

Pour rappel dans leur lettre du 23 février 2000 ils n'expliquent pas que leur offre, inférieure au prix demandé dans l'annonce, se justifie par l'erreur dans l'indication du revenu cadastral (84.000 au lieu de 151.700 francs).

En outre, si cela avait été le cas ils n'auraient pas manqué de s'informer auprès de l'administration du cadastre, étant au courant de la rénovation effectuée en 1994 – elle est indiquée dans l'annonce de l'agence « rénové en 1994 par architecte » – et ayant déjà constaté une première erreur – 84.000 francs annoncés au lieu de 151.700 francs.

Il s'en déduit que la demande principale de Roger D. et Grazyna M. O. dirigée contre Patrice La. et Albertine Le. n'est pas fondée, et que la demande en garantie dirigée par ces derniers contre la SPRL A. est sans objet.

Les parties s'accordent sur le montant de l'indemnité de procédure d'appel, soit 2.500 euros, lequel est justifié au vu de la complexité de l'affaire.

Par ces motifs, ...

Dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé.

Réformant le jugement entrepris, dit la demande principale de Roger D. et Grazyna M. O. dirigée contre Patrice La. et Albertine Le. non fondée.

Dit la demande en garantie dirigée par ces derniers contre la SPRL A. sans objet.

Condamne Roger D. et Grazyna M. O. aux dépens des deux instances de Patrice La. et Albertine Le. liquidés dans leur chef au montant de 342,09 euros d'indemnité de procédure de première instance et de 2.686 euros pour les dépens d'appel. Leur dé-laisse leurs dépens.

Condamne Patrice La. et Albertine Le. aux dépens des deux instances de la SPRL A., liquidés dans son chef à 356,97 [euros] d'indemnité de procédure de première instance et 2.500 euros d'indemnité de procédure d'appel.

Siég. : Mme **B. Prignon**, M. **O. Michiels** et Me **Fr. Demol**. Greffier : Mme **Y. Germain**.
Plaid. : M^{es} **J.-Fr. Dassonville**, **J. Wildemeersch** et **Chr. Lefèvre**.

J.L.M.B. 08/518

Justice de paix de Tournai (2nd canton)

16 octobre 2007

Entrepreneur - Généralités – Action directe – Champ d'application – Entrepreneur - Sous-traitant – Sous-traitant du deuxième degré – Prestation de services intellectuels – Identification du défendeur.

Observations.

L'action directe des sous-traitants contre le maître de l'ouvrage, organisée à l'article 1798 du code civil, ne s'applique pas exclusivement au domaine de la construction immobilière, mais bien à tous les sous-traitants amenés à intervenir dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le sous-traitant au deuxième degré dispose d'une action directe contre l'entrepreneur principal, qui endosse la qualité de maître de l'ouvrage, mais non contre le maître de l'ouvrage initial.

(SPRL M. / L.)

I. Rétroactes et objet de la demande

L'action, fondée sur un relevé de facturation daté du 24 mai 2005, tend à la condamnation du défendeur à payer à la demanderesse une somme de 1.272,80 € correspondant, en principal et accessoires conventionnels, au total de diverses factures tracées sur le cité entre le 31 mars et le 17 mai 2005 en représentation de travaux de comptabilité réalisés pour son compte.

Sans aborder le fond du litige, le défendeur conclut à l'irrecevabilité de cette action, faute pour la requérante d'avoir intérêt et qualité à agir contre lui ; au soutien de cette exception d'irrecevabilité, il affirme n'avoir jamais chargé la demanderesse du suivi de sa comptabilité, pour la tenue de laquelle il avait conclu, le 28 avril 2003, une convention intitulée « Mandat et lettre de mission » avec une SPRL FHB.

Dans la foulée de cette exception, le défendeur plaide le caractère téméraire et vexatoire de la présente action et sollicite, de ce chef, l'octroi d'une indemnité de 1.000 euros.

En réponse au moyen soulevé par le défendeur, la demanderesse réplique qu'à la suite de difficultés internes à la FHB, cette dernière avait confié le secteur tournoisien de ses activités à une société BDS, laquelle en fit assurer l'exécution par la demanderesse, qui endossa de la sorte la qualité de sous-traitant au deuxième degré.

II. Examen des prétentions des parties

Contrairement à ce que suggère l'intitulé de la convention conclue entre le défendeur et FHB le 28 avril 2003, les parties signataires s'engagèrent dans les liens d'un contrat d'entreprise, dans le contexte duquel FHB avait pour mission la tenue de la comptabilité du défendeur, et non l'accomplissement d'actes juridiques ; en effet, même les dispositions du contrat portant sur les interventions fiscales et juridiques de FHB ne conféraient à celle-ci qu'un rôle d'assistance, sans pouvoir de représentation (sur la distinction entre le contrat d'entreprise et le mandat, voy. " Le contrat d'entreprise – Chronique de jurisprudence 1990-2000 ", *Les dossiers du J.T.*, n° 29, p. 26).

Ce sont donc les règles gouvernant le contrat d'entreprise, lequel a pour objet « l'exécution contre rémunération d'un travail déterminé, sans représenter le maître de l'ouvrage et en toute indépendance » (" Le contrat d'entreprise ", *op. cit.*, p. 21), qui doivent s'appliquer en l'espèce.

Aux termes de l'article 2.6 de la convention conclue le 28 avril 2003 entre le défendeur et FHB, « les parties conviennent que la fiduciaire HB est en droit de désigner un sous-traitant, collaborateur, ou entité juridique distincte pour mener à bien tout ou partie de la présente mission. Le client accepte que la fiduciaire HB fasse appel pour mener à bien sa mission à quelque sous-traitant que ce soit, ou collaborateurs pour autant que le terme du présent engagement soit respecté par l'interlocuteur que la fiduciaire HB aura choisi ».

Si FHB avait donc bien la faculté de sous-traiter sa mission à un tiers – lequel fut en l'espèce la société BDS qui sous-traita elle-même le travail à la demanderesse – il ne se noua toutefois entre celle-ci et le défendeur aucun rapport contractuel, de sorte que se pose la question de savoir si la requérante dispose d'une action directe en paiement contre le défendeur.

Le siège de la matière repose dans le texte de l'article 1798 du code civil, aux termes duquel « *les maçons, charpentiers, ouvriers, artisans et sous-traitants qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise ont*

une action directe contre le maître de l'ouvrage jusqu'à concurrence de ce dont celui-ci se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée. Le sous-traitant est considéré comme entrepreneur et l'entrepreneur comme maître de l'ouvrage à l'égard des propres sous-traitants du premier ».

Contrairement à ce que pourrait laisser croire le libellé de cette disposition, celle-ci ne s'applique pas exclusivement au domaine de la construction immobilière, mais bien à tous les sous-traitants amenés à intervenir dans le cadre d'un contrat d'entreprise (B. KOHL, " Sous-traitance : questions spéciales ", in *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, Larcier, Formation permanente C.U.P., vol. 63, p. 134 et les références citées).

Ce principe étant posé, il convient d'analyser la portée de l'article 1798 du code civil dans la chaîne des divers sous-traitants d'une entreprise, sachant qu'en l'espèce la demanderesse est sous-traitant du deuxième degré.

Dans un tel schéma, doctrine et jurisprudence s'accordent à considérer que le sous-traitant du deuxième degré dispose d'une action directe contre l'entrepreneur principal – qui endosse la qualité de maître de l'ouvrage – mais non contre le maître de l'ouvrage initial (B. KOHL, *op. cit.*, p. 133 ; R. DE BRIEY et O. JAUNIAUX, " La sous-traitance : questions choisies ", in *Droit de la construction*, actes du colloque du 31 mai 2006 de la Conférence libre du Jeune barreau de Liège, p. 152, et les références citées).

Au regard de l'article 1798 du code civil, la demanderesse n'a donc pas d'action contre le défendeur.

Pour irrecevable qu'elle soit, la demande principale n'en est pas pour autant téméraire et vexatoire, la requérante ayant légitimement pu croire que la confusion entretenue entre les sociétés FHB, BDS et elle-même – en raison notamment d'un actionnariat partiellement commun et d'une localisation géographique similaire – lui ouvrait un droit d'action contre le défendeur.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : M. D. Chevalier. Greffier : Mme N. Morel.

Plaid. : M^{es} J.-J. Vandenbroucke et S. Schlikker (loco G. Rivière).

J.L.M.B. 07/705

Observations

L'action directe des sous-traitants est-elle limitée au secteur de la construction immobilière ?

1. A la lecture du jugement prononcé le 16 octobre 2007 par le juge de paix du second canton de Tournai¹, la réponse à la question posée dans le titre de la présente note paraît évidente : l'article 1798 du code civil, qui fait bénéficier le sous-traitant d'une action directe contre le maître de l'ouvrage, ne s'applique pas exclusivement au domaine de la construction immobilière, mais bien à tous les sous-traitants amenés à intervenir dans le cadre d'un contrat d'entreprise.

En l'espèce, une société de consultance avait assuré, pour une autre société de consultance, l'exécution de prestations de conseils fiscaux et juridiques, commandées à cette dernière par une fiduciaire chargée de tenir la comptabilité de ses clients. Le

1. La décision est également publiée au *J.T.*, 2008, p. 161.

juge de paix reconnaît la validité de l'action directe dirigée par la première société de consultance à l'encontre du prestataire principal, la fiduciaire, celle-ci devant être considérée, en vertu de l'article 1798 *in fine* du code civil, comme maître de l'ouvrage à l'égard du sous-traitant en second rang.

2. En réalité, la solution n'est pas aussi tranchée qu'il pourrait y paraître à première vue à la lecture du jugement annoté.

En effet, plusieurs auteurs ont clairement exprimé leur réticence face à la possibilité d'étendre le bénéfice de l'action directe au-delà du secteur de la construction immobilière. Ainsi, selon G. BAERT, les ingénieurs et les bureaux d'études, qui ne sont pas des entrepreneurs de travaux, ne correspondraient pas au statut de « sous-traitant » tel que visé par le code civil, n'étant pas chargés de la construction d'un immeuble².

Cette doctrine, certes minoritaire³, peut désormais se prévaloir désormais d'un important arrêt, rendu le 6 décembre 2006 par la cour d'appel de Bruxelles⁴. Dans cette affaire, qui concernait une action directe intentée contre le client d'une agence de communication par une entreprise ayant réalisé, pour celle-ci, certains travaux de préparation d'une brochure publicitaire, la cour estima que le sous-traitant, à défaut de s'occuper de travaux à un immeuble, ne pouvait prétendre au bénéfice de l'article 1798 du code civil.

La cour tirait principalement argument de la version néerlandaise du texte de l'article 1798 du code civil : l'action directe y est dirigée contre le « *bouwheer* », lequel se définit comme « *de opdrachgever van een bouwwerk* », c'est-à-dire comme le maître de l'ouvrage d'une construction. Selon la cour, « (...) si le législateur avait entendu faire bénéficier de l'action tout sous-traitant, il aurait employé en néerlandais le terme général de " *opdrachgever* ", ce qu'il n'a pas fait. Il y a lieu d'observer que le terme " *bouwheer* " a été introduit par la loi modificative du 19 février 1990 en remplacement des termes " *de persoon voor wie de werken zijn gemaakt* ", c'est-à-dire la personne pour qui les travaux sont réalisés. Il résulte, dès lors, du texte néerlandais que l'article 1798 du code civil ne confère l'action directe qu'aux sous-traitants occupés à

2. G. BAERT, " Aanneming van werk ", coll. *A.P.R.*, Anvers, Story-Scientia, 2001, p. 593. L'auteur ajoute : « Het is niet omdat zij door een (hoofd)aannemer belast worden met het opmaken en berekenen van plannen, dat die opdracht als een onderaanneming in de zin van artikel 1798 B.W. kan gekwalificeerd worden. Louter intellectuele prestaties komen hier niet in aanmerking ». Voy. également dans le même sens V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL, " Artikel 1798 ", in *Bijzondere Overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaren*, Malines, Kluwer, 2007.

3. Une doctrine largement majoritaire considère qu'à la différence du privilège de l'article 20, 12°, de la loi hypothécaire, le champ d'application de l'article 1798 du code civil n'est pas limité au secteur de la construction immobilière. Voy. par exemple J. CAEYMAEX, " Les créances des sous-traitants ", in *Le point sur le droit des sûretés*, Liège, Formation permanente CUP, vol. 41, 2000, p. 247 et suivantes, spéc. p. 267 ; A. CUYPERS, " De rechtstreekse vordering en het voorrecht van de onderaannemer ", *R. W.*, 1997-1998, p. 793 et suivantes, spéc. p. 795 ; E. DIRIX et R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, coll. *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, vol. XII, Malines, Kluwer, 2006, p. 394 ; W. GOOSSENS, *Aanneming van werk. Het gemeenrechtelijk dienstencontract*, Bruges, Die Keure, 2003, p. 87 (*a contrario*) ; W. GOOSSENS, " De rechtstreekse vordering van de onderaannemer ", note sous Comm. Hasselt, 24 décembre 2002, *R.A.G.B.*, 2003, p. 1197 et suivantes, spéc. p. 1198 ; P. HENRY, " L'action directe et le privilège du sous-traitant ", in F. BALON, B. LOUVEAUX et P. HENRY, *La sous-traitance*, coll. *J.L.M.B. Opus*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 43 et suivantes, spéc. p. 49 ; C. JASSOGNE, " Action directe et privilège du sous-traitant ", *R.R.D.*, 1991, p. 123 et suivantes, spéc. p. 123 ; B. KOHL, " Sous-traitance : questions spéciales ", in M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, Larcier, Formation permanente CUP, vol. 63, 2003, p. 67 et suivantes, spéc. p. 134 ; B. KOHL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, " Droit des obligations et sous-traitance ", in *La sous-traitance*, coll. CDVA, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 25 et suivantes, spéc. p. 64 ; A. STRANART, " Les sûretés réelles traditionnelles. Développements récents ", in A. STRANART (éd.), *Le droit des sûretés*, Bruxelles, Editions du Jeune barreau de Bruxelles, 1992, p. 71 et suivantes, spéc. p. 116 ; F. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, 3^e édition, Coll. Précis de la Faculté de droit de l'U.C.L., Bruxelles, Larcier, 2000, p. 270, n° 519 ; B. VAN LIERDE, " Observations ", note sous Bruxelles, 6 décembre 2006, *Entr. et dr.*, 2007, p. 260 et suivantes, spéc. p. 262.

4. Bruxelles, 6 décembre 2006, *Entr. et dr.*, 2007, p. 357, note B. VAN LIERDE.

des travaux à une construction, à un bâtiment ». La cour ajoutait que, durant les discussions parlementaires, lorsqu'il fut envisagé, au-delà du privilège, d'étendre le bénéfice de l'action directe aux sous-traitants, il n'aurait pas été question de modifier la catégorie des travaux pour lesquels la protection par l'action directe ou par le privilège était reconnue, et qu'en outre, la limitation de l'article 1798 du code civil au seul domaine de la construction immobilière présenterait l'avantage d'être en concordance avec le privilège inscrit à l'article 20, 12°, de la loi hypothécaire.

3. Nous ne sommes pas convaincus par cette argumentation, et restons fidèle à la position que nous avons déjà défendue, telle qu'elle est reprise par le juge de paix dans le jugement annoté : « (...) le bénéfice de l'action directe concerne tous les sous-traitants (contrairement au nouveau privilège de l'article 20, 12°, de la loi hypothécaire au profit exclusif des sous-traitants des entreprises de construction). Cette distinction est parfois oubliée par la doctrine ; si le domaine de prédilection de l'action directe est (historiquement et statistiquement) celui de la construction immobilière, il n'en demeure pas moins certain que ce mécanisme bénéficie à tous les sous-traitants »⁵.

4. Plusieurs raisons expliquent ce point de vue. D'abord, le texte de l'article 1798 du code civil ne limite nullement son champ d'application aux « travaux immobiliers », comme le fait au contraire explicitement l'article 20, 12°, de la loi hypothécaire. A cet égard, nous partageons le scepticisme de B. VAN LIERDE⁶ à propos de la technique, employée par la cour d'appel de Bruxelles dans son arrêt du 6 décembre 2006, du recours aux comparaisons entre les versions française et néerlandaise du même texte légal : en effet, comme le relève l'auteur, l'article 7 de la loi du 31 mai 1961 relative à l'emploi des langues en matière législative, à la présentation, à la publication et à l'entrée en vigueur des textes légaux et réglementaires⁷ prescrit que « les divergences qui peuvent exister entre les textes français et les textes néerlandais sont résolues d'après la volonté du législateur, déterminée suivant les règles ordinaires d'interprétation, sans prééminence de l'un des textes sur l'autre » ; par conséquent, « ce n'est pas tant le sens que la loi a dans un langue ou dans l'autre qui est déterminant : c'est l'esprit de la loi qui compte »⁸.

Or, en l'espèce, la loi du 19 février 1990 a ajouté aux catégories initiales des personnes bénéficiant de l'action directe (les maçons et charpentiers), deux nouvelles catégories, les artisans et les sous-traitants, dont l'activité n'est pas, par nature, limitée aux travaux immobiliers : comme le relève à juste titre B. VAN LIERDE, « (...) l'artisan façonne le plus souvent des objets mobiliers à la pièce destinés ou non à être incorporés dans un immeuble ; par ailleurs, peuvent être donnés en sous-traitance aussi bien des travaux mobiliers et immobiliers que des prestations intellectuelles. Dans ces conditions, l'extension aux travaux autres qu'immobiliers est contenue dans l'extension même du bénéfice de l'action directe à ces deux catégories, laquelle n'est, par conséquent, susceptible de n'être anéantie que par une disposition expresse du législateur, inexistante »⁹.

5. B. KOHL, *op. cit.*, spéc. p. 134 ; voy. également B. KOHL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *op. cit.*, spéc. p. 64.

6. B. VAN LIERDE, *op. cit.*, spéc. p. 261.

7. *Moniteur belge* du 21 juin 1961.

8. P. DELNOY, *Éléments de méthodologie juridique*, 2^e édition, coll. Faculté de droit de Liège, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 161 ; voy. également J. VAN NIEUWENHOVE, " Tweetalige teksten ", *T v. W.*, 2007, p. 402 et suivantes.

9. B. VAN LIERDE, *op. cit.*, p. 262. En outre, il ressort des travaux parlementaires que le législateur, en étendant le champ d'application de l'article 1798 du code civil aux sous-traitants, a eu l'intention d'exclure « (...) l'interprétation restrictive qui voulait que les maçons, charpentiers et autres ouvriers n'obtiennent un droit d'action directe contre le maître de l'ouvrage que s'ils avaient collaboré eux-mêmes, de leurs propres mains » (Rapport fait au nom de la Commission de la justice du Sénat par M. ARTS, *Doc. parl.*, Sénat, 1989-1990, n° 855/2, p. 2).

5. Par ailleurs, les règles édictées par le code civil en matière de devis et marchés ne sont pas, toutes, spéciales aux entreprises de construction ; H. DE PAGE enseigne ainsi que « certaines d'entre elles constituent de véritables principes organiques du louage d'industrie en général (et parfois même du louage d'ouvrage : article 1795) et, à ce titre, peuvent être étendues à toutes les formes du louage d'industrie »¹⁰ ; l'auteur cite, à titre d'exemple, les articles 1795, 1796, 1797 et 1794 dont le champ d'application dépasse le simple cadre du contrat d'entreprise de construction immobilière. Cette liste n'étant pas limitative, rien n'empêche de considérer que, par la disparition, en connaissance de cause, de la référence unique aux seuls métiers de la construction (maçons et charpentiers), l'article 1798 du code civil, tel que modifié par la loi du 19 février 1990, figure parmi les règles organiques du contrat d'entreprise en général.

6. Du reste, en France, la solution est identique à celle que nous préconisons ici : au sens de l'article premier de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, il y a opération de sous-traitance dès qu'un entrepreneur confie au sous-traitant tout ou partie de l'exécution du « (...) contrat d'entreprise ou du marché public » ; dès que le contrat principal a la nature d'un contrat d'entreprise, il peut fournir la base d'une sous-traitance et, partant, d'une action directe (au sens du titre III de la loi de 1975), sans qu'il y ait à distinguer selon son objet : « en particulier, il importe peu qu'il porte sur une prestation d'ordre matériel (fabrication ou pose d'un objet, construction d'un immeuble, travaux de réparation ou d'amélioration) ou sur une prestation purement intellectuelle (contrat de l'architecte, bureau d'études) »¹¹.

En outre, avant 1975, les tribunaux français octroyaient déjà une action directe aux ouvriers, même en dehors du secteur de la construction, en se basant sur l'article 1798 du code civil français, dont la formulation était (et demeure) la même que celle du code civil belge avant sa modification de 1990. C'est ainsi que, s'appuyant notamment sur les termes « ouvrages faits à l'entreprise », l'article 1798 fut déclaré applicable en matière de travaux mobiliers, mais également pour des prestations purement intellectuelles¹².

7. Bref, nonobstant l'arrêt prononcé par la cour d'appel de Bruxelles le 6 décembre 2006, ainsi que l'existence d'une certaine doctrine en sens contraire, nous persistons dans l'idée que l'action directe de l'article 1798 du code civil présente un champ plus large que celui des seules prestations de nature matérielle dans le cadre d'opérations de construction immobilière. Ces dix dernières années, plusieurs décisions, certes antérieures à l'arrêt précité, confirment cette tendance, en accordant le bénéfice de l'action directe à des sous-traitants, soit effectuant des prestations de nature matérielle

10. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, 2^e édition, Bruxelles, Bruylant, 1951, p. 875, n° 859.

11. A. BÉNABENT, " Sous-traitance (droit privé) : généralités ", in P. MALINVAUD (éd.), *Droit de la construction*, coll. Dalloz Action, Paris, Dalloz, 2007, p. 1358 et suivantes, spéc. p. 1363. C'est ainsi que la Cour de cassation française a pu décider que la mission confiée à un bureau d'études peut parfaitement donner lieu à une sous-traitance, « car les travaux d'ordre intellectuel ne sont pas exclus de la définition du contrat d'entreprise » (Cass. fr. (3^e ch. civ.), 28 février 1984, *R.T.D.C.*, 1984, p. 783, obs. REMY). En outre, l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance prévoit une règle spéciale de responsabilité « pour les contrats de travaux de bâtiment et de travaux publics ». Ceci implique *a contrario* que le champ d'application général de la loi de 1975 sur la sous-traitance présente un champ d'application plus large.

12. Voy. ainsi Comm. Cambrai, 21 juin 1960, *Gaz. Pal.*, 1960, II, p. 212 (action directe ouverte à un détective salarié, appartenant à une agence privée de renseignements, pour se faire payer par le client pour lequel il avait travaillé, faute d'avoir touché son salaire de son propre employeur), citée par D. VEAUX, " Articles 1795 à 1799. Louage d'ouvrage et d'industrie. Dissolution du contrat par le décès de l'entrepreneur. Responsabilité de l'entrepreneur du fait des personnes qu'il emploie. Action directe des salariés contre le maître de l'ouvrage. Assimilation à l'entrepreneur de l'ouvrier travaillant à prix fait ", in *Jurisclasseur code civil*, Paris, éd. Jurisclasseur, 1998, n° 34.

en dehors du secteur de la construction¹³, soit effectuant des prestations de nature intellectuelle relatives à des projets de construction immobilière¹⁴.

La décision annotée présente ceci d'intéressant qu'il s'agit, à notre connaissance, de la première fois qu'un juge accorde, à juste titre selon nous, le bénéfice de l'action directe à des sous-traitants réalisant des prestations de nature purement intellectuelle sans aucun lien avec le secteur de la construction.

BENOÎT KOHL
Chargé de cours à l'U.Lg.
Avocat au barreau de Bruxelles

Sommaires*

Cour d'appel de Mons (7^e chambre)

18 octobre 2007

Contrats civils - Contrats spéciaux – Vente immobilière – Paiement du prix – Preuve - Matières civiles – Acte authentique – Force probante des énonciations y contenues.

Les déclarations des parties contenues dans un acte authentique de vente ne font pas foi jusqu'à inscription de faux mais jusqu'à preuve du contraire¹. Ainsi en va-t-il de l'énonciation selon laquelle la vente de l'immeuble a été consentie et acceptée pour et moyennant tel prix principal et de celle selon laquelle l'acquéreur a versé antérieurement un acompte d'autant et le solde d'autant au moyen d'un chèque émanant de telle banque, le vendeur donnant quittance entière et définitive.

J.L.M.B. 08/130

Cour d'appel de Mons (7^e chambre)

10 janvier 2008

Contrats civils - Contrats spéciaux – Vente immobilière – Agent immobilier – Mandat – Rupture unilatérale par le mandant – Indemnité forfaitaire conventionnelle – Base du calcul exagérée.

En vendant son immeuble en dehors de l'intervention de l'agent immobilier à qui la vente avait été confiée en exclusivité, et avant la fin de la période pour laquelle cette exclusivité avait été consentie, le propriétaire rompt unilatéralement le contrat de mandat conclu avec cet agent. En fixant à trois pour cent du prix de vente convenu l'indemnité forfaitaire de rupture, les parties se sont conformées à une pratique courante et raisonnable. En revanche, le prix de vente convenu dans le mandat étant manifestement exagéré (l'immeuble ayant finalement été vendu, sans être pour autant

13. Voy. par exemple Comm. Verviers, 10 novembre 1997, *R.D.C.*, 1998, p. 462 (sous-traitant chargé du montage de cadres destinés à équiper des machines) ; Liège, 29 janvier 1999, *R.G.D.C.*, 2000, p. 313 (sous-traitant chargé de travaux de modification d'une installation de ventilation) ; Comm. Bruxelles, 31 janvier 2002, *Entr. et dr.*, 2002, p. 317 (sous-traitant chargé de travaux de préparation à l'édition de brochures de publicité) ; Bruxelles, 16 janvier 2004, *Res iur. imm.*, 2003, p. 27 (différents sous-traitants chargés de travaux pour la réalisation d'une installation industrielle d'épuration de plaquettes de bois) ; Comm. Hasselt, 24 décembre 2002, *R.A.B.G.*, 2003, p. 20 (sous-traitant chargé de travaux pour la réalisation d'une ligne d'enduction industrielle).

14. Anvers, 17 décembre 1998, *R. W.*, 1998-1999, p. 1046 (bureau d'étude chargé de la réalisation de plans en vue de la réalisation des canalisations d'un immeuble (*a contrario*)).

* Toutes les décisions qui nous parviennent sont enregistrées sous une référence *J.L.M.B.* .../.... Nous vous rappelons que celles qui sont citées dans les inédits et les sommaires peuvent être commandées in extenso au secrétariat de la rédaction (2,50 € de droit fixe par envoi et 1 € la page, majorés de 21% de T.V.A. et des éventuels frais postaux). Merci de préciser la référence de la *J.L.M.B.* reproduite sous chaque décision et le numéro de la revue qui la cite.

1. La décision cite : *R.P.D.B.*, v^o Notaire, p. 774, n^o 494 à 497.