SCHOUPS

La fin anticipée du contrat (d'entreprise) : Distinction entre les différentes options et *best practices*

31 janvier 2023

La fin anticipée du contrat (d'entreprise)

Me. Melissa Olivotto
m. +32(0)486 11 09 37
melissa.olivotto@schoups.be

Me. Lea Trefon
m. +32(0)496 53 26 87
lea.trefon@schoups.be

I. Introduction
II. Résiliation
III. Résolution
IV. Remplacement
V. Exemples pratiques

- Les contrats peuvent prendre fin plus tôt selon l'une des manières suivantes et sous certaines conditions :
  - Par consentement mutuel
  - Par la simple volonté d'une partie (**résiliation unilatérale**)
  - En raison d'un manquement du débiteur (**résolution**)
  - Le contrat continue d'exister mais est exécuté (partiellement) par un tiers (**remplacement**)

Précisions relatives au Livre 5 « Les obligations » du nouveau C. civ.

- Entrée en vigueur (art. 65 de la loi portant le livre 5) : 1er janvier 2023
- Droit transitoire (art. 64 de la loi portant le livre 5)
  - Livre 5 est applicable uniquement aux nouveaux contrats (« *tous les actes juridiques et les faits juridiques survenus après l'entrée en vigueur de la présente loi* »)

  → Les anciennes règles s'appliquent sauf accord contraire des parties aux contrats conclus avant le 1er janvier 2023
- Les dispositions du nouveau Livre 5 sont supplétives, à moins qu'il résulte de leur texte ou de leur portée qu'elles présentent, en tout ou en partie, un caractère impératif ou d'ordre public (art. 2 de la loi portant le livre 5)

SCHOUPS

I. Résiliation

Table des matières

A. Contrats d'entreprise à durée indéterminée
B. Contrats d'entreprise à durée déterminée
C. Conséquences de la résiliation
D. Interaction avec d'autres moyens de droit

- Principe : un contrat à durée indéterminée peut toujours être résilié
  - Cass. 28 juin 2019 : un contrat à durée indéterminée peut en principe être résilié par chacune des parties à tout moment moyennant le respect d'un préavis raisonnable

- Préavis raisonnable : aucune indemnisation, sauf clause contractuelle spécifique

- Absence de préavis raisonnable : préjudice subi par le cocontractant en raison du non respect de cette obligation doit être indemnisé

- Codifié à l'article 5.75 nouveau C. civ. :

  « Un contrat est conclu pour une durée indéterminée lorsqu'il n'est pas affecté d'un terme extinctif.

  Chaque partie peut le résilier à tout moment, en respectant les conditions prévues par la loi ou par le contrat ou, à défaut, en notifiant à l'autre partie un congé mentionnant un délai de préavis raisonnable »

- Principe général = pas de résiliation possible avant l'expiration du terme convenu

- Exception à l'art. 1794 de l'ancien C. civ., spécifiquement pour les contrats d'entreprise :

  « *Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise* »

- ! **Uniquement par le donneur d'ordre**
  - Maître de l'ouvrage peut résilier vis-à-vis de l'entrepreneur principal ou l'architecte
  - Entrepreneur principal peut résilier vis-à-vis du sous-traitant
  - Entrepreneur principal ne peut pas résilier vis-à-vis du maître de l'ouvrage
  - *Ratio legis* : on ne peut pas forcer le donneur d'ordre à faire réaliser un travail qu'il ne souhaite pas ou qu'il ne peut pas payer
- Pas d'ordre public – caractère supplétif → art. 1794 ancien C. civ. peut être contractuellement limité / étendu / modifié / exclu

- Champ d'application large, à condition que :
  - Le contrat soit d'une durée déterminée ou qu'il porte sur un travail spécifique
  - Indépendamment de l'objet du contrat
  - Indépendamment de la méthode de détermination du prix

- Obligation d'information du donneur d'ordre (expresse / tacite)
  - Pas d'exigence formelle, mais la volonté doit être certaine
    - Par exemple : Mons 27 octobre 2015, intervention du nouvel architecte = résiliation tacite par rapport à l'architecte précédent
  - Pas de mise en demeure préalable (car pas de faute nécessaire)
  - Aucune motivation requise

- Art. 5.76 nouveau C. civ. :

  « (…) *Un contrat à durée déterminée ne peut être résilié, sauf les exceptions prévues par la loi, le contrat ou les usages. La résiliation irrégulière ou abusive d'un contrat à durée déterminée est inefficace* » → les parties peuvent prévoir une faculté de résiliation dans leur contrat

Lea Trefon

- Décision irréversible sous réserve d'un accord mutuel (« *pas de retour en arrière* »)

- Fin du contrat
  - Cessation des prestations
  - L'obligation de l'entrepreneur de prendre des précautions pour éviter les dommages aux tiers en cas de danger imminent
  - La responsabilité de l'entrepreneur pour les travaux effectués reste valable (art. 1792 et 2270 de l'ancien C. civ. et vices cachés véniels)

- Indemnité de résiliation due par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur
  - Frais encourus par l'entrepreneur
  - Main d'œuvre fournie par l'entrepreneur
  - Manque à gagner
  - Charge de la preuve dans le chef de l'entrepreneur

Lea Trefon

- Le maître de l'ouvrage peut-il encore réclamer des dommages-intérêts pour rupture de contrat après la résiliation ? Deux points de vue :
  - Plus possible en raison de la forclusion (déchéance du droit)
  - Possible car la demande de dommages et intérêts a une base différente de celle de la résiliation

- Anvers 28 février 2022 confirme le deuxième point de vue :
  - Maître de l'ouvrage résilie un contrat d'architecture
  - Maître de l'ouvrage demande une indemnisation pour (1) violation du devoir d'information et (2) estimation budgétaire erronée par l'architecte
  - Décision de la Cour : la résiliation ne constitue pas une renonciation au droit de réclamer des dommages et intérêts pour inexécution contractuelle, ce qui est toujours possible même après application de l'art. 1794 de l'ancien C. civ.
  - Néanmoins, en l'espèce, le recours du maître de l'ouvrage n'est pas fondé : il n'a pas pu prouver le dommage

Lea Trefon

- Distinction entre résiliation et **résolution**
  - Distinction importante entre résiliation et résolution = absence de **caractère sanctionnant** pour la résiliation
  - En l'absence de **manquement grave**, la terminaison du contrat par le maître de l'ouvrage est en principe une résiliation
    → vérifier si le maître de l'ouvrage avait la volonté de sanctionner un manquement

- Distinction entre résiliation et **remplacement**
  - Comme pour la résolution = absence de **caractère sanctionnant** de la résiliation
  - En cas de remplacement, le contrat n'est pas résilié, mais l'exécution (d'une partie) du contrat est réalisée par un tiers

- Le maître de l'ouvrage voudra souvent éviter les frais de résiliation

Liège, 29 janvier 2015 :

- Exemple tiré des conditions générales de l'entrepreneur dans un contrat de construction :

  « Toute annulation ou terminaison de la commande par le client nous donne droit à une indemnité en notre faveur. Celle-ci sera au minimum de 30% sur le prix convenu dans le contrat d'entreprise. Cette indemnité est une indemnité pour la perte subie en raison de la terminaison du contrat ainsi que pour le manque à gagner (...) La SA X se réserve également le droit d'exiger l'exécution forcée de la convention »

- Cette clause n'est pas une clause de résiliation :

  « *En cas de rupture unilatérale du contrat, la résiliation prend date au moment même où le maître de l'ouvrage en a manifesté la volonté à l'entrepreneur, lequel ne peut poursuivre l'exécution forcée du contrat, comme il le pourrait en cas de demande de résolution. Dès lors qu'en l'espèce l'article 13 des conditions générales confère à la s.a. Willems le droit d'exiger, en cas de rupture unilatérale du contrat par le client, l'exécution forcée de la convention, l'indemnité prévue au même article doit être analysée comme étant une clause pénale et non une clause de dédit* »

Comparaison :

- Le contrat de création d'un site internet contenait la clause suivante :

> « *Le paiement se fera en 2 versements : un premier versement de 50 % à la signature de la convention et un second versement de 50 % à la livraison du site, sauf stipulation contraire dans l'offre. Si, dans les 6 mois suivant le paiement d'un acompte, la personne qui crée le site web n'a pas reçu les données nécessaires, indispensables à la mise en page du site, le client ne peut pas réclamer le remboursement de l'acompte versé.* »

- Dans cette situation, il n'y a pas de dérogation à l'article 1794 ancien C. civ. et une simple indemnité forfaitaire de rupture est stipulée → qualification de clause de résiliation

SCHOUPS

II. Résolution

Lea Trefon

A. Définition
B. Résolution judiciaire vs. résolution non-judiciaire
C. Conditions
D. Effets

Art. 1184 ancien C. civ. :

« *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.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances »

Nouveau C. civ (depuis le 1er janvier 2023) :

- Art. 5.83 nouveau C. civ.
- Art. 5.90 à art 5.96 nouveau C. civ.

Lea Trefon

- **Art. 5. 90 nouveau C. civ.**

« Le contrat synallagmatique peut être résolu lorsque l'inexécution du débiteur est suffisamment grave ou lorsque les parties sont convenues qu'elle justifie la résolution.

Le contrat peut aussi être résolu, dans des circonstances exceptionnelles, lorsqu'il est manifeste que le débiteur, après avoir été mis en demeure de donner, dans un délai raisonnable, des assurances suffisantes de la bonne exécution de ses obligations, ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour le créancier.

La résolution résulte d'une décision de justice, de l'application d'une clause résolutoire ou d'une notification du créancier au débiteur, conformément aux articles 5.91 à 5.94.

Lorsqu'une réparation complémentaire à la résolution est accordée, elle vise à placer le créancier dans la même situation que si le contrat avait été exécuté »

Lea Trefon

Anticipatory breach (art. 5.90(2) nouveau C. civ.)

« *Le contrat peut aussi être résolu, dans des circonstances exceptionnelles, lorsqu'il est manifeste que le débiteur, après avoir été mis en demeure de donner, dans un délai raisonnable, des assurances suffisantes de la bonne exécution de ses obligations, ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour le créancier* »

- Conditions strictes :
  - Dans des circonstances exceptionnelles
  - Manifeste que le débiteur ne respectera pas ses engagements à temps (indices sérieux)
  - Conséquences de l'inexécution sont suffisamment graves pour le créancier
  - Débiteur a été mis en demeure de fournir des assurances adéquates dans un délai raisonnable = possibilité pour le débiteur de rassurer le créancier

Anticipatory breach (art. 5.90(2) nouveau C. civ.)

- Exposé des motifs :
  - Il s'agit de résoudre le problème du créancier qui prévoit, avant terme, l'inexécution d'une obligation qui n'est pas encore exigible
  - Parties peuvent préciser ou même supprimer les conditions requises, comme les circonstances exceptionnelles ; elles peuvent aussi exclure l'application à leur contrat de *l'anticipatory breach*

- Exemple
  - La partie A et la partie B sont des partenaires commerciaux et ont conclu une série de contrats (similaires) ; la partie B a commis des manquements contractuels dans certains de ces contrats ; la partie A craint maintenant une non-exécution des contrats qui n'ont pas été touchés jusqu'à présent

Art. 5.96 C. civ. : Résolution partielle

- Lorsque le manquement justifiant la résolution n'affecte qu'une partie du contrat, la résolution se limite à cette partie
- Pour autant que le contrat soit divisible dans l'intention des parties, eu égard à sa nature et sa portée

Comparaison des deux régimes :

- Ancien droit des obligations → trois régimes de résolution
  - Régime juridique : résolution judiciaire
  - Régime contractuel : clause résolutoire expresse
  - Régime jurisprudentiel : résolution non judiciaire moyennant notification
- Nouveau droit des obligations → deux nouvelles possibilités de résolution légale (art. 5.90 nouveau C. civ.)
  - Résolution non judiciaire moyennant notification → confirmation de la jurisprudence (*cf. infra*)
  - Résolution pour manquements anticipés (*anticipatory breach*)

Art. 5.91 nouveau C. civ. : Résolution judiciaire

- La résolution peut être demandée en justice
- Appréciation du juge qui peut :
  - Prononcer la résolution, le cas échéant avec réparation complémentaire du dommage qui n'est pas réparé par la résolution ; ou
  - Accorder un délai au débiteur afin de lui permettre d'exécuter ses obligations ;
  - Lorsque chacune des parties demande la résolution, prononcer la résolution aux torts réciproques si chacune s'est rendue responsable d'une inexécution justifiant la résolution
- Inconvénient : effets uniquement au moment de la décision du juge
  - Dans les affaires de construction, qui donnent souvent lieu à plusieurs années de litige, qu'en est-il du chantier ?
  - Solution : résolution non judiciaire immédiate

Art. 5.92 nouveau C. civ. : Clause résolutoire

- Clause résolutoire reconnaît au créancier le droit de résoudre le contrat sans intervention préalable du juge, lorsque le débiteur manque à l'une de ses obligations
- Le créancier met en œuvre la clause par notification écrite au débiteur et indique les manquements qui lui sont reprochés
- Les parties peuvent s'accorder dans le contrat sur les manquements qui justifient la résolution

Art. 5.93 nouveau C. civ. : Résolution par notification du créancier

- Après avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur, le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par une notification écrite au débiteur ; cette notification indique les manquements qui lui sont reprochés
- Effets immédiats de la résolution par notification
- Aucune circonstance exceptionnelle requise
- Incorporation dans la loi d'une pratique réglementée par la jurisprudence
  - Cass. 2 mai 2002 :
    - une partie à un contrat synallagmatique peut décider à ses propres risques de ne plus exécuter ses obligations et de notifier à son cocontractant qu'elle considère le contrat résolu
    - l'appréciation de la régularité de cette décision unilatérale est soumise au contrôle du juge par l'introduction ultérieure d'une demande tendant à la résolution judiciaire
  - Cass. 23 mai 2019 :
    - le créancier décide à ses risques et périls de résoudre le contrat par une notification au débiteur
    - cet acte unilatéral de résolution produit effet tant qu'il n'a pas été déclaré inefficace par un juge

Art. 5.94 nouveau C. civ. : Résolution non judiciaire irrégulière ou abusive

- La notification par laquelle le créancier résout le contrat est inefficace si les conditions de la résolution ne sont pas remplies ou si elle est abusive

Lea Trefon

- Conditions (art. 5.90 et 5.93)
  - Un contrat synallagmatique
  - Une inexécution suffisamment grave
  - Une notification écrite au débiteur
  - Qui est motivée par les prétendus manquements
  - Après que des mesures utiles préalables aient été prises par le créancier pour identifier les manquements

  → aucune autre circonstance exceptionnelle n'est requise ; la mise en demeure et les actes de bonne foi du créancier suffisent

- Aux risques du créancier : possibilité de contrôle *a posteriori* par le tribunal (art. 5.94)

Lea Trefon

Résolution par notification du créancier (art. 5.93 nouveau C. civ.)

<u>Ancien droit des obligations (jurisprudence)</u>

- Contrat synallagmatique
- Inexécution suffisamment grave
- Circonstances exceptionnelles rendant l'introduction d'une demande judiciaire inutile ou impossible (jusqu'à la jurisprudence de la Cour de cass. du 23 mai 2019)
- Notification non ambiguë de la décision et du motif de résolution
- Bonne foi du créancier et à ses risques et périls
- Mesures contradictoires

<u>Nouveau droit des obligations</u>

- Contrat synallagmatique
- Inexécution suffisamment grave
- ~~Circonstances exceptionnelles rendant l'introduction d'une demande judiciaire inutile ou impossible~~
- Notification **écrite** de la décision et des motifs de résolution
- Bonne foi du créancier et à ses risques et périls
- Après que des mesures utiles préalables aient été prises par le créancier pour identifier les manquements

Contrat synallagmatique

- Pas de résolution possible des contrats unilatéraux (par exemple, la donation)
- Contrairement au remplacement qui peut également être appliqué aux contrats unilatéraux

Lea Trefon

Pas un régime d'exception

- Opinion “classique” : la résolution non-judiciaire n'est possible que dans des circonstances exceptionnelles

- Cour de cassation : aucune mention de circonstances exceptionnelles

  Cass. 23 mai 2019 :

  « Cette règle ne s'oppose pas à ce que, en cas d'inexécution suffisamment grave justifiant une résolution judiciaire, le créancier décide à ses risques et périls de résoudre le contrat en mettant en demeure le débiteur »

- Art. 5.93 du nouveau C. civ. :
  - Aucune circonstance exceptionnelle n'est requise pour une résolution non-judiciaire (§1)
  - Toutefois, circonstances exceptionnelles requises pour une résolution non-judiciaire anticipée (*anticpatory breach*) (§2)

Lea Trefon

Inexécution suffisamment grave

- Inexécution imputable au débiteur :
  - Pas de force majeure ou de cause étrangère
  - Sans faute de la part du créancier

- Suffisamment grave :
  - TPI Anvers, 5 septembre 2017 : à évaluer au cas par cas en fonction de la portée des obligations des parties
  - Liège, 25 janvier 2016 : la confiance entre les parties doit être rompue ou l'exécution du contrat doit être devenue impossible

Inexécution suffisamment grave

- Exemple (Anvers, Trib. entreprise, 16 juin 2011)
  - Parties ont convenu d'une date de livraison stricte pour le plancher d'une terrasse
  - Délai n'a pas été respecté par le fournisseur
  - Créancier a agi raisonnablement et de bonne foi en envoyant une mise en demeure avant la notification de la résolution non judiciaire
  - Intervention préalable du juge aurait été inutile vu que le plancher devait être livré à temps pour achever un projet de construction, dans lequel toutes les livraisons et interventions devaient être soigneusement coordonnées

Mise en demeure préalable

- *Ratio legis* : le débiteur a le droit de rectifier ses manquements (art. 5.83 et 5.233 nouveau C. civ.)
- **Exception** : mise en demeure n'est pas requise lorsqu'elle ne présente plus d'utilité (art. 5.233 nouveau C. civ.).
  - Exemples : exécution de l'obligation est devenue impossible ; débiteur fait savoir qu'il n'exécutera pas l'obligation…
- **Mise en demeure**
  - Aucune exigence quant à la forme ou à la formulation : les courriers électroniques, les SMS, … sont acceptés
  - Importance du contenu : indication claire des manquements reprochés
  - Délai suffisant pour s'exécuter : débiteur doit avoir assez de temps pour réparer ses manquements ; à évaluer *in concreto*
  - Art. 5.94 nouveau C. civ. : pas de mise en demeure = résolution abusive

Notification

- Le créancier doit notifier au débiteur qu'il considère le contrat comme résolu dans un délai raisonnable après l'expiration du délai indiqué dans la mise en demeure
- Notification = point de départ des effets de la résolution
- Contenu de la notification
  - La volonté de résoudre doit être exprimée sans équivoque (Cass. 11 décembre 2020)
  - Justification permettant un contrôle *a posteriori* : risques et périls du créancier
  - Indiquer tous les manquements : il n'est pas possible d'invoquer de nouveaux arguments *a posteriori*
  - Faire éventuellement référence à des mises en demeure antérieures
- Forme
  - Ancien C. civ. : pas d'exigences formelles
  - Nouveau C. civ. : notification écrite (art. 5.93)

Mesures contradictoires

- L'état des travaux et des manquements doit être établi (contradictoirement) (art. 5.93 : « mesures utiles »)
  - Opportun d'inviter le débiteur à une visite des lieux directement dans la notification
    - Tip : indiquer dans la notification / dans le contrat que la visite sera considérée comme contradictoire si le débiteur est absent
- Important pour prouver le manquement et les dommages
  - Même si le débiteur n'est pas présent, il faut toujours faire une visite et faire un rapport
- Les mesures prises doivent permettre une évaluation *a posteriori* de la prétendue violation du contrat et des dommages du créancier

Lea Trefon

Bonne foi

- Interdiction de l'abus de droit
  - Caractère raisonnable
  - Intérêts et droits de la défense du débiteur doivent être respectés
  - Sanction de la résolution abusive = notification irrégulière (ancien régime) ; inefficacité de la notification (art. 5.94 nouveau C. civ.)

Contrôle *a posteriori* possible par le juge

- Vérification par le juge
  - De la régularité de la résolution : les conditions sont-elles toutes remplies ?
  - D'absence d'abus de droit

- **Ancien C. civ. :**
  - La règle (art. 1183) :
    - les prestations fournies donnent lieu à restitution
    - remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé
  - En pratique : compensation pour les prestations exécutées (souvent impossible en pratique de rendre les prestations exécutées)

- **Nouveau C. civ.** (art. 5. 95)
  - Les prestations fournies donnent lieu à restitution
  - La résolution prive le contrat d'effets depuis la date de sa conclusion ; toutefois, la résolution ne rétroagit qu'à la date du manquement qui y a donné lieu pour autant que le contrat soit divisible dans l'intention des parties, eu égard à sa nature et à sa portée

II. Résolution : effets dans les deux régimes

Résolution non judiciaire régulière ?

Oui

Obligations de remboursement

- ✓ Le débiteur reçoit une compensation pour les travaux effectués, moins les dommages relatifs à ses manquements
- ✓ Indemnisation supplémentaire de celui en faveur duquel la résiliation a été prononcée

Non

- ✓ Les conditions ne sont pas remplies ou leur respect ne peut être prouvé
- ✓ Le créancier utilise ses droits d'une manière manifestement déraisonnable

- ✓ Qualifiée de résiliation unilatérale = Indemnité à charge du créancier (Gand 12 janvier 2018)
- ✓ Le contrat est rétabli

Résolution ≠ Résiliation

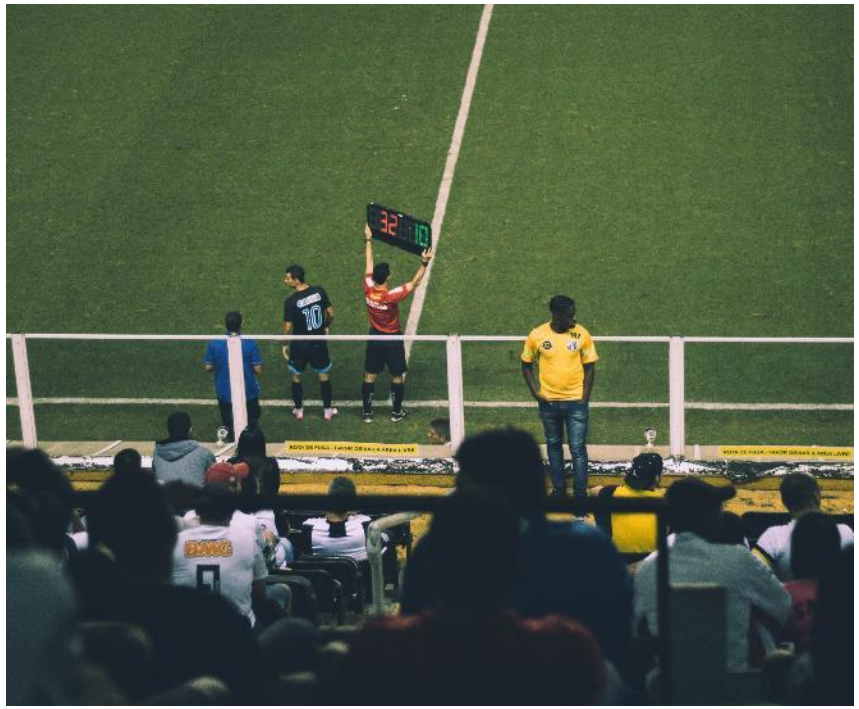
Résolution	Résiliation (art. 1794 ancien c. civ.)
Tous les contrats synallagmatiques	Uniquement dans les contrats de construction
Pas un droit exclusif	Droit exclusif pour le maître de l'ouvrage
Sanction en cas d'inexécution grave	Aucune sanction
Mise en demeure et justification	Aucune exigence de notification et de justification
La partie qui demande la résolution a généralement droit à des dommages et intérêts	La partie qui demande la résiliation doit payer une indemnité
La résolution n'exclut pas la résiliation	La résiliation exclut la résolution
Remarque : la résolution non judiciaire injustifiée peut être considérée comme une résiliation unilatérale avec une indemnité à la charge de la partie qui résilie	

SCHOUPS

III. Remplacement

III. Remplacement

A. Définition
B. Remplacement judiciaire ou extrajudiciaire
C. Conditions
D. Effets
E. Nouveau droit des obligations



- **Art. 1144 ancien C. civ.**

« Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur »

- **Art. 5. 85 nouveau C. civ.**

« Le remplacement du débiteur a lieu conformément à l'article 5.235.

Il peut aussi résulter de l'application d'une clause autorisant le créancier à exécuter lui-même ou à faire exécuter par un tiers l'obligation aux frais du débiteur.

En cas d'urgence ou d'autres circonstances exceptionnelles et après avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur, le créancier peut aussi, à ses risques et périls, remplacer le débiteur par une notification écrite. Celle-ci indique les manquements qui lui sont reprochés et les circonstances qui justifient le remplacement. »

- **Art. 5.235 nouveau C. civ.**

« Si la prestation s'y prête, le créancier a le droit de se faire autoriser par le juge à exécuter lui-même l'obligation ou à la faire exécuter par un tiers aux frais du débiteur.

Le créancier a le droit de demander la destruction de tout ce qui a été fait par contravention à l'obligation et de se faire autoriser à y procéder aux frais du débiteur.

Le juge peut condamner le débiteur au paiement d'un montant provisionnel aux fins de remboursement des frais exposés pour le remplacement. »

III. Remplacement : définition

- Point de départ : remplacement après autorisation judiciaire (cf. art. 5.235)

- Exceptions :
  - Clause contractuelle
  - Notification écrite

- Exposé des motifs : l'alinéa 3 de l'article 5. 85 autorise le remplacement extrajudiciaire par notification du créancier. Ce remplacement unilatéral peut, au contraire, de la résolution par voie de notification (voy. art. 5.93) être décidé pour remédier à toute inexécution imputable, quelle qu'en soit la gravité. Aussi, doit-il être subordonné à l'urgence de la situation ou à d'autres circonstances exceptionnelles

- Exemples de clauses de remplacement à prévoir dans les contrats de construction

Si dans les huit jours calendriers de la date postale de l'envoi ou de la réunion du comité de direction mentionnée à l'article 17.1.2, l'EG n'a pas remédié au Manquement ou n'a pas fait valoir des moyens de défense valables par lettre recommandée adressée au MO, le MO est autorisé à faire poursuivre l'exécution de cette partie des travaux par un tiers et ce aux frais et risques de l'EG. Ces mesures ne dégagent en rien l'EG de ses responsabilités et garanties, celles-ci s'étendent aux travaux réalisés par un tiers suite aux déficiences de l'EG.

La décision du MO de passer aux mesures d'office est notifiée à l'EG par lettre recommandée. Le fait que le MO ne passe pas immédiatement aux mesures d'office n'affecte pas son droit de le faire à un moment ultérieur sans nécessité d'un nouveau constat de Manquement.

L'EG arrêtera cette partie de ses travaux à partir du jour qui lui sera indiqué et, s'il en est requis, il enlèvera moyennant un préavis de cinq jours calendriers ses outils et matériaux.

L'EG n'aura droit à aucune indemnité du chef de travaux qui lui seraient ainsi retirés, et ce quel que soit le montant de ceux-ci. En outre, un décompte financier établi par le MO relatif à l'adaptation du planning sera transmis à EG et sera pris en compte lors de l'établissement de l'état d'avancement ou lors de la libération du montant des garanties. Tout frais par rapport à l'installation de chantier des co-traitants agissant dans ce cadre sera à charge entière de l'EG.

In case of default by SUBCONTRACTOR, CONTRACTOR may proceed directly or through any other company with the performance of the remaining Subcontract Works. SUBCONTRACTOR shall, if required by CONTRACTOR, provide CONTRACTOR with all materials, constructional plant, relevant documentation and drawings and other equipment whatsoever brought to the site by SUBCONTRACTOR or available at SUBCONTRACTOR's premises and may use them for the purpose of executing, completing and maintaining the Subcontract Works.

- Conditions (Cass. 18 juin 2020 // art. 5.85 (3) nouveau C. civ.) :
    1. Circonstances exceptionnelles
    2. Inexécution
    3. Mise en demeure préalable
    4. Délai raisonnable
    5. Notification
    6. Mesures utiles
    7. Bonne foi
    8. Contrôle possible *a posteriori*

+ aux risques et périls du créancier

Circonstances exceptionnelles

- *Ratio* : le remplacement judiciaire reste la règle
- Urgence = pas une condition nécessaire (*En cas d'extrême urgence ou dans d'autres circonstances exceptionnelles*)
- Nécessité d'une appréciation concrète des faits par le juge du fond
  - Le recours préventif aux tribunaux enlève toute utilité au remplacement extrajudiciaire

- Exemples

Une nécessité urgente

Gand 12 janvier 2018 (traduction libre) :

> "... *ne prouve pas que ces conditions étaient rencontrées : En effet, elle ne démontre nulle part la nécessité urgente d'une solution rapide lorsqu'un recours préventif au juge enlèverait toute utilité au remplacement comme moyen de recours. Elle se limite à cet égard à de simples affirmations non étayées (post factum) selon lesquelles la SRL A. n'aurait pas été en mesure de réaliser les travaux dans les délais convenus et/ou que la SRL A. n'aurait fait aucun effort pour résoudre le problème ni formulé aucune proposition*"

Gand, 5 octobre 2018 (traduction libre) :

> *"Cependant, les conditions pour invoquer le remplacement extrajudiciaire du débiteur n'étaient pas réunies. La question de savoir si, après l'intervention de l'arrêt attaqué, il ne ressort d'aucun élément qu'il y avait une urgence soudaine qui exigeait une solution rapide et rendait nécessaire des réparations immédiates"*

- Circonstances de toutes sortes :
  - 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)
  - Prévenir les dommages collatéraux (Liège, 9 janvier 2012)
  - Le délai d'exécution est un élément essentiel du contrat et ne pouvait plus être respecté (Tribunal de Marche-en-Famenne 23 juin 2011)
  - **Pas considéré comme tel** : les défauts purement acoustiques

Inexécution

- Dans le nouveau droit des obligations, la simple inexécution d'une obligation contractuelle est suffisante
  - Contrairement à la résolution pour laquelle il faut un manquement grave
- Limite = abus de droit du créancier
- Oblige les juridictions à revoir leur jurisprudence (par exemple, Gand 12 janvier 2018 et Mons 22 octobre 2007 exigeaient un manquement grave)

Mise en demeure préalable avec délai raisonnable

- *Ratio legis* : le débiteur a le droit de rectifier ses manquements

- **Exception** : mise en demeure n'est pas requise lorsqu'elle ne présente plus d'utilité (art. 5.233 nouveau C. civ.).

- **Mise en demeure**
  - Aucune exigence quant à la forme ou à la formulation : également les courriers électroniques, les SMS
  - Importance du contenu : indication claire des manquements reprochés
  - Délai suffisant pour s'exécuter : débiteur doit avoir assez de temps pour réparer ses manquements
  - Pas de mise en demeure → résolution abusive

- **Délai raisonnable pour réparer les manquements**
  - Le débiteur doit avoir la possibilité de rectifier ses manquements
  - La loi, le contrat ou la bonne foi peuvent exiger que le créancier accorde au débiteur un délai afin qu'il exécute l'obligation en souffrance (art. 5.231 §3)
  - À évaluer en fonction des travaux à réaliser

Notification préalable

- Le créancier doit notifier le débiteur du remplacement extrajudiciaire

- Dans un délai raisonnable après l'expiration du délai mentionné dans la mise en demeure

- Contenu de la notification
  - Manquements qui sont reprochés au débiteur et les circonstances qui justifient le remplacement (art. 5.85)
  - La volonté de remplacer doit être exprimée sans équivoque (Cass. 11 décembre 2020)
  - Justification permettant un contrôle *a posteriori* : risques et périls du créancier
  - Indiquer tous les manquements : il n'est pas possible d'invoquer de nouveaux arguments *a posteriori*
  - Faire éventuellement référence à des mises en demeure antérieures

- Forme
  - Ancien C. civ. : pas d'exigences formelles
  - Nouveau C. civ. : notification écrite (art. 5.85)

Mesures utiles pour établir l'inexécution

- Quoi ?
  - Avant = établir l'état des travaux de manière contradictoire
  - Aujourd'hui = idem + « établir l'inexécution »
- Comment ?
  - « par toutes voies de droit » → preuve libre, mais...

    PV d'huissier n'a pas été accepté (Gand 25 mai 2018)

    « *En l'absence de constatations contradictoires préalables à un remplacement à l'amiable (un* ***PV d'huissier n'est pas suffisant*** *et ne dit rien non plus sur la cause des défauts), il n'y a pas de preuve de travaux effectués de manière incorrecte ou non conforme de la part de l'entrepreneur remplacé et les frais de réparation ne peuvent lui être imputés* ».
  - Avis d'expert = plus complet mais sans force probante particulière: assurer le caractère contradictoire

→ Incertitude sur ce que la jurisprudence fera de cette nouvelle obligation

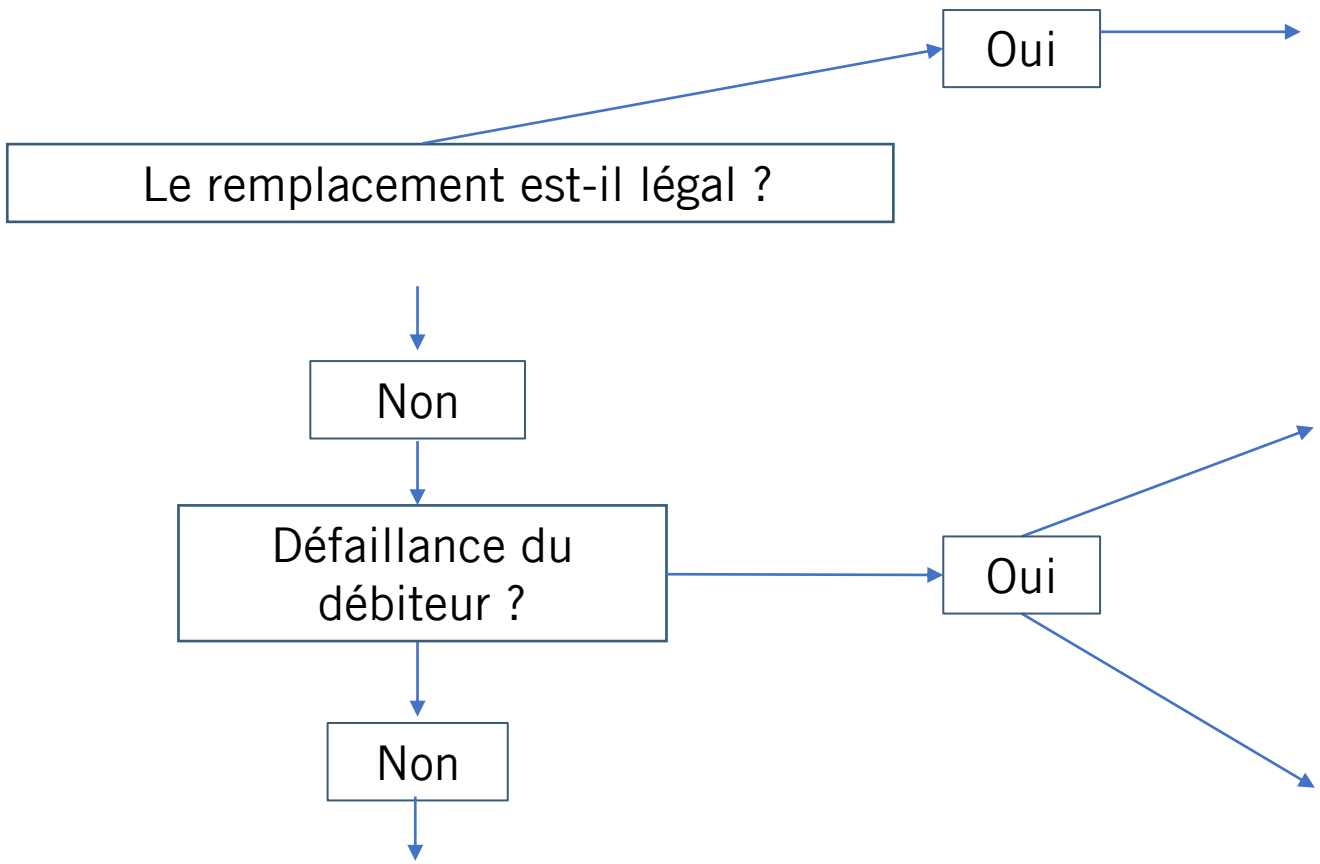
Bonne foi

- Interdiction de l'abus de droit
  - Caractère raisonnable
  - Intérêts et droits de la défense du débiteur doivent être respectés
  - Sanction du remplacement abusif = remplacement illégal

Contrôle *a posteriori* possible par le juge

- Vérification par le juge
  - De la régularité du remplacement (respect des conditions)
  - D'absence d'abus de droit

Melissa Olivotto



✓ <u>Recouvrement intégral des coûts de remplacement</u>, sauf s'ils sont disproportionnés

Point de vue « traditionnel »

✓ <u>Perte de toute créance pour le créancier</u> (Gand 5 octobre 2018, Gand 25 mai 2018)

✓ Pas de remboursement des coûts de remplacement

✓ Pas d'indemnisation pour les dommages dus au manquement

Point de vue « nuancé » (Cass. 18 juin 2020)

✓ Pas de remboursement des coûts de remplacement

✓ Toutefois, indemnisation des dommages dus au manquement

Risque d'application de l'art. 1794 ancien Code civil : indemnité de résiliation à charge du créancier

Que se passe-t-il si un débiteur est injustement remplacé ?

1. Gand, 12 janvier 2018 : si illicite = résiliation unilatérale du contrat

(traduction libre) « *Le remplacement extrajudiciaire d'un contractant dérogeant au principe selon lequel le juge contrôle préalablement la défaillance contractuelle et autorise le créancier à exécuter lui-même l'obligation aux frais du débiteur, il est soumis aux* ***conditions strictes*** *suivantes : (...).* ***Un remplacement extrajudiciaire illicite constitue non seulement un manquement contractuel grave, mais peut être qualifié de résiliation unilatérale du contrat*** ».

=> Indemnisation des frais encourus et des pertes de profits

Que se passe-t-il si un débiteur est injustement remplacé ?

2. Bruxelles 27 juin 2017 - Cass. 18 juin 2020

« *Lorsque le créancier fait exécuter l'obligation par un tiers sans autorisation judiciaire préalable,* ***sans juste motif*** *ou* ***de manière négligente, le créancier*** *ne peut pas récupérer les frais engagés auprès du débiteur et n'a droit qu'****à la réparation du préjudice résultant de l'inexécution*** »

Solution concrète → coût de remplacement - bénéfice du tiers (évalué à 30%)

= Toujours droit à une indemnisation pour les dommages subis en raison des manquements de l'entrepreneur

- Pas de scénario "tout ou rien" : pas une terminaison / pas empêché d'introduire toute action
- Débiteur reste tenu de réparer les dommages causés par son manquement
- Dommages qui sont exclusivement la conséquence d'un remplacement fautif (= dommages supplémentaires)
  - ≠ à charge du débiteur (reste pour le créancier)
- Donc pas de compensation totale du coût de remplacement, mais seulement du coût (de production) pur
  - = coût que le débiteur aurait eu à supporter de toute façon s'il avait exécuté lui-même

Que se passe-t-il si un débiteur est injustement remplacé ?

3. Jurisprudence

- Jusqu'à présent, la jurisprudence a généralement été plus modérée que les juridictions reprises aux points 1 et 2, notamment en ce qui concerne les points suivants :
  - Le créancier ne peut tout simplement pas demander le remboursement des coûts de remplacement ; et
  - Le créancier ne peut pas non plus demander une indemnisation pour les dommages subis en plus des frais de remplacement

- La question est de savoir si cette jurisprudence divergente sera maintenue ou adaptée

- En attendant, il est conseillé de moduler le remplacement extrajudiciaire dans les contrats :
  - Prévoir contractuellement le remboursement / l'indemnisation des coûts de remplacement et autres dommages
  - Réglementer les conditions, modalités, délais et conséquences du remplacement unilatéral
  - Lier le recours au remplacement à des clauses plus larges sur la médiation obligatoire
  - Définir à l'avance comment les constatations contradictoires seront faites (procédure)

SCHOUPS

IV. Exemples pratiques

Clauses contractuelles

« Le Sous-traitant collabore pleinement à la prise de ces mesures et à leurs conséquences, notamment en ce qui concerne l'établissement de constatations contradictoires, en ce compris un état des lieux et un état d'avancement des travaux. L'Entrepreneur général doit inviter le Sous-traitant par écrit à cette fin au moins 48 heures à l'avance.

Ces constats ne constituent pas un achèvement ou une agréation des travaux.

Si le Sous-traitant n'apporte pas la collaboration nécessaire ou refuse d'assister à l'établissement des constats, ceux-ci seront néanmoins réputés contradictoires et seront opposables au Sous-traitant par le seul fait de la remise de ces constats au Sous-traitant par l'Entrepreneur général »

Clause contractuelle – résolution

« L'Entrepreneur est considéré comme étant en défaut d'exécution entre autres dans les circonstances suivantes:

- si l'Entrepreneur ne se conforme pas au présent contrat et ne remplit pas ses obligations en vertu des documents contractuels et de la législation applicable à temps et de manière complète et appropriée ;
- si l'Entrepreneur n'exécute pas les travaux conformément aux documents contractuels, en ce compris si le manquement s'apparente à une faute contractuelle légère ;
- si la prestation n'est pas achevée au plus tard à chaque jalon intermédiaire et/ou au jalon final et donc dans le délai d'exécution, ou si le début ou la progression des travaux est retardé ou ne se déroule pas suffisamment bien et qu'il est clair qu'un jalon intermédiaire et/ou le jalon final et donc le délai d'exécution seront dépassés sans achèvement complet des travaux ;
- en cas de dettes sociales ou fiscales de l'Entrepreneur au sens de l'article 30 bis de la loi du 27 juin 1969 et des articles 53 à 59 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, tant au moment de la conclusion du présent contrat que pendant l'exécution des travaux ainsi qu'à tout moment où l'Entrepreneur a une créance sur le Maître de l'ouvrage »

Clause contractuelle – résolution

« Sans préjudice des mesures prévues par l'article 12.2, le Maître de l'ouvrage a le droit de mettre un terme au présent contrat immédiatement, unilatéralement et sans intervention judiciaire en le résolvant au détriment de l'Entrepreneur, sans exigence de mise en demeure préalable, dans les cas suivants :

- la demande ou la constatation de la faillite de l'Entrepreneur, l'incapacité apparente de l'Entrepreneur à remplir ses obligations à l'égard de la sécurité sociale, des impôts et de ses Sous-traitants ou d'autres tiers auxquels il fait appel pour l'exécution du contrat, et en cas de violation par l'Entrepreneur des obligations et règlements en matière de droit social et de droit fiscal ;
- en cas de violation par le contractant de la législation applicable, en particulier des lois sociales et fiscales applicables ;
- si l'Entrepreneur ne respecte pas ou cesse de respecter les obligations en matière d'assurance énoncées à l'article 17 du présent contrat et conformément aux polices correspondantes ;
- en cas de tromperie de la part de l'Entrepreneur ou de fourniture de faux renseignements au Maître de l'ouvrage ou à l'Architecte »

Clause contractuelle – résiliation

« Indemnisation pour l'Entrepreneur

En cas de résiliation unilatérale immédiate du contrat au sens des articles 12.2, 12.3.1 ou en application de toute disposition légale en vertu de laquelle la Maître de l'ouvrage procède ou peut procéder à une telle résiliation, y compris l'article 1794 de l'ancien Code civil (ou l'article correspondant en cas de modification de la loi), l'Entrepreneur ne peut recevoir qu'une indemnité correspondant à la valeur des travaux et matériaux effectivement et correctement exécutés. La partie du prix contractuel qui dépasse la valeur des travaux effectivement réalisés et des matériaux livrés n'est pas due.

L'Entrepreneur n'a pas droit à d'autres indemnisations ou dommages, par exemple une compensation pour le manque à gagner, le risque commercial ou les coûts commerciaux généraux.

Toute indemnité versée à l'Entrepreneur en vertu de la présente clause 12.4.2 sera compensée par toute créance du Maître de l'ouvrage sur l'Entrepreneur. L'Entrepreneur doit coopérer à la préparation de ce décompte »

Mise en demeure préalable – « Mauvais » exemple

« Nous réitérons par la présente que nous avons remarqué des fissures dans les tuiles que vous avez posées.

Veuillez noter que vous devez le signaler à votre compagnie d'assurance.

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

Nous souhaitons que vous effectuiez les réparations au plus tard le 16 novembre 2022 »

Mise en demeure préalable - remplacement

« Nous réitérons par la présente que nous avons remarqué des fissures dans les tuiles que vous avez posées, ce qui est dû au fait que les joints de calfeutrage que vous avez placés entre les tuiles sont perméables à l'humidité plutôt qu'étanches.

Veuillez noter que vous devez le signaler à votre compagnie d'assurance.

L'expert désigné par l'assureur a examiné tous les risques du chantier et a libéré le bâtiment hier, 24 octobre 2022.

Nous ~~souhaitons~~ vous déclarons par la présente en défaut et vous sommons de procéder à l'imperméabilisation des joints, à l'élimination de l'humidité présente, au remplacement des tuiles et à la réparation de tous les dommages consécutifs au plus tard le 20 novembre 2022, et que vous nous remettiez un planning au plus tard le 6 novembre 2022. A défaut, nous vous remplacerons pour ces réparations par un autre sous-traitant, qui effectuera ces travaux à vos frais et risques. Nous récupérerons également tous les coûts associés auprès de vous dans leur intégralité »

Mise en demeure préalable - remplacement

« Nous réitérons par la présente que nous avons remarqué des fissures grandissantes dans les tuiles que vous avez posées, ce qui est dû au fait que les joints de calfeutrage que vous avez placés entre les tuiles sont perméables à l'humidité plutôt qu'étanches. Les fissures augmentent en taille, et peuvent affecter la stabilité de la dalle de plancher à court terme.

Veuillez noter que vous devez le signaler à votre compagnie d'assurance.

L'expert désigné par l'assureur a examiné tous les risques du chantier lors de la visite du 24 octobre 2022, à laquelle vous avez assisté. Il a libéré le bâtiment hier, le 24 octobre 2022. Vous trouverez son rapport en annexe.

Nous vous déclarons par la présente en défaut et vous sommons de réaliser l'imperméabilisation des joints, la suppression de l'humidité présente, le remplacement des tuiles et la réparation de tous les dommages consécutifs au plus tard le 20 novembre 2022, et de présenter un planning au plus tard le 6 novembre 2022. A défaut, nous vous remplacerons pour cette réparation par un autre sous-traitant, qui effectuera ces travaux à vos frais et risques. Nous récupérerons également tous les coûts associés auprès de vous dans leur intégralité »

Mise en demeure préalable

- Cass. 21 mars 2022 :
  - Le Maître de l'ouvrage veut appliquer des pénalités de retard à partir du 10 septembre 2015
  - Le Maître de l'ouvrage écrit à l'entrepreneur le 10 septembre 2015 qu'il « *comprend très bien que l'entrepreneur est de bonne volonté* »
  - Selon la Cour de cass., il faut déduire de cette phrase que l'intention du Maître de l'ouvrage n'était pas de mettre l'entrepreneur en demeure, mais de lui accorder un délai supplémentaire
  - La "vraie" mise en demeure a été envoyée le 13 novembre 2015, date à laquelle les pénalités ont alors commencé à courir

Notification - « Mauvais » exemple

« Par cette lettre, nous procédons à la rupture de notre contrat principal du 25 octobre 2021. Nous agissons ainsi en raison du non-respect du calendrier et de la mauvaise qualité de vos travaux.

Nous vous invitons par la présente à une visite contradictoire dans une semaine, le 30 octobre 2022. Nous fournirons encore une facture finale, dans laquelle nous établirons nos dommages. Cette facture inclura déjà le coût de l'exécution par un tiers des travaux à partir du 1er octobre 2022 »

→ Résiliation ou résolution ?

Notification – Résolution

« Par cette lettre, nous procédons à la ~~rupture~~ résolution de notre contrat principal du 25 octobre 2021 à vos torts et à vos frais. Nous agissons ainsi en raison du non-respect du calendrier et de la mauvaise qualité de vos travaux et de votre absence de réaction positive suite à notre dernière mise en demeure du 15 octobre 2022. Il s'agit de défaillances graves, qui nous ont causé des dommages importants.

Nous vous invitons par la présente à une visite contradictoire le 30 octobre 2022. En application de l'article 4 du présent contrat, les déterminations qui y sont faites seront réputées contradictoires même en votre absence.

Nous fournirons encore une facture finale, dans laquelle nous établirons nos dommages. Cette facture inclura déjà le coût de l'exécution par un tiers des travaux à partir du 1er octobre 2022 »

Notification - Résolution

« Par ce courrier, nous procédons à la résolution de notre contrat principal du 25 octobre 2021 à vos torts et à vos frais. Nous le faisons en raison du non-respect du calendrier (manquement aux jalons 3 et 4), de la mauvaise qualité de vos travaux (des problèmes de stabilité identifiés en raison des fissures dans les tuiles, de la peinture qui se détache, des violations de sécurité identifiées et des violations de l'enregistrement des présences obligatoires) et de votre absence de réaction positive suite à notre dernière mise en demeure du 15 octobre 2022. Il s'agit de défaillances graves, qui nous ont causé des dommages importants.

Pour cela, nous renvoyons, entre autres, à nos lettres du 5 septembre 2022 et du 15 octobre 2022, qui énumèrent ces défauts en détail (voir également les rapports de nos conseillers techniques qui accompagnent ces lettres et qui comprennent une description complète des emplacements).

Nous vous invitons par la présente à une visite contradictoire dans une semaine, le 30 octobre 2022. En application de l'article 4 du présent contrat, les déterminations qui y sont faites seront réputées contradictoires même en votre absence.

Nous fournirons encore une facture finale, dans laquelle nous réglerons nos dommages. Cela inclut déjà le coût de l'exécution par un tiers au 1er octobre 2022 »

Notification - Résolution

« Par ce courrier, nous procédons à la résolution de notre contrat principal du 25 octobre 2021 à vos torts et à vos frais. Nous le faisons en raison du non-respect du calendrier (manquement aux jalons 3 et 4), de la mauvaise qualité de vos travaux (des problèmes de stabilité identifiés en raison des fissures dans les tuiles, de la peinture qui se détache, des violations de sécurité identifiées et des violations de l'enregistrement des présences obligatoires) et de votre absence de réaction positive suite à notre dernière mise en demeure du 15 octobre 2022. Il s'agit de défaillances graves, qui nous ont causé des dommages importants.

Pour cela, nous renvoyons, entre autres, à nos lettres du 5 septembre 2022 et du 15 octobre 2022, qui énumèrent ces défauts en détail (voir également les rapports de nos conseillers techniques qui accompagnent ces lettres et qui comprennent une description complète des emplacements).

Nous vous invitons à une visite contradictoire le 30 octobre 2022. En application de la clause 4 de l'accord contractuel, les déterminations qui y sont faites vous seront contradictoires même en votre absence.

Nous nous réservons tous nos droits pour récupérer auprès de vous tous les dommages et frais qui en découlent, y compris l'élimination des défauts susmentionnés, les amendes de retard et les frais de poursuite de l'exécution des travaux, et vous mettons pour autant que nécessaire en demeure. »

Notification - Résolution

« Par ce courrier, nous procédons à la résolution de notre contrat principal du 25 octobre 2021 à votre détriment et à vos frais. Nous le faisons en raison du non-respect du calendrier (manquement aux jalons 3 et 4), de la mauvaise qualité de vos travaux (des problèmes de stabilité identifiés en raison des fissures dans les tuiles, de la peinture qui se détache, des violations de sécurité identifiées et des violations de l'enregistrement des présences obligatoires) et de votre absence de réaction positive suite à notre dernière mise en demeure du 15 octobre 2022. Il s'agit de défaillances graves, qui nous ont causé des dommages importants.

Pour cela, nous renvoyons, entre autres, à nos lettres du 5 septembre 2022 et du 15 octobre 2022, qui énumèrent ces défauts en détail (voir également les rapports de nos conseillers techniques qui accompagnent ces lettres et qui comprennent une description complète des emplacements).

En application de la clause 12.1 du contrat, nous vous demandons de prendre les mesures de sécurité nécessaires à l'entretien du site, et de le quitter immédiatement après. Tous les matériaux déjà présents sont déjà notre propriété en application de la clause 12.2, et vous devez les laisser en sécurité.

Nous vous invitons à une visite contradictoire le 30 octobre 2022. En application de la clause 4 de l'accord contractuel, les déterminations qui y sont faites seront réputées contradictoires même en votre absence.

Nous nous réservons d'avance toute réserve pour récupérer auprès de vous tous les dommages et frais qui en découlent, y compris l'élimination des défauts susmentionnés, les amendes de retard et les frais de poursuite de l'exécution des travaux, et vous mettons pour autant que nécessaire en demeure »

Do's

- Importance de la rédaction du contrat :
  - Préciser les engagements des parties contractantes
  - Décrivez l'inexécution (grave) qui peut justifier la résolution / le remplacement
  - Déterminer la manière dont la résolution / le remplacement doit être effectué

- Points d'attention :
  - Se conformer diligemment aux prescrits du contrat plutôt que de mettre un terme purement et simplement au contrat
  - Réfléchir à l'avance à la stratégie souhaitée en cas de relation dégradée : remplacement ≠ résolution ≠ résiliation
  - Toujours mentionner tous les défauts (éventuellement sous forme d'avertissement)
  - Utilisez la terminologie correcte (résolution/ remplacement / résiliation et non pas rupture / terminaison)

Envisager la stratégie souhaitée dans le cas d'un entrepreneur / sous-traitant défaillant

Remplacement extrajudiciaire	Résolution non judiciaire
Exigence de circonstances exceptionnelles pour procéder au remplacement sans l'intervention d'un juge	Pas d'exigence de circonstances exceptionnelles pour procéder à la résolution sans l'intervention d'un juge (sauf *anticipatory breach*)
Pas de manquement "grave" requis	Exigence d'un manquement grave
Le contrat et ses conditions restent en vigueur	Le contrat est résolu
Pas d'agréation des travaux	Les travaux sont agréés

Do's

- La preuve des manquements et des dommages est importante
  - Inclure les clauses contractuelles nécessaires
  - Faire constater l'état des travaux avant toute intervention d'un tiers
  - Tenir des registres détaillés et documentés de tous les coûts
  - Demander aux entreprises de remplacement de préparer des factures séparées pour les travaux couverts par le remplacement (en décrivant clairement les travaux effectués ; éviter les descriptions ambiguës)
  - Informer immédiatement l'entrepreneur remplacé si des vices cachés sont constatés dans ses travaux

Don'ts

- Imposer des attentes irréalistes / déséquilibrées
  - Délai disproportionné par rapport aux réparations à effectuer
  - Délai déraisonnablement court pour les constats contradictoires
- Utilisation d'une terminologie générique / incorrecte
- Faire effectuer des travaux par des tiers avant la résolution / le remplacement
- Le remplacement extrajudiciaire et la résolution sans notification sont interdits

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

Merci de votre attention

Me. Melissa Olivotto
m. +32(0)486 11 09 37
melissa.olivotto@schoups.be

Me. Lea Trefon
m. +32(0)496 53 26 87
lea.trefon@schoups.be