Image not found or type unknown

L'abus de confiance comme sanction des constructeurs de maison individuelle non réalisée

publié le **19/04/2017**, vu **7152 fois**, Auteur : Anthony BEM

L'encaissement d'avances par un constructeur de maison individuelle, non réalisée, constitue-t-il un abus de confiance ?

Le 6 avril 2016, la cour de cassation a jugé que l'encaissement de fonds à titre d'avance pour la construction de maison individuelle constitue un **abus de confianc**e en l'absence d'exécution de la prestation (Cour de cassation, chambre criminelle, 6 avril 2016, N° de pourvoi: 15-81272)

Pour mémoire, dès que des fonds, valeurs ou biens, remis **à titre précaire**, sont utilisés autrement que ce qui avait été convenu entre les parties le délit pénal d'abus de confiance est constitué.

En l'espèce, le président d'une société de construction de maisons individuelles s'est fait remettre des fonds par des clients en vue de la construction de leur maison d'habitation.

Les avances remises étaient d'un montant global de plus de 32.000 €.

Le caractère précaire de la remise de ces fonds découlait de la nature de la convention conclue entre les parties.

Cependant, le dirigeant de la société savait que la **situation financière obérée** de celle-ci ne lui permettait pas de mener à terme l'exécution du contrat de construction.

En effet, à cette date, deux de ses sociétés se trouvaient déjà en liquidation judiciaire, les cotisations d'assurance étaient impayées, et il se trouvait lui-même en état de cessation des paiements.

Malgré le fait d'avoir endossé personnellement les chèques des clients, aucun travaux n'avaient commencé contrairement aux délais contractuellement convenus et le dirigeant a cru pouvoir résilier le contrat à leurs torts, sans même évoquer les acomptes encaissés par lui-même.

Le délit d'abus de confiance reproché étant ainsi parfaitement caractérisé et les juges l'ont donc déclaré coupable de ce chef et, en répression, l'ont condamné à rembourser l'acompte versé, au titre de leur **préjudice matériel**, ainsi qu'à trois mois d'emprisonnement avec sursis, compte tenu de l'ancienneté des faits et de l'absence de tout antécédent.

Il découle de cette décision que le dirigeant de société de construction de maisons individuelles ne peut accepter, directement ou indirectement, aucun nouveau contrat lorsqu'il a conscience de l'impossibilité d'assumer ses **engagements de réalisation** de la prestation et doit veiller à ce que de nouveaux contrats ne soient pas signés.

En outre, il est intéressant de relever que le délit d’abus de confiance peut être reproché même si les fonds remis par les parties civiles à la construction de leur maison avaient bien été affectés, au moins en partie, à l’usage auquel ils étaient destinés.

En effet, la société avait réalisé certaines prestations en exécution dudit contrat et, notamment toutes les démarches, plans et documents ayant permis la délivrance du permis de construire,

L'activité de construction de maison individuelle peut donc être pénalement sanctionnée sur le fondement du délit d'abus de confiance en cas notamment de non respect des délais de réalisation et d'usage des acomptes ou avances a des fins étrangères au projet.

La **solution pénale** peut être le dernier recours utile lorsque la société a classiquement déposé le bilan sans réaliser les travaux.

Elle permet de disposer d'un **levier de négociation efficace** le cas échéant contre le dirigeant de la société de construction ou la société elle-même .

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés