

Obligations

Emprunt obligataire et application du droit commun des obligations contractuelles : la décision du Tribunal de l'entreprise du Hainaut du 9 août 2022*¹

Les faits de la cause soumise au Tribunal de l'entreprise du Hainaut, division Charleroi, peuvent être résumés comme suit : en octobre 2019, une série d'obligataires investissent un montant de 2.670.000 EUR dans un emprunt obligataire destiné à financer l'acquisition et l'aménagement d'un complexe immobilier par la société anonyme P.A.

P.A. fait ensuite l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire ouverte par jugement du 18 novembre 2021. Dans le cadre de ses échanges avec les obligataires, P.A. leur fait savoir qu'elle les considère comme cocréanciers d'une créance unique, et qu'elle s'estime par conséquent dispensée de les inscrire individuellement sur la liste des créanciers sursitaires. Les obligataires contestent cette approche et saisissent le tribunal de l'entreprise pour faire valoir leurs droits individuels.

L'enjeu du litige est donc en substance de déterminer si le régime du droit commun des obligations contractuelles est applicable à l'emprunt obligataire et si, partant, les obligataires doivent être considérés comme autant de créanciers individuels susceptibles de participer aux votes sur le plan collectif, et non comme un seul et unique créancier du fait de la cotitularité de l'emprunt obligataire.

P.A. soutient que l'emprunt obligataire est soumis au régime spécifique du Code des sociétés et des associations ("CSA"), qui doit primer sur le droit des obligations en tant que *lex specialis*. Selon P.A., le régime organisé par le CSA caractérise l'emprunt obligataire comme un emprunt collectif, assimilant les cocréanciers à un créancier unique. Elle ajoute que les règles de délibération convenues entre les obligataires, organisant leurs décisions sous le régime des assemblées délibérantes, accréditent cette thèse. Selon P.A., cette solution est la seule qui soit tenable et conforme à la volonté du législateur d'assurer une gestion utile et efficace d'un emprunt de ce type. Les obligataires considèrent, quant à eux, que le CSA ne déroge pas au droit commun des obligations contractuelles. L'emprunt obligataire est un contrat de prêt à intérêt qui, en cas de pluralité de créanciers, obéit au régime des obligations conjointes, impliquant une division de plein droit des obligations entre les sujets actifs et passifs du lien obligataire.

Pour le Tribunal, l'existence de deux *lex specialis* applicables en l'espèce (la CSA et le livre XX du Code de droit économique) n'exclut en rien l'application du droit commun des obligations contractuelles et, en particulier, ne restreint pas les droits des titulaires d'une créance trouvant sa source dans un emprunt obligataire. Il souligne que le fait que les obligataires puissent prendre des décisions à l'intervention d'une assemblée délibérante est

¹ Trib. Entr. Hainaut (division Charleroi), 2 août 2022, J.L.M.B., 2022/39, p. 1719-1723.

une simple faculté dont ils disposent pour faciliter leurs mécanismes décisionnels internes mais ne peut en rien être invoqué par l'emprunteur aux fins d'écartier leurs droits individuels de créanciers.

Le Tribunal en déduit que "l'obligation relevant de l'emprunt litigieux doit être considérée comme plurale et se divise entre ses différents sujets, en l'espèce actifs, du lien obligataire². Chacun des obligataires doit dès lors être considéré individuellement comme un créancier au prorata de la somme qu'il a mise à disposition de [P.A.] dans le cadre de l'emprunt obligataire".

P.A. est par conséquent condamnée à modifier la liste des créanciers sursitaires en reprenant chacun des obligataires à concurrence du montant de sa créance sursitaire.

Jean-François Germain ■

*Maître de conférence invité à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

² P. Wery, *Précis de droit des obligations, Vol. II, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 396, § 415*

Contrats

Résolution judiciaire : nouveau rappel de la nécessité de démontrer (pour l'avocat) et de motiver (pour le juge) la gravité du manquement

S'il est acquis de longue date, tant en doctrine qu'en jurisprudence, que « *la faute contractuelle doit être suffisamment grave pour justifier une sanction aussi radicale* » que la résolution judiciaire³, d'une part, et qu'il incombe au juge saisi d'une telle demande « *d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment sérieux* »⁴, d'autre part, force est de constater que la haute Cour civile est encore amenée à sévir sur le sujet.

Ces principes sont à nouveau rappelés dans l'arrêt du 19 septembre 2022*⁵.

Selon la décision attaquée en cassation, « *Il ressort de l'examen des pièces produites (notamment les e-mails de l'agent immobilier) qu'effectivement (la demanderesse) n'a pas répondu comme l'aurait fait un locataire normalement prudent aux nombreuses demandes qui lui étaient faites et ce même en tenant compte du fait qu'elle pouvait légitimement souhaiter protéger son lieu de vie durant les périodes où des mesures strictes ont été prises pour éviter la propagation de la covid-19. Si elle se plaint du comportement « intrusif » (du défendeur), elle ne démontre pas que ce comportement était tel qu'il pouvait dans son chef légitimer son inertie. Ce comportement justifie la résolution du bail à ses torts. Cela étant (la demanderesse) ayant occupé les lieux jusqu'au 30 novembre 2020, la résolution sera prononcée à cette date* ».

La Cour a estimé que « *le jugement attaqué, qui considère que « le comportement [de la demanderesse] justifie la résolution du bail à ses torts » au motif qu'elle « n'a pas répondu comme l'aurait fait un locataire normalement prudent aux nombreuses demandes qui lui étaient faites » [...] sans examiner si ce comportement est suffisamment grave pour prononcer la résolution, viole la disposition légale* »⁶.

In specie, il est incontestable que la décision critiquée ne procède aucunement à l'examen de la gravité du manquement ayant pourtant justifié la résolution du bail, contrairement aux principes en la matière. C'est donc, à juste titre, que la Cour a prononcé la cassation de l'arrêt pour qu'un nouvel examen de l'affaire soit réalisé.

Cette décision réitère l'impérieuse nécessité pour le praticien de veiller à démontrer la gravité du manquement allégué fondant une demande en résolution judiciaire, d'une part, évidemment, pour convaincre le tribunal et, d'autre part, pour l'inviter à ne pas omettre de motiver adéquatement la décision à intervenir sur ce point.

Pour conclure, rappelons que cette nécessité demeure bien actuelle sous l'empire du Livre 5, les travaux préparatoires des articles 5.90 et 5.91 rappelant à ce sujet que le juge saisi « *a l'obligation d'apprécier si la gravité des manquements justifie la résolution* »⁷.

³ P. Wéry, « Chapitre 3 - la résolution judiciaire », *Droit des obligations – Volume 1*, 3ème éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 672, n° 668. Notamment afin d'éviter que la résolution ne soit prononcée alors que les manquements seraient trop légers. Voyez sur ce point les travaux préparatoires des articles 5.90 et 5.91 du Livre 5 : Proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl., Ch. repr.*, 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 108.

⁴ Cass., 28 octobre 2013, *Pas.*, p. 2062.

⁵ Cass., (3^{ème} chambre), 19 septembre 2022, R.G. n° C.21.0372.F/1.

⁶ *Ibid.*

⁷ Proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl., Ch. repr.*, 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 108.

Felix Standaert ■

*Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*



Brève

La nullité d'un contrat d'entreprise pour défaut d'accès à la profession : quelques précisions dans un arrêt de la Cour de cassation du 14 novembre 2022*

Tout contrat d'entreprise conclu par un entrepreneur qui ne dispose pas de l'accès à la profession est frappé de nullité absolue. L'arrêt commenté vient apporter quelques précisions sur la question.

Premièrement, cet arrêt valide le raisonnement de la cour d'appel de Liège, aux termes duquel celle-ci avait estimé qu'aux fins de la nullité absolue du contrat, (i) « il n'y a pas lieu [...] de dissocier les travaux pour lesquels l'entrepreneur bénéficie d'un accès à la profession de ceux pour lesquels il n'en disposait pas », (ii) que « la nullité du contrat d'entreprise doit être, même dans cette hypothèse, prononcée pour le tout » et (iii) qu'eu égard « à l'importance des travaux réalisés pour lesquels une capacité professionnelle était requise [...] et aux nombreuses malfaçons patentées [...], il y a lieu de condamner [le demandeur] à la restitution de la somme facturée ».

Deuxièmement, au niveau du champ d'application de l'arrêté royal du 29 janvier 2007, la Cour confirme que celui-ci couvre également des travaux concernant une terrasse jointive à un bâtiment principal et ancrée au sol de manière durable et habituelle, formant avec le bâtiment principal une unité dont elle est le complément, indiquant, plus généralement, qu'aux bâtiments visés par l'arrêté royal, il faut « assimiler les objets qui s'y unissent ou s'y incorporent d'une manière durable et habituelle ».

Marie Defosse ■

*Chercheuse associée à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles*