

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a prononcé l'annulation du contrat litigieux. La sanction de cette annulation est la remise en *pristin* état des choses. Or, il est certain que les intimés bénéficient d'un ouvrage même s'ils se plaignent de malfaçons. Il échet, par conséquent, de faire des comptes entre les parties. Toutefois, au préalable, compte tenu des reproches formulés par les intimés quant à la qualité de l'ouvrage et à l'absence de décomptes précis établis par les parties, la mesure d'expertise judiciaire ordonnée par le premier juge doit être confirmée et le dossier renvoyé en première instance.

L'appel incident est dès lors non fondé.

...

Par ces motifs, ...

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Renvoie la cause devant le tribunal de première instance de Charleroi ;

Condamne la SPRL C. aux dépens de l'instance d'appel, liquidés pour les intimés à 1.200 euros, selon leur relevé.

Siég. : M. A. Bergeret, Mme L. Massart et M. ou Mme (?) Hanssens.
Greffier : Mme B. Cantineau.

Plaid. : M^{es} S. Bourlard (loco Ch. Redko) et Cl. Nicolas (loco Fr. Collette).

J.L.M.B. 11/706

Observations

Champ d'application de la loi Breyne : brefs propos sur les contrats de « coordination » et sur la construction d'immeubles « gros œuvre fermé »

1. L'arrêt prononcé le 14 janvier 2009 par la cour d'appel de Mons permet de revenir brièvement sur deux problèmes récurrents dans la détermination du champ d'application de la loi Breyne¹, étant, d'une part, la question de la soumission à la loi des contrats dits « de coordination », d'autre part, la notion d'habitabilité².

A. Contrats de coordination et loi Breyne

2. L'article premier, alinéa premier, de la loi Breyne, qui en définit le champ d'application, est rédigé de manière très large, énonçant que :

« La présente loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction ».

La loi Breyne, qui comporte diverses dispositions impératives, réglemente ainsi, dans l'intérêt de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage, certains aspects des contrats de vente sur plan (appartements à construire) et clé sur porte (maisons individuelles en construction), mais aussi des simples contrats d'entreprise générale et les contrats de promotion immobilière portant sur des habitations, pour autant que le vendeur, le

1. Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (M.B. 11 septembre 1971).

2. Voy. entre autres sur ce point : B. KOHL, " Le champ d'application de la loi Breyne ", in L. ROUSSEAU (dir.), *La loi Breyne*, coll. Conseil francophone de la Fédération royale du notariat belge, n° 9, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 1.



promoteur ou l'entrepreneur exige au moins un paiement avant l'achèvement des travaux³.

3. En l'espèce, deux particuliers s'étaient engagés avec un professionnel de l'immobilier se présentant en qualité d'« expert-conseil », ce dernier leur offrant un service immobilier consistant dans l'« *accompagnement complet du projet de construction et la gestion du budget global TVA comprise* ». Plus précisément, la mission de cet expert consistait notamment dans la mise en œuvre du projet immobilier, les demandes administratives, le suivi du dossier, la planification des travaux, la gestion des travaux et la gestion du budget des travaux pour la construction d'une habitation, le tout pour un « *budget total à gérer y compris les honoraires de [l'expert-conseil] : 90.288,00 euros TVA comprise* ».

A l'action introduite par l'expert-conseil en récupération de sa créance d'honoraires, les deux particuliers opposaient la nullité de la convention pour violation de la loi Breyne.

4. A raison, la cour d'appel de Mons estime d'abord que cette convention est de nature à entrer dans le champ d'application de la loi Breyne. Constatant l'absence dans le contrat de plusieurs des mentions obligatoires énoncées à l'article 7 de loi, la cour conclut en toute logique à l'annulation dudit contrat.

En effet, la loi Breyne a vocation à s'appliquer à toutes les opérations visées à son article premier, quelle que soit la qualification contractuelle choisie par les parties. Ainsi, il arrive fréquemment, comme en l'espèce, que par un contrat dit de « coordination »⁴, le promoteur, tout en n'exécutant aucune prestation matérielle, se propose de mettre son client en relation avec différents entrepreneurs spécialisés avec lesquels ce dernier contractera directement, tout en assurant la gestion globale du budget ainsi que certaines démarches administratives ou financières. Ces contrats avec les entrepreneurs sont donc distincts, mais « téléguidés » par le promoteur⁵.

5. De telles conventions « de coordination » doivent être soumises à la loi Breyne, lorsque la situation factuelle permet de considérer que le « promoteur-coordonnateur » s'est engagé à « procurer un immeuble » à son client⁶. Tel est le cas lorsque le promoteur prend en charge la direction effective du projet et offre un ensemble de services durant les différentes phases du processus de construction de l'habitation, tels que la recherche d'un architecte ou (l'assistance à) la conclusion du contrat avec un architecte, la commande de projets, le calcul du prix, les actes nécessaires à l'obtention du permis d'urbanisme ou du prêt demandé par le maître de l'ouvrage, la recherche d'entrepreneurs, la rédaction des contrats, la coordination des travaux ou encore la répartition des sommes entre les différents entrepreneurs⁷.

3. Voy. dans ce sens A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Bibliotheek Burgerlijk Recht, n° 2, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 6 ; A. DELLA FAILLE, " A quelles situations la loi Breyne trouve-t-elle à s'appliquer en matière de construction d'immeubles neufs ", *Cah. dr. immo.*, 1998/9, p. 5.

4. R. DE BRIEY nomme cette pratique comme étant celle des « contrats éclatés » (R. DE BRIEY, " La promotion immobilière et la loi Breyne : questions choisies ", *Jurim Pratique*, 2008/1, p. 140).

5. Voy. D. PATART, " Questions d'actualité en matière de loi Breyne ", *R.G.E.N.*, 2001, p. 305.

6. Voy., par exemple, Anvers, 11 décembre 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 544 ; *contra* Bruxelles, 29 mars 2002, *Res jura imm.*, 2002, p. 221. Voy. entre autres sur cette question B. KOHL, " Woningbouwwet. Rechtspraakroniek 2000-2006 ", in K. DEKETELAERE, A. VERBEKE et K. VANHOVE (éd.), *Jaarboek Bouwrecht 2005-2006*, Anvers, Intersentia, 2006, p. 166-168 ; L.O. HENROTTE et J.F. HENROTTE, " Le promoteur courtier et la fraude à la loi Breyne ", *Cah. Dr. Imm.*, 2001/6, p. 2.

7. Voy. Cass., 5 novembre 1998, *Pas.*, 1998, I, 476. Voy. également, Mons, 2 septembre 2002, cette revue, 2004, p. 988 (« le contrat de promotion immobilière est celui par lequel un bâtisseur s'engage à procurer à son client la propriété ou la jouissance d'un bien immeuble, à bâtir ou en cours de construction, en prestant la généralité des soins nécessaires à cet effet »).



B. Construction de « gros œuvres fermés » et loi Breyne

6. Si nous partageons l'analyse de la cour d'appel de Mons à propos de la soumission à la loi Breyne des conventions de « coordination » du type de celle conclue en l'espèce, nous comprenons en revanche difficilement que la loi fut déclarée applicable, en l'espèce, au regard du type d'immeuble à construire visé par la convention.

En effet, les prestations se limitaient ici à (l'assistance à) la fourniture d'un ouvrage « gros œuvre fermé », puisqu'un budget important devait encore être consacré par les deux clients de l'« expert » à la pose du chauffage, de l'électricité, de la plomberie ainsi que des autres parachèvements.

7. Or, en vertu de l'article premier de loi Breyne, celle-ci n'a vocation à s'appliquer qu'aux immeubles d'habitation que le promoteur immobilier s'engage à achever.

La loi ne définit pas cette notion d'« habitation », tandis que les travaux préparatoires précisent simplement que cette expression doit s'interpréter « dans le sens où ce terme s'entend communément »⁸, c'est-à-dire les immeubles destinés au logement d'une famille composée d'une ou plusieurs personnes : comme le relève P. RIGAUX, un immeuble doit être considéré comme étant à l'usage d'habitation dès qu'il comporte les locaux nécessaires pour un séjour habituel permettant « (...) de satisfaire aux besoins fondamentaux inhérents à ce séjour : la préparation de la nourriture et le repos »⁹.

Sans même qu'il soit nécessaire de s'appuyer sur la notion d'« habitabilité normale », visée aux articles 7, e, et 9 de la loi¹⁰, l'interprétation de l'article premier de la loi suffit à conclure que ne peut être considéré comme une « habitation » l'immeuble qui, à l'issue des prestations promises par le professionnel ne peut encore être habité par le client de ce dernier. *A contrario*, dès que le professionnel promet de vendre, de construire, de faire construire ou de procurer un immeuble habitable [et ce, même si certaines finitions (par exemple le mobilier sur mesure, notamment la cuisine équipée, la peinture, l'aménagement des abords ou du grenier, etc.) demeurent ensuite à charge de son client – pour autant qu'elles ne soient pas d'une telle nature qu'elles puissent empêcher au client du promoteur d'habiter l'immeuble dès les prestations de ce dernier accomplies –],¹¹ la loi Breyne devra trouver application.

8. En d'autres termes, la loi Breyne n'est pas d'application lorsque l'entrepreneur n'assume que le gros œuvre de l'habitation et, le cas échéant, quelques parachèvements, mais sans prendre la responsabilité de la totalité de la construction. En effet, selon l'article premier, la loi ne s'applique qu'en présence de conventions portant, entre autres, « engagement de construire » une maison ou un appartement, l'acheteur

8. Voy. à ce sujet J.-M. CHANDELLE, La loi Breyne (Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction – après la réforme de 1993), coll. Rép. not., tome VII, livre VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 45.

9. P. RIGAUX, note sous Comm. Bruxelles, 6 janvier 1982, *J.C.B.*, 1982, p. 212.

10. Comme le relève L. ROUSSEAU, « l'article 7, e, de la loi (...) précise que le prix de vente " englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale ", les travaux préparatoires précisant à cet égard qu'il s'agit de la même notion que celle figurant à l'article premier de la loi » (L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, Waterloo, Kluwer, 2005, p. 51). Quant à l'article 9 de la loi, il s'énonce comme suit : « La réception définitive de l'ouvrage ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée ».

11. Voy., par exemple, Comm. Charleroi, 12 juin 1974, *J.T.*, 1974, p. 532, note A. DE CALUWÉ ; Mons, 30 septembre 1975, *Pas.*, 1976, II, 106 ; Anvers, 18 septembre 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 139 (*a contrario* : le contrat portait sur la vente d'une maison en cours de construction, avec engagement du promoteur d'achever la construction ; trois semaines plus tard, les parties décidaient de commun accord que l'acheteur réaliserait lui-même certains travaux d'achèvement ; selon la cour, cette scission des opérations de construction n'empêchait pas que l'accord antérieur eut dû répondre au prescrit de l'article 7 de la loi Breyne).



ou le maître de l'ouvrage étant tenu d'effectuer des paiements ou versements avant l'achèvement ; elle ne s'applique donc pas aux travaux partiels « (...) puisqu'aucun des entrepreneurs concernés n'a l'obligation de livrer au maître de l'ouvrage un immeuble achevé »¹².

En l'espèce, les particuliers n'avaient conclu qu'un contrat portant sur le gros œuvre avec l'expert immobilier. Sauf à considérer que les autres postes devaient être réalisés par le même expert immobilier ou par un entrepreneur lié à ce dernier¹³, l'opération prenait donc la forme d'une promotion immobilière concernant un gros œuvre fermé uniquement, laquelle doit être exclue du champ d'application de la loi Breyne.

9. La jurisprudence se prononce du reste habituellement en ce sens. Ainsi, dans un arrêt du 13 octobre 2003¹⁴, la même cour d'appel de Mons avait déjà relevé qu'aucune volonté d'é luder les dispositions impératives de la loi Breyne n'apparaissait lorsque les maîtres de l'ouvrage ont procédé eux-mêmes aux travaux de nivellement, ont mis en œuvre le béton de fondation fourni par l'entrepreneur et exécuté eux-mêmes le cimentage de la maçonnerie élevée par ce dernier. En outre, dans le cas soumis à la cour, l'entrepreneur, qui avait réalisé la partie la plus importante du gros œuvre fermé et de l'installation sanitaire, ne s'était pas chargé des travaux relatifs à l'installation de l'électricité et du chauffage, ni aux travaux de pavement et de carrelage.

De même, le tribunal de première instance de Nivelles a décidé, dans une affaire similaire, d'écarter l'application de la loi Breyne pour le motif que « outre certains parachèvements (peinture, tapissage, vernissage), la convention ne prévoyait pas la fourniture et le placement d'une fosse septique ainsi que le raccordement aux égouts ; il en va de même pour la fourniture et le placement du chauffage. Dans nos régions, l'on peut difficilement qualifier un immeuble d'habitable pour une famille nombreuse si l'immeuble n'est pas raccordé aux égouts et s'il n'est pas chauffé »¹⁵.

10. En résumé, puisque la loi Breyne ne s'applique qu'aux conventions portant sur des « habitations » à construire, à défaut pour le promoteur de s'engager à procurer aux particuliers un immeuble achevé « habitable », la convention ne nous paraissait pas, en l'espèce, figurer au rang de celles entrant dans le champ d'application de cette législation.

BENOIT KOHL
Professeur à l'ULg,
Avocat

12. L. ROUSSEAU, *La Loi Breyne*, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 20. Voy. dans ce sens Comm. Charleroi, 12 juin 1974, *J.T.*, 1974, p. 532 (*a contrario*) ; Civ. Namur, 11 avril 1978, *R.R.D.*, 1978, p. 589. Voy. également P. RIGAUX, " La loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction ", *Entr. et dr.*, 1972, p. 119 ; J.M. CHANDELLE, *La loi Breyne (Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction – après la réforme de 1993)*, coll. Rép. not., tome VII, livre VI, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 61 ; M. DEVROEY, *De wet Breyne*, Lokeren, Konstruktieve Publicaties, 2000, p. 22.

13. En effet, sera condamnée toute pratique par laquelle le promoteur, sous couvert d'un engagement limité à la construction du gros œuvre, a en réalité tenté de contourner la loi en séparant artificiellement les travaux de finition des autres travaux (voy. par exemple Civ. Louvain, 29 septembre 1998, *R.G.D.C.*, 2002, p. 595 ; Mons, 13 octobre 2003, *R.G.D.C.*, 2005, p. 49, note K. VANHOVE (*a contrario*))

14. Mons, 13 octobre 2003, *R.G.D.C.*, 2005, p. 49, note K. VANHOVE.

15. Civ. Nivelles, 22 août 2000 (somm.), cette revue, 2001, p. 391.