

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.22.0132.F

S. M.,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Michèle Grégoire, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue de la Régence, 4, où il est fait élection de domicile,

contre

- 1. BANU IMMO**, société anonyme, dont le siège est établi à Seraing, rue des Trixhes, 168, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0476.671.955,
- 2. NEXT GENERATION IMMO**, société à responsabilité limitée, dont le siège est établi à Seraing, rue des Trixhes, 168, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0673.582.153,
- 3. R. F. R.,**

défendeurs en cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 7 octobre 2021 par la cour d'appel de Liège.

Le conseiller Marie-Claire Ernotte a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

II. Les moyens de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente deux moyens.

III. La décision de la Cour

Sur le premier moyen :

Dans ses conclusions, la demanderesse se bornait à soutenir que, si le premier juge a considéré que la convention du 3 octobre 2017 faisait partie du contrat d'entreprise qui est annulé, en sorte qu'elle ne pouvait plus demander le remboursement de l'avance aux deuxième et troisième parties défenderesses, cette décision méconnaissait la foi due au contrat, notamment à son article 3, et qu'à tout le moins, si cette convention devait être annulée, elle ne disparaissait pas totalement, l'argent remis devant être restitué.

Elle n'a en revanche pas soutenu que l'article 3 de la convention faisait obstacle à ce que la nullité du contrat d'entreprise entraîne celle du contrat de vente et de l'avenant en ce qu'il confère et maintient une cause valable à l'opération nonobstant la nullité du contrat d'entreprise.

Fondé sur les articles 1108, 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil, qui ne sont ni d'ordre public ni impératifs, le moyen, qui n'a pas été soumis au juge

du fond, dont celui-ci ne s'est pas saisi de sa propre initiative et dont il n'était pas tenu de se saisir, est nouveau.

Et la violation prétendue des articles 1134 et 1135 de ce code est tout entière déduite de la violation vainement alléguée des dispositions légales précitées.

Le moyen est irrecevable.

Sur le second moyen :

L'annulation d'une convention, qui produit ses effets *ex tunc*, oblige en règle chacune des parties à restituer les prestations reçues en vertu de la convention annulée.

Le débiteur de la restitution doit être indemnisé des dépenses nécessaires à la conservation de la chose qu'il a effectuées, ainsi que des dépenses utiles qui en ont augmenté la valeur dans la limite de la plus-value estimée au moment de la restitution.

L'arrêt décide que la demanderesse « doit restituer à [la première défenderesse] l'immeuble sis à ... » et que cette dernière « doit restituer à [la demanderesse] la somme de 45 000 euros, étant le prix de vente ».

L'arrêt, qui considère ensuite que « c'est vainement que [la demanderesse] sollicite en outre, à titre de restitution, la condamnation de [la première défenderesse] à lui rembourser la somme de 188 746,50 euros, étant la valeur de travaux qu'elle a fait réaliser dans l'immeuble, non par [la première défenderesse], mais par une entreprise tierce [...] en dépit de l'opposition manifestée à cet égard par [la première défenderesse] », au motif que « c'est à ses risques que [la demanderesse] a procédé unilatéralement au remplacement de l'entrepreneur », sans examiner si ces travaux constituaient des dépenses nécessaires ou utiles, ne justifie pas légalement sa décision que la demanderesse « n'est pas fondée à ce stade à solliciter l'indemnisation de ce risque en guise de remise des choses dans leur pristin état ».

Le moyen est fondé.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué en tant qu'il rejette la demande de remboursement de la demanderesse portant sur 188 746,50 euros et qu'il statue sur les dépens de première instance et d'appel ;

Rejette le pourvoi pour le surplus ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ;

Condamne la demanderesse à la moitié des dépens et en réserve le surplus pour qu'il soit statué sur celui-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Mons.

Les dépens taxés à la somme de huit cent quarante et un euros trente-six centimes envers la partie demanderesse, y compris la somme de vingt-deux euros au profit du fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Ariane Jacquemin et Marielle Moris, et prononcé en audience publique du vingt-trois février deux mille vingt-trois par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Thierry Werquin, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Moris

A. Jacquemin

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

Chr. Storck

Requête

REQUÊTE EN CASSATION

Pour : **S. M.**,
Demanderesse en cassation (ci-après, la
« *demanderesse* » ou « *S. M.* »),

Assistée et représentée par Madame Michèle Grégoire,
avocate à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi
à 1000 Bruxelles, rue de la Régence, 4, chez qui il est
fait élection de domicile,

Contre : **1. BANU IMMO SA**, inscrite à la Banque Carrefour
des Entreprises sous le numéro 0476.671.955, dont le
siège social est établi à 4100 Seraing, rue de la
Chatqueue 123,

(ci-après, « *la SA BANU IMMO* »),

2. NEXT GENERATION IMMO S.P.R.L., inscrite à
la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro
0673.582.153, dont le siège social est établi à 4430
Ans, Impasse de la Plaine, 5,

(ci-après, « *la SPRL Next Generation* »),

3. Monsieur R. F. R.,

(ci-après, « *R. F. R.* »),

Défendeurs en cassation.

*

* * *

A Madame la Première Présidente, Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers composant la Cour de cassation,

Madame, Monsieur,

Mesdames, Messieurs,

La demanderesse a l'honneur de déférer à Votre Censure l'arrêt rendu contradictoirement entre les parties le 7 octobre 2021 par la 20^{ème} chambre F de la Cour d'appel de Liège, portant le numéro de rôle général 2020/RG/786 (ci-après, « *l'arrêt attaqué* »).

*

*

*

I. LES FAITS DE LA CAUSE, TELS QU'ILS RESSORTENT DES PIÈCES AUXQUELLES VOTRE COUR PEUT AVOIR ÉGARD, ET LES ANTÉCÉDENTS DE LA PROCÉDURE PEUVENT ÊTRE RÉSUMÉS COMME SUIV

1. Le litige est relatif aux conséquences de la nullité d'un contrat d'entreprise portant sur des travaux réalisés dans un immeuble, sur un contrat d'avance sur travaux et un contrat de vente relatifs au même immeuble.
2. Par acte authentique du 23 décembre 2016 passé devant le notaire K., la SA BANU IMMO a vendu à S. M. un immeuble sis à ..., rue ... pour le prix de 45.000 €, hors frais.

Dans le même temps, S. M. a chargé la SA BANU IMMO de réaliser des travaux de rénovation du bien en deux appartements.

Dans ce contexte, deux factures ont été émises par la SA BANU IMMO en dates des 24 janvier 2017 et 1^{er} août 2017 d'un import respectif de 49.000 € HTVA (soit 51.940 € TVAC) et 8.800 € HTVA (soit 9.328 € TVAC).

Seule la première de ces factures a été acquittée par S. M..

La SA BANU IMMO expose, sans être contredite, que:

- S. M., désireuse de réaliser trois appartements en lieu et place des deux initialement prévus, a consulté un architecte en vue d'obtenir un permis d'urbanisme, les travaux étant suspendus en l'attente de l'octroi de ce permis.
- compte tenu des difficultés de trésorerie de la SA BANU IMMO occasionnées par la suspension des travaux, S. M. a accepté de lui avancer 60.000 €.

C'est dans ce contexte que le 3 octobre 2017, une convention a été signée entre S. M. d'une part et la SA BANU IMMO, GENERATION IMMO et R. F. R. d'autre part¹ portant sur le versement par S. M. d'une somme de 60.000 € au profit de la SA BANU IMMO, anticipant de la sorte le paiement de travaux devant être réalisés en 2018.

L'article 2 de ce contrat précise que « *si les travaux ainsi payés anticipativement ne devaient pas être effectués, quel que soit le motif de la non-réalisation desdits travaux, R. F. R., la SPRL NEXT GENERATION IMMO et la SA BANU IMMO s'engagent solidairement, in solidum ou l'un à défaut de l'autre, à rembourser immédiatement la somme de 60.000 €* ».

L'article 3 prévoit quant à lui que « *les clauses de la présente convention qui violeraient une disposition légale ou réglementaire d'ordre publique (sic) ou impérative seront réputées non écrites, sans que cette nullité n'affecte la validité de la convention dans son ensemble. Au contraire, les parties s'efforceront de remplacer la disposition nulle par une disposition d'effet économique équivalent* ».

S. M. expose qu'à l'occasion de l'introduction du permis d'urbanisme, l'architecte consulté a attiré son attention sur des problèmes de stabilité de l'immeuble et que les craintes de ce professionnel ont été confirmées par un ingénieur et par un entrepreneur, la société MC CONSULT, le premier proposant des travaux de stabilisation.

¹ R. F. R. est l'actionnaire de la SA BANU IMMO et le gérant de la SPRL NEXT GENERATION IMMO.

S. M. a avisé la SA BANU IMMO de cette problématique ainsi que de son souhait, d'une part, de confier les travaux de stabilité à la SPRL MC CONSULT et, d'autre part, de trouver une solution amiable concernant l'avance de 60.000 € sur travaux consentie, proposant à la SA BANU IMMO de lui confier des travaux définition qui seraient rémunérés à concurrence de cette avance.

La SA BANU IMMO a refusé de marquer accord sur cette proposition, s'opposant à l'intervention d'une société tierce et faisant part de sa volonté de terminer seule le chantier.

3. Aucun accord ne se dégageant entre parties, S. M. a pris l'initiative de la présente procédure en assignant la SA BANU IMMO, la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R. par exploit du 14 juin 2019 devant le tribunal de première instance de Liège - division Liège sollicitant, conformément à l'article 2 de la convention du 3 octobre 2017, la condamnation solidaire des trois parties citées à lui rembourser le montant de 50.672 € en principal, correspondant au coût de l'avance consentie (60.000 €), déduction faite du montant non honoré de la facture du 11 aout 2017 (9.328 €).

S. M. sollicitait en outre la condamnation des trois parties citées à lui payer la somme de 25.400 € en principal correspondant au cout des travaux de réfection ayant dû être réalisées suite aux malfaçons imputées à la SA BANU IMMO.

En termes de derniers écrits de procédure d'instance, S. M. a quelque peu modifié ses prétentions et a sollicité à titre principal que la convention d'entreprise soit déclarée nulle pour défaut d'accès à la profession de la SA BANU IMMO et que cette dernière soit condamnée, solidairement, *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre avec la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R. à lui payer la somme de 124.806 € correspondant au remboursement de la somme perçue à titre d'avance, à la marge bénéficiaire de 15 % sur les factures déjà payées et aux travaux de consolidation nécessités par les malfaçons imputées à la SA BANU IMMO.

A titre subsidiaire, S. M. a sollicité qu'il soit dit pour droit qu'elle a valablement recouru au remplacement unilatéral de la SA BANU IMMO et que celle-ci soit condamnée à lui rembourser la somme de 50.672 € perçue à titre d'avance ainsi que la somme de 58.973 € correspondant au coût des travaux de consolidation nécessités par les malfaçons imputées à la SA BANU IMMO.

La SA BANU IMMO a conclu au non fondement de la demande principale.

A titre principal, elle a sollicité qu'il soit dit que S. M. a résilié le contrat d'entreprise sur la base de l'article 1794 du Code civil et qu'elle soit condamnée à lui payer la somme de 35.167,80 €.

A titre subsidiaire, la SA BANU IMMO a sollicité que le contrat de vente, le contrat d'entreprise et la convention du 3 octobre 2017 soient annulés et qu'elle ne soit tenue de rétrocéder que les sommes de 50.672 € et de 45.000 € et que l'immeuble lui soit restitué.

A titre infiniment subsidiaire, elle a sollicité que la marge bénéficiaire soit calculée sur les montants HTVA et que la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R. ne soient tenus à aucun remboursement.

Par jugement du 24 mars 2020, le premier juge, après avoir reçu les demandes principale et reconventionnelle, a dit seule partiellement fondée la demande principale de S. M. et a :

- dit nul le contrat d'entreprise conclu entre les parties SA BANU IMMO et S. M.,
- condamné la SA BANU IMMO à rembourser à S. M. la somme de 50.672 € (solde de l'avance consentie), à majorer des intérêts moratoires au taux légal depuis le 20 décembre 2018,
- condamné à la SA BANU IMMO à payer à S. M. la somme de 8.638,79 € (marge bénéficiaire évaluée à 15 % sur les montants facturés HTVA) à majorer des intérêts au taux légal à dater du jugement,
- mis hors cause la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R.,
- condamné la SA BANU IMMO à payer à S. M. les dépens liquides à la somme de 3.388,66 €,
- condamné la SA BANU IMMO au paiement des droits de greffe.

4. Par requête déposée le 1^{er} septembre 2020, S. M. releva appel de ce jugement uniquement en ce que le premier juge a mis hors cause la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R., après avoir considéré, à tort selon elle, que la convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017 faisait partie du contrat d'entreprise qui a été annulé.

Elle postula que la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R. soient condamnés solidairement avec la SA BANU IMMO à lui rembourser le solde de l'avance sur travaux de 50.672 € majoré des intérêts au taux légal depuis le 20 décembre 2018.

La SA BANU IMMO, la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R. formèrent un appel incident, sollicitant l'annulation de l'ensemble des conventions avenues entre les parties² et que :

- les restitutions auxquelles la SA BANU IMMO est tenue se limitent à la somme de 50.672 € reçue suite à la convention du 3 octobre 2017 ainsi qu'aux 45.000 € reçus lors de la vente de l'immeuble ;
- que S. M. soit condamnée à restituer l'immeuble sis rue ... à ...

S. M. conclut au non-fondement de cet appel incident et, à titre infiniment subsidiaire, sollicite que le montant des restitutions en sa faveur soit fixé comme suit :

- 50.672 € en principal équivalant au solde de l'avance sur travaux ;
- 45.000 € en principal correspondant au prix de vente de l'immeuble ;
- 188.746,50 € en principal correspondant à la valeur des travaux réalisés par la société MC CONSULT (voir pages 2 à 6 de l'arrêt attaqué).

5. L'arrêt attaqué :

« Reçoit les appels principal et incident.

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit le contrat d'entreprise conclu entre la SA BANU IMMO et S. M. concernant des travaux de rénovation et de transformation par la création d'appartements dans un immeuble situé à ..., rue ... nul et en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de condamnation dirigée par S. M. à l'encontre de la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R..

Reformant pour le surplus.

Prononce en outre :

- la nullité du contrat de vente du 23 décembre 2016 intervenu entre la SA BANU IMMO et S. M. et portant sur une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue ... à ..., cadastrée section B, n° ..., d'une superficie de 183 m²,

- la nullité de la convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017,

Condamne S. M. à restituer à la SA BANU IMMO l'immeuble sis à ..., rue ...,

² La demande tendant à voir prononcer l'annulation de la vente a été inscrite en marge de la transcription du titre de l'acquisition conformément à l'article 3 de la loi hypothécaire (actuellement 3.33 du Code civil) (pièces 16 et 17 du dossier des intimes).

Condamne la SA BANU IMMO à restituer à S. M. la somme totale de 154.000 €, majorée des intérêts au taux légal depuis ce jour jusqu'à complet paiement,

Délaisse à chacune des parties la charge de ses dépens d'instance et d'appel, les indemnités de procédure étant compensées,

Condamne S. M. et la SA BANU IMMO à payer, chacune à concurrence de moitié, les droits de mise au rôle dus en application de l'article 269 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe d'un montant de 165 € en instance (soit 82,50 € chacune) et de 400 € en appel (soit 200 € chacune), ces montants devant être payés au SPF FINANCES, après invitation faite par ce dernier,

Ordonne, conformément aux articles 3.30 et 3.33 (reprenant l'article 3 de la loi hypothécaire) insérés dans le livre 3 du Code civil que le présent arrêt soit inscrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège, en marge de la transcription de l'acte authentique de vente du 23 décembre 2016,

Rappelle que le greffe ne pourra délivrer aucune expédition du présent arrêt avant qu'il lui ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale de l'arrêt a été faite. » (voir pages 11 et 12 de l'arrêt attaqué).

6. C'est à l'encontre de cette décision, que la demanderesse en cassation fait valoir les moyens de cassation suivants.

II. PREMIER MOYEN DE CASSATION

A. DISPOSITIONS LÉGALES DONT LA VIOLATION EST INVOQUÉE

- Articles 1108, 1131, 1132, 1133, 1134 et 1135 de l'ancien Code civil.

B. DÉCISION ATTAQUÉE ET MOTIFS CRITIQUÉS

1. L'arrêt attaqué :

« Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit le contrat d'entreprise conclu entre la SA BANU IMMO et S. M. concernant des travaux de rénovation et de transformation par la création d'appartements dans un immeuble situé à ..., rue ... nul et en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de condamnation dirigée par S. M. à l'encontre de la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R.. Reformant pour le surplus.

Prononce en outre :

- la nullité du contrat de vente du 23 décembre 2016 intervenu entre la SA BANU IMMO et S. M. et portant sur une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue ... à ..., cadastrée section B, n° ..., d'une superficie de 183 m²,

- la nullité de la convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017.

Condamne S. M. à restituer à la SA BANU IMMO l'immeuble sis à ..., rue ...,

Condamne la SA BANU IMMO à restituer à S. M. la somme totale de 154.000 €, majorée des intérêts au taux légal depuis ce jour jusqu'à complet paiement,

Délaisse à chacune des parties la charge de ses dépens d'instance et d'appel, les indemnités de procédure étant compensées,

Condamne S. M. et la SA BANU IMMO à payer, chacune à concurrence de moitié, les droits de mise au rôle dus en application de l'article 269 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe d'un montant de 165 € en instance (soit 82,50 € chacune) et de 400 € en appel (soit 200 € chacune), ces montants devant être payés au SPF FINANCES, après invitation faite par ce dernier,

Ordonne, conformément aux articles 3.30 et 3.33 (reprenant l'article 3 de la loi hypothécaire) insérés dans le livre 3 du Code civil que le présent arrêt soit inscrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège, en

marge de la transcription de l'acte authentique de vente du 23 décembre 2016,

Rappelle que le greffe ne pourra délivrer aucune expédition du présent arrêt avant qu'il lui ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale de l'arrêt a été faite » (voir pages 11 et 12 de l'arrêt attaqué).

2. L'arrêt attaqué se fonde sur les motifs selon lesquels :

« Aucune des parties ne critique le jugement entrepris en ce que le premier juge a considéré que le contrat d'entreprise conclu entre S. M. et la SA BANU IMMO devait être annulé pour défaut d'accès à la profession de l'entrepreneur.

S. M. critique le premier juge en ce qu'il a considéré que la convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017 faisait partie du contrat d'entreprise et qu'en conséquence, elle n'était plus en droit de réclamer le remboursement de l'avance à la SPRL NEXT GENERATION IMMO et à R. F. R..

Les intimés quant à eux soutiennent que le contrat de vente, le contrat d'entreprise et le contrat d'avance sur travaux du 3 octobre 2017 s'inscrivent dans le cadre de la même opération et sont interdépendants.

Ils en concluent que la nullité qui affecte le contrat d'entreprise doit se répercuter sur les deux autres contrats dont ils postulent également la nullité.

« Dans un contrat synallagmatique, la cause des obligations de l'une des parties ne réside pas exclusivement dans l'ensemble des obligations de l'autre partie, mais dans celui des mobiles qui a principalement inspiré son débiteur et l'a Déterminé à contracter » (Cass., 14 mars 2008, cite par P. WERY, Droit des obligations, vol. I, Théorie générale du contrat, Bruxelles, LARCIER, 2021, pp. 302 et 303).

En l'espèce, la SA BANU IMMO soutient que :

- l'intention initiale des parties était de réaliser dans cet immeuble deux appartements pour le prix de 220.000 € comprenant le prix de la maison hors frais et le cout des travaux hors suppléments.*
- étant propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis dans le cadre d'une vente publique pour la somme de 38.580,73 € TTC (pièce 1 de son dossier), elle a proposé dans un premier temps à S. M. de l'acquérir pour la somme de 95.000 €, les travaux devant en conséquence être réalisés pour 125.000 €.*

- *S. M. a fait part de son souhait de voir une partie du prix d'achat de l'immeuble repris dans le montant des travaux en vue de faire une économie sur les droits d'enregistrement de 15 %³.*
- *le prix de vente de l'immeuble a ainsi été diminué et porte dans un premier temps à 80.000 € et ensuite à 45.000 €.*
- *par la suite, le seul coût des travaux a été porté à la somme de 214.999 € TVAC, le projet portant alors sur la réalisation de trois appartements.*

Ces allégations sont hautement vraisemblables, étant accréditées par les pièces soumises à l'appréciation de la cour, étant :

- *un courriel du 19 août 2016 en annexe duquel R. F. R. envoie à S. M. un compromis de vente de l'immeuble faisant état d'un prix de 80.000 € (pièce 4 du dossier des intimes).*
- *un courriel du 25 novembre 2016 de l'étude du notaire K. signalant à S. M. que le projet d'acte de vente sera transmis par courrier et que le décompte ne sera établi que lorsqu'elle aura indiqué/confirmé le prix de vente (pièce 5 du dossier des intimes).*
- *un courriel du 1er décembre 2016 de S. M. adresse à l'étude notariale lui signalant que « Monsieur F. et moi-même venons seulement de nous mettre d'accord sur le prix d'achat, que nous avons fixé à 45.000 € » (pièce 5 du dossier des intimes).*
- *la convention du 3 octobre 2017 qui inclut, sous le vocable « budget des travaux » le prix de vente de l'immeuble. Ainsi, le budget des travaux pour trois appartements y est indiqué à concurrence de la somme de 260.000 € alors que le devis communiqué par R. F. R. à S. M. renseigne à cet égard un coût total des travaux de 214.999 € TVAC (pièce 5 du dossier de l'appelante et pièce 6 du dossier des intimes).*
- *les pièces 11 à 15 du dossier des intimes qui établissent que la SA BANU IMMO avait précédemment réalisé des projets constructifs au profit de S. M. selon le même processus (acquisition d'un bien par BANU IMMO suivie de sa revente à S. M. avec conclusion d'un contrat d'entreprise en vue de la transformation de l'immeuble).*

Ces différents documents attestent à suffisance que la vente de l'immeuble et la réalisation des travaux étaient intimement liées et

³ Il n'est pas contesté qu'à l'époque, S. M. disposait déjà de trois immeubles, de sorte qu'elle devait payer 15 % de droits d'enregistrement.

qu'il s'agissait d'une seule opération immobilière globale, laquelle permettait à S. M. de subir une taxation moindre.

La SA BANU IMMO n'a consenti à la vente de l'immeuble au prix brade de 45.000 € qu'en raison du fait qu'elle était par ailleurs chargée des travaux de rénovation de cet immeuble dans le prix desquels était déplacée la marge bénéficiaire escomptée sur la vente.

La cause du contrat de vente était le contrat d'entreprise sans lequel la vente n'aurait pas été conclue telle qu'elle l'a été.

La convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017 constitue un avenant au contrat d'entreprise et s'inscrit nécessairement dans le cadre de cette opération globale.

S. M. dénie l'interdépendance entre les différents contrats intervenus entre les parties, arguant que ces contrats pouvaient s'exécuter indépendamment les uns des autres.

Cette argumentation ne peut être suivie.

Il est en effet fort improbable que la SA BANU IMMO aurait accepté de vendre l'immeuble moyennant perception d'un prix négocié fortement à la baisse si elle n'avait pas été chargée des travaux dans le cadre d'un contrat d'entreprise qui intégrait la marge bénéficiaire escomptée sur la vente de l'immeuble.

De même, en l'absence du contrat de vente, S. M. n'aurait pas été propriétaire de l'immeuble et n'aurait donc jamais conclu un contrat d'entreprise pour des travaux effectués au sein de cet immeuble.

Enfin, S. M. n'aurait pas consenti une avance sur travaux si elle n'avait pas acheté l'immeuble et charge de la SA BANU IMMO d'y effectuer des travaux. » (voir pages 7 à 9 de l'arrêt attaqué).

3. L'arrêt attaqué en déduit que :

« Il suit des considérations qui précèdent que la nullité absolue non querellée du contrat d'entreprise, qui opère avec effet rétroactif, doit s'étendre à l'ensemble de l'opération et entraîne la nullité du contrat de vente, lequel est dépourvu de cause dès sa formation ainsi que celle de l'avenant au contrat d'entreprise conclu le 3 octobre 2017. » (voir page 9 de l'arrêt attaqué).

et que :

« La convention du 3 octobre 2017 étant déclarée nulle, S. M. ne peut se prévaloir des clauses qu'elle contient, et en particulier des articles 2 et 3, pour obtenir la condamnation de R. F. R. et de la SPRL NEXT GENERATION IMMO a lui rembourser l'avance sur travaux qu'elle a consentie à la SA BANU IMMO.

Son appel sera en conséquence déclaré non fondé. » (voir page 10 de l'arrêt attaqué)

C. GRIEFS

1. Aux termes de l'article 1108 de l'ancien Code civil, la cause est une condition de validité des conventions.

Selon les articles 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil, une convention sans cause, fondée sur une fausse cause ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet.

Dans un contrat synallagmatique, la cause des obligations de l'une des parties ne réside pas exclusivement dans l'ensemble des obligations de l'autre partie, mais dans celui des mobiles déterminants qui a principalement inspiré son débiteur et l'a déterminé à contracter⁴.

Ces règles ne reçoivent d'exception que dans les cas où la loi admet que l'acte se suffit à lui-même et peut être abstrait de sa cause⁵. Les parties contractantes peuvent créer l'abstraction de tout ou partie de leur convention, si la loi ne l'interdit pas⁶, conformément à l'article 1134 alinéa 1^{er} de l'ancien Code civil.

À fortiori, lorsque seule une clause de la convention enfreint l'ordre public, la nullité peut ne pas s'étendre à l'ensemble de la convention, si les parties ont exprimé leur intention qu'il en soit ainsi. Une telle clause ne heurte aucune disposition d'ordre public et doit être respectée en vertu de l'article 1134 alinéa 1^{er} du Code civil.

Dans le même ordre d'idées, une telle clause peut être prévue au sein d'un ensemble global de conventions et ses effets doivent être pleinement respectés conformément à l'article 1134 alinéa 1^{er} de l'ancien Code civil.

⁴ Voir notamment: Cass. 16 novembre 1989, Pas. 1990, I, 331; Cass. 14 mars 2008, Pas. 2008, I, 708.

⁵ Voir notamment : Cass. 13 novembre 1969, RCJB1970, p. 328; Cass. 5 novembre 1976, Pas. 1977, I, 267; Cass. 25 novembre 1982, Pas. 1983, I, 388; Cass. 13 juin 1985, Pas. 1985, I, 1300; Cass. 17 mai 1991, Pas. 1991, I, 813; Cass. 21 janvier 2000, Pas. 2000, I, 165; Cass. 27 janvier 2003, C.01.0062.N.

⁶ Voir les conclusions du Procureur général Velu avant l'arrêt du 13 juin 1985, Pas. 1985, I, spéc. p. 1308.

2. En l'espèce, après avoir constaté que :

- « *L'article 2 (du contrat du 3 octobre 2017) précise que « si les travaux ainsi payés anticipativement ne devaient pas être effectués, quel que soit le motif de la non-réalisation desdits travaux, R. F. R. la SPRL NEXT GENERATION IMMO et la SA BANU IMMO s'engagent solidairement, in solidum ou l'un à défaut de l'autre, à rembourser immédiatement la somme de 60.000 € ».*

L'article 3 prévoit quant à lui que « les clauses de la présente convention qui violeraient une disposition légale ou réglementaire d'ordre public (sic) ou impérative seront réputées non écrites, sans que cette nullité n'affecte la validité de la convention dans son ensemble. Au contraire, les parties s'efforceront de remplacer la disposition nulle par une disposition d'effet économique équivalent » (voir page 4 de l'arrêt attaqué).

- « *Le contrat d'entreprise conclu entre S. M. et la SA BANU IMMO devait être annulé pour défaut d'accès à la profession d'entrepreneur » (voir page 7 de l'arrêt attaqué),*

l'arrêt attaqué décide que :

« la nullité absolue (...) du contrat d'entreprise, qui opère avec effet rétroactif, doit s'entendre à l'ensemble de l'opération et entraîne la nullité du contrat de vente, lequel est dépourvu de cause dès sa formation, ainsi que l'avenant au contrat d'entreprise conclu le 3 octobre 2017 » (voir page 7 de l'arrêt attaqué),

en se fondant sur les motifs que :

- « *La vente de l'immeuble et la réalisation des travaux étaient intimement liées et (...) il s'agissait d'une seule opération immobilière globale, laquelle permettait à S. M. de subir une taxation moindre » (voir page 9 de l'arrêt attaqué).*

- « *La cause du contrat de vente était le contrat d'entreprise sans lequel la vente n'aurait pas été conclue telle qu'elle l'a été* » (voir page 9 de l'arrêt attaqué).
- « *La convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017 constitue un avenant au contrat d'entreprise et s'inscrit nécessairement dans le cadre de cette opération globale* » (voir page 9 de l'arrêt attaqué).
- « *Il est en effet fort improbable que la SA BANU IMMO aurait accepté de vendre l'immeuble moyennant perception d'un prix négocié fortement à la baisse si elle n'avait pas été chargée des travaux dans le cadre d'un contrat d'entreprise qui intégrait la marge bénéficiaire escomptée sur la vente de l'immeuble.*

De même, en l'absence du contrat de vente, S. M. n'aurait pas été propriétaire de l'immeuble et n'aurait donc jamais conclu un contrat d'entreprise pour des travaux effectués au sein de cet immeuble.

Enfin, S. M. n'aurait pas consenti une avance sur travaux si elle n'avait pas acheté l'immeuble et chargé de la SA BANU IMMO d'y effectuer des travaux » (voir page 9 de l'arrêt attaqué).

- « *La convention du 3 octobre 2017 étant déclarée nulle, S. M. ne peut se prévaloir des clauses qu'elle contient, et en particulier des articles 2 et 3, pour obtenir la condamnation de R. F. R. et de la SPRL NEXT GENERATION IMMO a lui rembourser l'avance sur travaux qu'elle a consentie à la SA BANU IMMO* » (voir page 10 de l'arrêt attaqué).

Or, en vertu des articles 2 et 3 de la convention du 3 octobre 2017, la nullité, fût-elle absolue, du contrat d'entreprise, ne pouvait s'étendre à l'ensemble de l'opération et entraîner la nullité du contrat de vente et celle de l'avenant au contrat d'entreprise conclu le 3 octobre 2017, les parties ayant conventionnellement limité l'effet de la nullité engendrée par la violation d'une disposition légale ou réglementaire d'ordre public ou impérative aux clauses se trouvant à la source d'une telle violation, réputées non écrites.

Ces articles constituent la loi des parties au sens des articles 1134 et 1135 de l'ancien Code civil.

Comme conséquence de la nullité ainsi limitée, les parties ont conventionnellement prévu qu'elles « *s'efforceront de remplacer la disposition réelle par une disposition d'effet économique équivalent* ».

Il en résulte que la nullité absolue du seul contrat d'entreprise n'a pu, contrairement à ce qu'estime l'arrêt attaqué, priver de cause, au sens de l'article 1108 de l'ancien Code civil, avec effet rétroactif l'ensemble de l'opération, car, selon l'intention des parties, telle qu'exprimée dans la convention du 3 octobre 2017, les mobiles qui les ont déterminées à contracter consistaient, certes, à mettre en place une opération globale, comme le constate l'arrêt attaqué, mais aussi à convenir d'un engagement réciproque à remplacer toute disposition nulle par une disposition d'effet économique équivalent. Ces mobiles, qui ne sont en rien contraire à l'ordre public au regard des articles 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil, et dont l'arrêt attaqué ne constate aucunement – et à juste titre – qu'ils le seraient – confèrent et maintiennent une cause valable à l'opération, une fois tenu pour inexistant le contrat d'entreprise initial, entachée de nullité.

3. En conséquence, l'arrêt attaqué qui, sur la base des motifs qui précèdent, décide, d'une part, que la nullité du contrat d'entreprise doit s'étendre à l'ensemble de l'opération n'est pas légalement justifié au regard des articles 1108, 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil et, d'autre part, que S. M. ne peut se prévaloir des articles 2 et 3 de la convention du 3 octobre 2017 n'est pas légalement justifié au regard des articles 1134 et 1135 du Code civil.

III. SECOND MOYEN DE CASSATION

A. DISPOSITIONS LÉGALES ET PRINCIPE GÉNÉRAL DU DROIT DONT LA VIOLATION EST INVOQUÉE

- Articles 555 de l'ancien Code civil, tel qu'il était applicable avant son abrogation par la loi du 13 avril 2019 créant le livre 3 du Code civil relatif aux biens, ainsi que des articles 3.8, spécialement §2, 3.55 du Code civil, 1108, 1131, 1132, 1133, 1184, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375 et 1381 de l'ancien Code civil ;
- Principe général du droit de l'interdiction de s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui.

B. DÉCISION ATTAQUÉE ET MOTIFS CRITIQUÉS

1. L'arrêt attaqué :

« Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit le contrat d'entreprise conclu entre la SA BANU IMMO et S. M. concernant des travaux de rénovation et de transformation par la création d'appartements dans un immeuble situé à ..., rue ... nul et en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de condamnation dirigée par S. M. à

l'encontre de la SPRL NEXT GENERATION IMMO et R. F. R., Reformant pour le surplus.

Prononce en outre :

- la nullité du contrat de vente du 23 décembre 2016 intervenu entre la SA BANU IMMO et S. M. et portant sur une maison avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue ... à ..., cadastrée section B, n° ..., d'une superficie de 183 m²,

- la nullité de la convention d'avance sur travaux du 3 octobre 2017,

Condamne S. M. à restituer à la SA BANU IMMO l'immeuble sis à ..., rue

Condamne la SA BANU IMMO à restituer à S. M. la somme totale de 154.000 €, majorée des intérêts au taux légal depuis ce jour jusqu'à complet paiement.

Délaisse à chacune des parties la charge de ses dépens d'instance et d'appel, les indemnités de procédure étant compensées.

Condamne S. M. et la SA BANU IMMO à payer, chacune à concurrence de moitié, les droits de mise au rôle dus en application de l'article 269 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe d'un montant de 165 € en instance (soit 82,50 € chacune) et de 400 € en appel (soit 200 € chacune), ces montants devant être payés au SPF FINANCES, après invitation faite par ce dernier,

Ordonne, conformément aux articles 3.30 et 3.33 (reprenant l'article 3 de la loi hypothécaire) insérés dans le livre 3 du Code civil que le présent arrêt soit inscrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège, en marge de la transcription de l'acte authentique de vente du 23 décembre 2016,

Rappelle que le greffe ne pourra délivrer aucune expédition du présent arrêt avant qu'il lui ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale de l'arrêt a été faite » (voir pages 11 et 12 de l'arrêt attaqué).

2. L'arrêt attaqué se fonde sur les motifs selon lesquels :

« L'annulation d'une convention produit ses effets ex tunc et implique, en principe, la remise des choses dans leur pristin état, chacune des parties devant restituer les prestations reçues en vertu de la convention annulée.

En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter du principe des restitutions réciproques qu'entraîne la nullité des conventions.

Ni S. M., juriste de formation, ni la SA BANU IMMO, professionnelle de la construction, ne peuvent légitimement se retrancher derrière leur ignorance de la législation relative à l'accès à la profession.

Les restitutions doivent s'opérer comme suit :

- *S. M. doit restituer à la SA BANU IMMO l'immeuble sis à ..., rue ...*
- *la SA BANU IMMO doit restituer à S. M.:*
 - *la somme de 45.000 €, étant le prix de la vente.*
 - *la somme de 60.000 € reçue à titre d'avance sur travaux⁷*
 - *la somme de 49.000 €, étant le montant HTVA acquitté par S. M. pour la réalisation de travaux afférents à l'immeuble dont la SA BANU IMMO reste propriétaire, travaux qui lui ont de la sorte été restitués.*

C'est vainement que S. M. sollicite en outre, à titre de restitution, la condamnation de la SA BANU IMMO à lui rembourser la somme de 188.746,50 €, étant la valeur de travaux qu'elle a fait réaliser dans l'immeuble, non pas par la SA BANU IMMO mais par une entreprise tierce, étant la société CONSULT, en dépit de l'opposition manifestée à cet égard par la SA BANU IMMO.

C'est à ses risques que S. M. a procédé unilatéralement au remplacement de l'entrepreneur » (voir pages 10 et 11 de l'arrêt attaqué).

3. L'arrêt attaqué en conclut que :

« S. M. n'est pas fondée à ce stade de solliciter l'indemnisation de ce risque en guise de remise des choses dans leur pristin état » (voir page 11 de l'arrêt attaqué).

⁷ Il n'y a pas lieu de soustraire de ce montant, celui de la facture impayée émise le 1^{er} août 2017 d'un import de 9.328 €, dans la mesure où les travaux exécutés par la SA BANU IMMO font partie de son patrimoine suite à l'annulation de la vente.

C. GRIEFS

1. Au regard des articles 1108, 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil, l'effet rétroactif de la nullité a pour objectif de replacer les parties dans la même situation que si le contrat n'avait pas été conclu⁸.

Toutes les prestations et transferts de droit réels effectués doivent faire l'objet de restitutions réciproques, dont le régime repose tant sur les articles 1131, 1132 et 1133 de l'ancien Code civil, régissant les nullités, que sur les articles 555, 1184, 1371, 1372, 1373, 1374, 1381 de l'ancien Code civil, ainsi que 3.8, spécialement §2, 3.55 et 3.64 du Code civil, de même que sur le principe général du droit de l'interdiction de s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui, régissant les conséquences de ces nullités.

C'est la décision prononçant la nullité du contrat qui fait naître des obligations nouvelles, les parties devant se restituer ce qu'elles ont obtenu en exécution du contrat⁹.

Il découle de l'ensemble des dispositions légales et du principe général du droit précités que la restitution en nature d'un bien immeuble sur lequel des ouvrages ont été réalisés, durant la vie du contrat et avant le prononcé de la décision d'annulation, par l'une des parties, débitrice de l'obligation de restitution, doit s'accompagner du paiement à cette dernière par l'autre partie, créancière de l'obligation de restitution, d'une indemnité correspondant à l'appauvrissement de l'une et à l'enrichissement corrélatif, injustifié ou sans cause, de l'autre¹⁰.

2. En l'espèce, après avoir constaté que :

« S. M. sollicite, en outre, à titre de restitution, la condamnation de la SA BANU IMMO à lui rembourser la somme de 188.746,50 €, étant la valeur des travaux qu'elle a fait réaliser dans l'immeuble, non pas par la SA BANU IMMO mais par une société tierce, étant la société MC CONSULT, en dépit de l'opposition manifestée à cet égard par la SA BANU IMMO ». (voir pages 10 et 11 de l'arrêt attaqué),

l'arrêt attaqué décide que cette demande *« n'est pas fondée à ce stade »* (voir page 11 de l'arrêt attaqué) tout en condamnant Madame S. M. *« à*

⁸ Cass. 21 mai 2004, Pas. 2004, I, n° 274; Cass. 5 janvier 2012, Pas. 2012, I, n° 51; Cass. 28 novembre 2013, C. 12.0556.N., CASS. 9 septembre 2013, P.10.1836.N; Cass. 28 septembre 2012, Pas. 2012, n° 498 ; Cass. 10 mai 2012, Pas. 2012, I, n° 498.

⁹ Cass. 23 novembre 1956, Pas. 1957, I, 305.

¹⁰ Voir pour un rappel du principe : Cass. 4 février 2022, C.20.0542.F.

restituer à la SA BANU IMMO l'immeuble (en question) » (voir page 12 de l'arrêt attaqué),

en se fondant sur les motifs selon lesquels :

« c'est à ses risques que S. M. a procédé unilatéralement au remplacement de l'entrepreneur » et qu'elle ne peut « solliciter l'indemnisation de ce risque en guise de remise des choses dans leur pristin état » (voir page 11 de l'arrêt attaqué).

Or, il ressort de l'arrêt attaqué que (i) des travaux ont été réalisés par S. M. dans l'immeuble litigieux avant le prononcé de la nullité de la convention ; (ii) la restitution de l'immeuble à la SA BANU IMMO, devant intervenir en exécution de l'arrêt attaqué, après la réalisation de ces ouvrages.

En vertu des dispositions légales et principe général du droit visés au présent moyen, les restitutions réciproques étant destinées à replacer les parties dans la même situation que si le contrat n'avait pas été conclu, S. M. doit être indemnisée dans la mesure de son appauvrissement corrélatif à l'enrichissement de la SA BANU IMMO, inhérente à la restitution en nature de l'immeuble au profit de cette dernière.

La circonstance que ces travaux aient été réalisés par un entrepreneur autre que la SA BANU IMMO n'a aucune influence sur le principe de l'indemnisation de l'appauvrissement de S. M. corrélatif à l'enrichissement de la SA BANU IMMO.

3. En conséquence, l'arrêt attaqué qui sur la base des motifs précités, décide que la demande de S. M. n'est pas fondée en ce qu'elle vise l'indemnisation des travaux réalisés par elle dans l'immeuble dont il ordonne la restitution n'est pas légalement justifié au regard des dispositions légales et principe général du droit visés au moyen.

PAR CE MOYEN ET CES CONSIDÉRATIONS,

L'avocate à la Cour de cassation soussignée conclut qu'il Vous plaise, Madame, Monsieur, Messieurs, Mesdames, casser l'arrêt attaqué, renvoyer la cause devant une autre cour d'appel, statuer comme de droit sur les dépens de l'instance en cassation et ordonner que mention soit faite de Votre arrêt en marge de la décision annulée.

Bruxelles, le 10 mars 2022

Pour la demanderesse,
Son conseil,

Michèle Grégoire
Avocate à la Cour de cassation

COPIE NON CORRIGÉE