



De la gestion d'une situation de crise dans l'immobilier : retour d'expérience d'un avocat

Publié 16/11/2009



Paul BUISSON

Avocat associé Cabinet BUISSON & ASSOCIÉS

<http://www.buissonavocats.com>

BUISSON & ASSOCIÉS
Association d'Avocats

Un promoteur immobilier, client du cabinet, s'est trouvé confronté en mai 2009 à une situation de **crise extrêmement grave** concernant le chantier de construction d'un programme de 100 logements neufs :

Un contrôle de l'URSSAF et des services de Police avait en effet révélé que l'entreprise de gros œuvre faisait travailler sur le chantier près de **20 ouvriers sans papiers et non déclarés.**

Ce manquement est d'autant plus grave qu'il est susceptible d'engager la **responsabilité civile et pénale du promoteur** mais aussi de le rendre solidairement redevable des cotisations sociales éludées par le constructeur.

Après avoir mené, en extrême urgence, un audit complet du dossier, nous avons pu rassurer notre client promoteur quant aux garanties qu'il avait exigées du constructeur lors de la signature du marché de construction quant à l'emploi de personnel en situation régulière et au règlement des charges sociales. La prise de telles garanties permet d'écarter la solidarité susvisée.

Nous avons parallèlement arrêté un plan d'action consistant à :

- Régulariser une plainte pénale,
- Notifier au constructeur une résolution à titre conservatoire de son marché ainsi qu'une suspension des paiements.

Nous avons également pris contact avec l'URSSAF pour connaître le montant des cotisations éludées et instaurer avec elle une **collaboration** dans la gestion de cette crise plutôt qu'un affrontement.

Parallèlement, nous avons assigné le constructeur en référé d'heure à heure pour voir désigner un expert chargé de constater l'état du chantier et de dresser les comptes entre les parties.

Ces quelques mesures stratégiques indispensables ont permis d'engager par la suite des **négociations tripartites avec le constructeur et l'URSSAF** et de conclure un accord aux termes duquel la construction a pu reprendre et ce, après que le constructeur se soit engagé à ne plus recourir à de la main d'œuvre clandestine et à indemniser le promoteur du préjudice causé par son attitude.

Quant aux URSSAF, elles ont été désintéressées en quelques mois au moyen du paiement direct par le promoteur d'une partie des sommes initialement dues au constructeur ; tout conflit et solidarité ont donc été évités.

Cette stratégie consistant à ne laisser aucune porte de sortie au constructeur peu scrupuleux, a finalement permis d'éviter son remplacement et un arrêt de chantier de plusieurs mois qui aurait été catastrophique. Le constructeur achèvera donc son marché en décembre 2009 avec seulement deux mois de retard.

Voilà semble-t-il un exemple tout à fait significatif d'une collaboration efficace et proactive entre un client et son avocat.

<http://www.portail-des-pme.com/articles/557/1/De-la-gestion-dune-situation-de-crise-dans-limmobilier--retour-dexperience-dun-avocat/Page1.html>

Portail-des-pme.com
des idées  des infos  des outils 