation contractuelle est suffisante (contrairement à ce qui concerne la résolution).
 - *Pacta sunt servanda* : droit à l'exécution en nature, même si la violation du contrat est minime.
 - // Cass. 18 juin 2020
 - // Livre 5 « Les obligations » nouveau Code civil
 - Limite = abus de droit
 - Oblige les juridictions à réviser leur jurisprudence (par exemple, Gand 12 janvier 2018 et Mons 22 octobre 2007 exigent toujours un défaut d'exécution sérieux).
 - Attention : la gravité de la faute contractuelle reste pertinente pour le contrôle de l'interdiction de l'abus de droit



3. Mise en demeure préalable avec délai de grâce

- *Ratio legis*: l'entrepreneur a le droit de rectifier ses manquements
 - Exception : non nécessaire s'il n'y a plus aucune conséquence utile
- Mise en demeure
 - Aucune exigence quant à la forme : également les e-mails, les sms, etc.
 - Aucune exigence quant au libellé formel, cependant :
 - déclaration claire sur les manquements imputés à l'entrepreneur
 - déclaration claire de l'intention du créancier que le débiteur exécute ses obligations
- Délai de grâce raisonnable
 - L'entrepreneur doit avoir la possibilité de rectifier ses fautes
 - *In concreto* à évaluer en fonction des travaux à effectuer
- En principe, pas d'obligation d'annoncer le remplacement dans la mise en demeure (mais il existe de la jurisprudence contraire)



4. Notification préalable

- Le maître d'ouvrage doit informer l'entrepreneur qu'il procède à un remplacement extrajudiciaire.
- Dans un délai raisonnable après l'expiration du dernier délai de grâce.
- Contenu
 - La volonté de remplacement doit être exprimée sans ambiguïté (Cass. 11 décembre 2020)
 - Motivation → pour permettre un contrôle a posteriori par le tribunal : aux risques du maître d'ouvrage
 - Indiquer tous les manquements : il n'est pas possible d'invoquer de nouveaux arguments après coup.
 - Faire éventuellement référence à des mises en demeure antérieures
- Forme
 - Ancien Code civil : pas d'exigences formelles, mieux par écrit pour la preuve
 - Nouveau Code civil : notification écrite requise (art. 5.85 nouveau Code civil)



5. Constats contradictoires

- L'état d'avancement des travaux et les éventuels défauts doivent être établis de manière contradictoire.
- Il est préférable d'inviter l'entrepreneur à une visite immédiatement lors de la notification.
 - Conseil : indiquer dans l'invitation que la visite sera considérée comme contradictoire si l'entrepreneur reste absent (bien que cela ne constitue pas une garantie en cas de litiges ultérieurs)
- Important pour (1) la preuve de la faute contractuelle et des dommages et (2) le décompte des travaux effectués.
 - Même si l'entrepreneur n'est pas présent, faites toujours une visite + un rapport
- Contradictoire... jusqu'à quel point?
 - En résumé, les circonstances concrètes sont importantes
 - Les constatations indépendantes doivent permettre d'évaluer la prétendue faute contractuelle et le préjudice subi par le maître d'ouvrage



- Jurisprudence stricte

- Intervention unilatérale d'un huissier de justice est généralement insuffisante

- Gand 25 mai 2018

“En l'absence de constatations contradictoires préalables à un remplacement extrajudiciaire (un procès-verbal établi par un huissier ne suffit pas et ne dit rien sur la cause des défauts), aucune preuve n'est apportée de travaux mal réalisés ou non conformes de la part de l'entrepreneur remplacé et les frais de réparation ne peuvent être récupérés auprès de lui. L'urgence dans cette affaire n'a pas donné au maître d'ouvrage un passe-droit pour faire réaliser les travaux par un tiers sans constat contradictoire.”

- Comm. Mons 30 mars 2010



- Jurisprudence plus souple

- Trib. Marche-en-Famenne 23 juin 2011

- Le rapport de l'architecte (avec photos) peut être utilisé comme preuve, étant donné la crédibilité liée à son savoir-faire
- Condition : le débiteur doit être en mesure de faire part de ses observations ou d'apporter la preuve contraire (Liège 17 février 2011)

- Liège 9 janvier 2012

- Les photos prises par le créancier peuvent être utilisées comme preuve, tout comme le rapport de son expert ou les factures d'un entrepreneur tiers.
- Condition : le débiteur n'a jamais réagi à une mise en demeure ou à une invitation à constater les défauts de manière contradictoire → s'il a réagi, le débiteur doit pouvoir formuler une contestation



6. Respect de la bonne foi

- Interdiction de l'abus de droit
 - Exigences de raison (proportionnalité) et d'équité
 - Intérêts et droits de la défense de l'entrepreneur / du sous-traitant
- Sanction = remplacement illicite



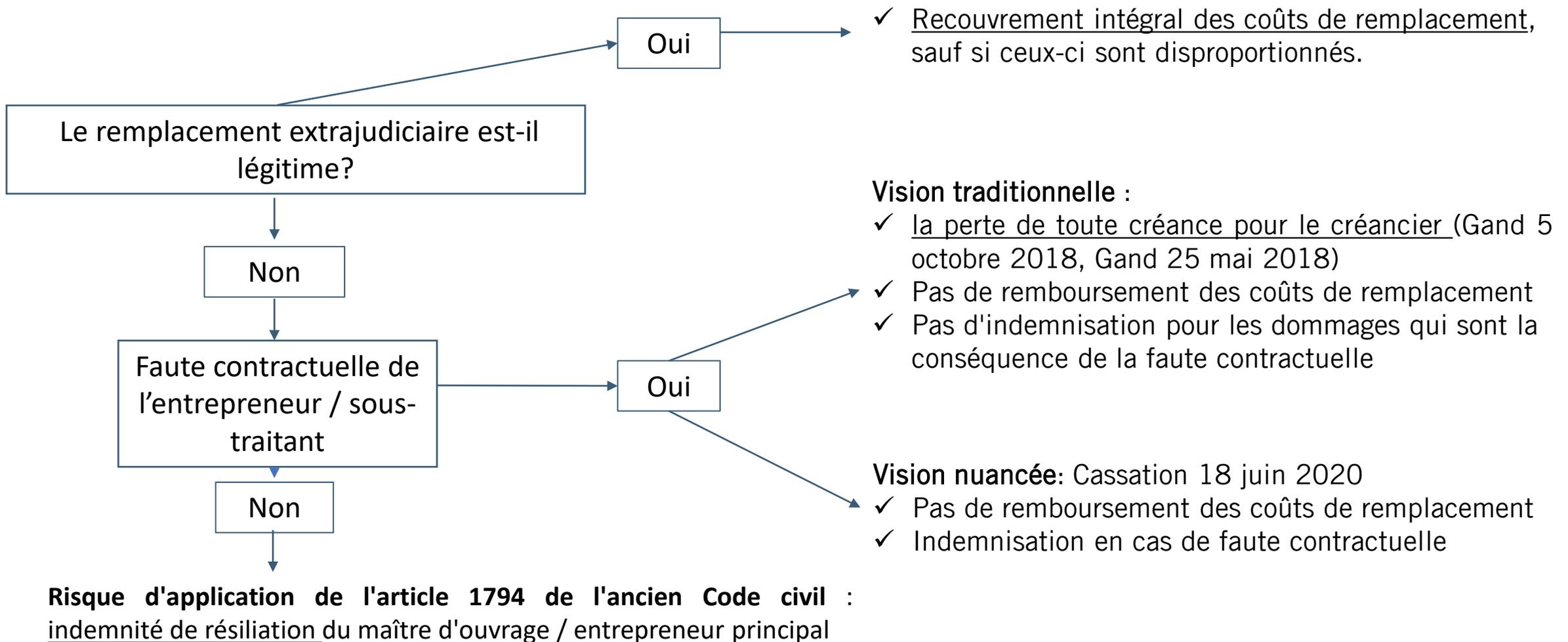
7. Contrôle possible *a posteriori*

- Contrôle de régularité (conditions)
 - Les conditions du remplacement extrajudiciaire sont remplies

- Contrôle de régularité (mise en oeuvre)
 - Interdiction de l'abus de droit
 - Le créancier reste tenu d'exécuter les autres obligations contractuelles
 - Les coûts supplémentaires excessifs ne peuvent être récupérés auprès de l'entrepreneur / du sous-traitant.
 - Critère : créancier normalement prudent et diligent dans les mêmes circonstances.
 - Marge de manœuvre du maître d'ouvrage : pas d'obligation de choisir l'alternative la moins chère



D. Conséquences du remplacement extra-judiciaire





Cass. 18 juin 2020

■ Contexte :

- Contrat de construction d'un immeuble multifonctionnel à usage d'habitation et de bureaux
- L'expert judiciaire observe des traces noires sur le double vitrage et recommande son remplacement.
- L'entrepreneur a indiqué qu'il voulait remplacer les fenêtres lui-même, mais au cours de la procédure, le maître d'ouvrage, à l'insu de l'entrepreneur, a entretemps fait remplacer les fenêtres par un tiers. Le maître d'ouvrage a réclamé la totalité des coûts de remplacement

■ Cour d'appel

- L'entrepreneur est mis devant le fait accompli
- L'entrepreneur aurait également dû supporter des coûts supplémentaires s'il avait remplacé les fenêtres lui-même (frais de matériel et de personnel).
- Conséquence : le maître d'ouvrage ne peut pas récupérer le coût de remplacement intégral



Cass.18 juin 2020

- Cassation :
 - Le créancier conserve un droit à indemnisation en cas de remplacement abusif, mais il n'a droit qu'à l'indemnisation du préjudice réel résultant de la faute contractuelle.
 - Limitation de la sanction des actes illicites
- Solution nuancée :
 - Il est injuste de priver le créancier de tout droit à réparation, si le débiteur a commis un acte d'inexécution et que le créancier a illicitement procédé à un remplacement extrajudiciaire.
 - Juger différemment = le débiteur bénéficie d'un avantage injuste
 - Equilibre entre les intérêts du débiteur et le droit du créancier



Table des matières

- A. Définition
- B. La Résolution judiciaire
- C. La résolution extrajudiciaire
- D. Conséquences de la résolution extrajudiciaire
- E. résolution \neq résiliation
- F. Rôle de la clause d'annulation





A. Définition

Art. 1184 ancien Code Civil :

“La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.”

Conception un peu simpliste --> demande des assouplissements.



A. Définition

= Mettre fin rétroactivement à un contrat synallagmatique en raison d'une inexécution contractuelle

- Rétroactif → obligation de restitution
 - Règle : *ex tunc: annuler toutes les exécutions réciproques*
 - Pratique : *ex nunc: rémunération des travaux effectués*
- Résolution ≠ remplacement
 - Le débiteur est libéré de ses obligations
- Contrat synallagmatique (= obligations bilatérales)
- Faute contractuelle (grave)
- Souvent en combinaison avec des dommages et intérêts
- Doit être demandé



B. Résolution judiciaire

- Règle : la résolution doit être "demandée"

- Pouvoir de contrôle du juge
 - Examen des conditions de la demande
 - Contrôle d'opportunité
 - Pouvoir d'atténuation (contrôle marginal)

- Inconvénient : prend effet seulement au moment du jugement.
 - Dans les affaires de construction, les litiges durent souvent plusieurs années.
 - Solution : résolution extrajudiciaire immédiate



C. Résolution extrajudiciaire

- Principe = Résolution judiciaire
- Exceptions :
 - La résolution extrajudiciaire
 - Controverse sur la licéité (contraire Art. 1184, 3^e alinéa de l'ancien code civil)
 - Débat tranché par la Cour de Cassation (Cass. 2 mai 2002)
 - La résolution extrajudiciaire prend effet immédiatement (Cass. 23 mai 2019)
 - Base légale dans l'art. 5.93 du nouveau code civil.
 - Clause résolutoire expresse (CRE)
- Avantage : le contrat peut être résilié immédiatement



Conditions (Cass. 23 mai 2019)

1. Contrat synallagmatique
2. Défaillance suffisamment grave et imputable (mais pas circonstances exceptionnelles)
3. Mise en demeure préalable
4. Notification préalable
5. Constats contradictoires
6. Respect de la bonne foi
7. Contrôle judiciaire possible *a posteriori*



1. Contrat synallagmatique

- Pas de possibilité de résiliation d'une convention unilatérale (par ex. donation)
- Contrairement au remplacement, qui peut également être appliqué aux contrats unilatéraux



2. Défaillance suffisamment grave et imputable (mais pas circonstances exceptionnelles)

- Vision classique : la résolution extrajudiciaire n'est possible que dans des circonstances exceptionnelles.
- Cour de Cassation : Aucune mention de circonstances exceptionnelles

Cass. 23 mai 2019 :

"Cette règle ne fait pas obstacle à ce qu'en cas d'inexécution suffisamment grave pour justifier la résolution judiciaire, le créancier décide à ses risques et périls de résoudre le contrat par une notification au débiteur".

- Art. 5.93 nouveau Code civil :
 - Pas de circonstances exceptionnelles requises pour une résolution extrajudiciaire (1er alinéa)
 - Circonstances exceptionnelles requises pour la résolution extrajudiciaire anticipée (2^{ème} alinéa)



2. Défaillance suffisamment grave et imputable (mais pas circonstances exceptionnelles)

- Faute contractuelle (\neq inexécution non imputable)
 - Pas de force majeure ou de cause étrangère
 - Pas de faute du maître d'ouvrage

- Suffisamment grave
 - Doit justifier la résiliation du contrat
 - A évaluer *in concreto*
 - En fonction de la portée des obligations



3. Mise en demeure préalable avec délai de grâce

- *Ratio legis* : l'entrepreneur a le droit de rectifier ses manquements
- Exception : non nécessaire s'il n'y a plus aucune conséquence utile
- Mise en demeure
 - Aucune exigence quant à la forme ou au libellé formel : également les e-mails, les SMS, ...
 - Déclaration claire sur les manquements imputés à l'entrepreneur
 - Pas de mise en demeure → entrepreneur n'est pas défaillant → résiliation illégale
- Délai de grâce raisonnable
 - Le cocontractant doit avoir la possibilité de rectifier ses fautes.
 - À évaluer concrètement en fonction des travaux à réaliser
- En principe, aucune obligation d'annoncer la sanction dans la mise en demeure



4. Notification préalable

- Le maître d'ouvrage doit informer l'entrepreneur du fait qu'il considère le contrat comme rompu.
- Dans un délai raisonnable après l'expiration du dernier délai de grâce.
- Contenu
 - La volonté de résolution doit être exprimée sans équivoque (Cass. 11 décembre 2020)
 - Motivation → possibilité du contrôle *a posteriori* : au risque du maître d'ouvrage
 - Liste de tous les manquements : pas de possibilité d'invoquer de nouveaux arguments par la suite
 - Faire éventuellement référence à des mises en demeure antérieures
- Forme
 - Ancien Code civil : Pas d'exigences formelles, il vaut mieux le faire par écrit pour la preuve
 - Nouveau Code civil : notification écrite requise (art. 5.93 nouveau Code civil)



5. Constats contradictoires

- L'état des travaux et des défauts doit être établi contradictoirement
- Il est préférable d'inviter l'entrepreneur à une visite immédiatement lors de la notification.
 - Conseil : indiquez dans l'invitation que la visite sera considérée comme contradictoire si l'entrepreneur reste absent.
- Important pour la preuve de la faute contractuelle et des dommages
 - Même si l'entrepreneur n'est pas présent, faites toujours une visite + un rapport.
- Contradictoire... jusqu'à quel point?
 - En résumé, les circonstances concrètes sont importantes
 - Les constatations indépendantes doivent permettre une évaluation rétrospective de la prétendue faute contractuelle et du préjudice subi par le maître d'ouvrage.



6. Respect de la bonne foi

- Interdiction de l'abus de droit
 - Exigences de raison (proportionnalité) et d'équité
 - Intérêts et droits de la défense du cocontractant

- Sanction = résolution abusive



7. Contrôle judiciaire possible *a posteriori*

- Contrôle de régularité (conditions)
 - Les conditions de la résolution extrajudiciaire sont remplies

- Contrôle de régularité (mise en oeuvre)
 - Interdiction de l'abus de droit
 - Coûts supplémentaires excessifs: pas récupérables auprès de l'entrepreneur / du sous-traitant.
 - Marge de manœuvre pour le maître d'ouvrage : pas d'obligation de choisir l'alternative la moins chère



D. Conséquences de la résolution extrajudiciaire

La résolution extrajudiciaire est-elle légitime ?

Oui

Obligation de restitution (*ex tunc* vs. *ex nunc*)

- ✓ L'entrepreneur reçoit une indemnité pour les travaux effectués, moins une indemnité pour les défauts de construction.
- ✓ Indemnité supplémentaire pour le client en faveur duquel la résolution a été établie
- ✓ Mais en pratique...

Non

Défaillance contractuelle = résiliation unilatérale = indemnité de préavis à la charge du maître d'ouvrage (Gand, 12 janvier 2018).

Le contrat est rétabli

- ✓ Les conditions ne sont pas remplies
- ✓ L'accomplissement des conditions ne peut être prouvé
- ✓ Le maître d'ouvrage utilise ses droits d'une manière manifestement déraisonnable.



E. Résolution-résiliation pour faute ≠ Résiliation sans motif (1794 C.c.)

Résolution/résiliation pour faute	Résiliation unilatérale (art. 1794 ancien C Civ)
Tous les contrats synallagmatiques	Uniquement dans les contrats d'entreprise
Pouvoir mutuel de résolution	Droit exclusif pour le maître d'ouvrage
Sanction en cas de fautes contractuelles graves	Aucun motif à invoquer
Mise en demeure et motivation	Pas d'exigence de mise en demeure et de motivation
La partie sanctionnée par la résolution est tenue de verser des dommages et intérêts.	La partie qui subit la résiliation a elle-même droit à une indemnité .
La résolution n'exclut pas la résiliation unilatérale (requalification).	La résiliation unilatérale exclut la résolution
Attention : résolution extrajudiciaire illégale = résiliation unilatérale?	



F. Clause résolutoire expresse

- Passé : Clauses créant la possibilité d'une résolution extrajudiciaire
- Aujourd'hui : Clauses pour moduler les conditions de la résolution extrajudiciaire
 - Description / liste des fautes graves
 - Exclusion de l'exigence d'une mise en demeure préalable
 - PAS d'exclusion de l'obligation de notification possible (!)
- Attention : contrôle des clauses illicites entre entreprises (Art. VI. 91/1 - 10 CDE)
 - Création d'un déséquilibre contractuel manifeste (Art. VI. 91/3, §1 CDE)
 - Exclure ou limiter de manière illégitime les droits d'une partie en cas d'inexécution ou d'exécution défailante par l'autre partie (Art. VI. 91/5, 4° CDE)



A faire

- Importance de la rédaction du contrat d'entreprise:
 - Préciser les obligations des parties contractantes
 - Décrire les fautes contractuelles (graves) qui peuvent justifier une résolution ou un remplacement.
 - Expliquer comment procéder à la résolution/au remplacement.
 - Vérifier l'interdiction des clauses illicites entre entreprises

- Réflexion et intelligence requises :
 - Respecter toutes les conditions avec diligence au lieu de résoudre l'accord brutalement.
 - Réfléchir à l'avance à la stratégie souhaitée en cas de relation dégradée :
remplacement ≠ résolution ≠ résiliation.
 - Toujours indiquer toutes les fautes contractuelles (éventuellement avec des réserves)





- Réfléchissez à la stratégie à adopter en cas de défaillance d'un entrepreneur/sous-traitant

Remplacement extrajudiciaire	Résolution extrajudiciaire
Exigence de l'urgence (le pouvoir du juge d'accorder un délai de grâce n'a pas de sens) ou circonstances exceptionnelles.	Aucune exigence d'urgence qui viderait de son sens le pouvoir du juge d'accorder un délai de grâce.
Aucune faute contractuelle "grave" n'est requise	Exigence d'une faute contractuelle grave
Le contrat reste en vigueur	Le contrat est résolu
Pas de réception des travaux	Réception des travaux ?





A faire

- La preuve des manquements et du préjudice reste importante
 - Faire constater l'état des travaux avant toute intervention d'un tiers
 - Tenir un registre détaillé et documenté de tous les coûts.
 - Demander aux entrepreneurs de remplacement de préparer des factures séparées pour les travaux couverts par le remplacement (avec une description claire des travaux effectués ; évitez les descriptions ambiguës telles que "entretien").
 - Informer immédiatement l'entrepreneur remplacé si des vices cachés sont constatés dans ses travaux





A ne pas faire

- Imposer des attentes irréalistes / déséquilibrées
 - Délai disproportionné par rapport aux réparations à effectuer
 - Délai déraisonnablement court pour les constatations contradictoires

- Utilisation d'une terminologie générale / incorrecte
 - Rupture = résiliation (art. 1794 ancien Code civil) ≠ résolution ou remplacement?

- Faire réaliser des travaux par des tiers avant la résolution / le remplacement

- Le remplacement et la résolution extrajudiciaires sans préavis sont interdits.





A. Clauses contractuelles

Si l'Entrepreneur est en défaut dans l'exécution du Contrat, le Maître d'ouvrage peut, après mise en demeure et un délai de remédiation de sept (7) jours calendaires, éventuellement raccourci par le Maître d'ouvrage pour des motifs fondés, prendre à son gré et sans mise en demeure préalable une ou plusieurs des mesures suivantes :

- (1) imposer les sanctions prévues par le Contrat,
- (2) Mettre fin unilatéralement au Contrat avec effet immédiat et sans intervention judiciaire par résolution au détriment de l'Entrepreneur;
- (3) exécuter une partie ou la totalité des travaux restants en interne ou les faire réaliser par un entrepreneur tiers.

Ces mesures sont prises aux frais et aux risques de l'Entrepreneur, qui doit indemniser tous les coûts supplémentaires et les dommages directs et indirects encourus par le Maître d'ouvrage en raison de ces mesures, y compris le coût supplémentaire d'un entrepreneur tiers reamplaçant et tous les dommages directs et indirects encourus en raison du retard.



A. Clauses contractuelles

L'entrepreneur apporte son entière collaboration à la prise de cette mesure et à ses conséquences, notamment par des constatations contradictoires, y compris un état des lieux et une description détaillée de l'état des travaux. Le Maître d'ouvrage enverra à l'Entrepreneur une invitation écrite au moins 24 heures à l'avance.

Ces constats ne constituent pas une agrégation des travaux.

Si l'Entrepreneur ne fournit pas la coopération nécessaire, ces constats seront néanmoins considérés comme ayant eu lieu de manière contradictoire et seront opposables à l'Entrepreneur.



B. Mise en demeure préalable

Nous confirmons par la présente que nous avons remarqué des fissures et des décollements dans le revêtement de sol que vous avez posé.

Nous vous rappelons qu'il convient de faire une déclaration auprès de votre compagnie d'assurance.

L'expert désigné par la compagnie d'assurance a examiné tous les risques du site et a libéré les lieux ce jeudi.

Le maître d'ouvrage a accepté la méthode de réparation et les fiches techniques.

Nous vous demandons d'effectuer les réparations avant le 16 octobre 2019.



B. Mise en demeure préalable

Nous confirmons par la présente que nous avons remarqué des fissures et des décollements dans le revêtement de sol que vous avez posé.

Nous vous rappelons qu'il convient de faire une déclaration auprès de votre compagnie d'assurance.

L'expert désigné par la compagnie d'assurance a examiné tous les risques du site et a libéré le bien ce jeudi. Le propriétaire du bâtiment a accepté la méthode de réparation et les fiches techniques.

Par la présente, nous vous ~~demandons~~ mettons en demeure d'effectuer les réparations avant le 16 octobre 2019.

Si vous ne le faites pas, nous ferons exécuter ces travaux de réparation par un autre sous-traitant, qui les effectuera à vos frais et risques. Tous les coûts qui en découlent seront également entièrement à votre charge.



C. Rédaction de la notification

....

Pendant toute l'exécution du projet, nous avons constaté que vous avez eu de grandes difficultés à remplir vos obligations contractuelles. Nous faisons référence aux nombreuses mises en demeure et à la correspondance par e-mail, où nous avons même dû menacer de dissoudre le contrat de sous-traitance. Chaque fois, nous vous avons donné encore une chance.

Vous ne semblez pas comprendre la gravité de la situation. Une fois de plus, nous devons constater, à notre grand dam, que l'avancement de vos travaux laisse à désirer et que le sous-traitant nous fait de vaines promesses.

Nous en avons assez.

Par le présent courrier nous vous informons que, comme annoncé, nous sommes contraints, compte tenu de votre passivité persistante et de l'urgence, de confier la poursuite de l'exécution de vos travaux à vos frais et risques à un entrepreneur tiers. La différence entre le prix convenu et le prix payé au tiers ainsi que les frais d'expertise seront imputés sur ce que nous devrions encore au sous-traitant.

Cette mesure n'empêchera pas non plus que les amendes continuent de s'accumuler ...

Q&A

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

séminaires /
webinaires



www.schoups.be/fr/events

SCHOUPS

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Merci de votre attention



Sébastien Leroy

m. 0470 13 60 13

sebastien.leroy@schoups.be



Melissa Olivotto

m. 0486 11 09 37

melissa.olivotto@schoups.be

t. +32 (0) 790 44 44

S C H O U P S

Anvers

De Burburestraat 6-8 boîte 5
2000 Anvers

Bruxelles

Rue de la Régence 58 boîte 8
1000 Bruxelles

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60