

Contrats

Vente : la régularisation du bien *a posteriori* ne peut entraîner des modifications qui portent sur les éléments essentiels du contrat.

Dans l'affaire étudiée, des acquéreurs achètent un appartement deux chambres, à bâtir, sur base d'un premier permis délivré.

A leur demande, il est convenu d'un certain nombre de modifications à apporter à la structure du bien durant la construction. Il est également prévu que la régularisation urbanistique de ces modifications est à charge de la partie venderesse.

L'acte de vente est passé devant notaire le 15 décembre 2016, précisant que le bien est vendu selon les plans d'exécution.

La demande de régularisation est introduite le 23 janvier 2017.

Le permis de régularisation est délivré le 2 mai 2017 mais précise que la seconde chambre à coucher ne dispose ni de l'éclairage minimal requis, ni d'une aération suffisante, de telle sorte que ladite chambre et la salle de bain doivent être déplacées.

La venderesse prend alors l'initiative de modifier les plans en réunissant la salle de bain et la chambre à coucher en une seule grande pièce, d'une part, et en modifiant la seconde chambre en « bureau », d'autre part.

Les acquéreurs estiment n'avoir jamais consenti à ces modifications et introduisent une action en nullité. S'ils obtiennent gain de cause en première instance, ils sont déboutés en appel.

Le raisonnement tenu par la Cour d'appel est le suivant.

Elle rappelle d'abord que le résultat obtenu est conforme à ce qui est convenu entre parties et que les éléments à régulariser découlent des modifications sollicitées par les acquéreurs. Or, il apparaît à la suite de la délivrance du second permis, que l'appartement est en infraction aux normes d'habitabilité. La Cour constate ensuite que le dernier permis obtenu permet de régulariser ladite infraction, moyennant la réalisation de travaux complémentaires. En conclusion, la Cour estime que l'illicéité urbanistique est levée et que la venderesse n'a commis aucun acte illicite dès lors qu'elle s'est limitée à exécuter ce qui lui est demandé : obtenir la régularisation du bien vendu.

Si la Cour d'appel fait une correcte appréciation de la jurisprudence de la Haute Cour civile sur la question de la vente d'un objet illicite¹, elle omet de vérifier si les modifications nécessaires pour obtenir la régularisation de l'objet de la vente sont bien entrées dans la sphère contractuelle ou, autrement dit, de s'assurer que l'immeuble vendu est toujours bien conforme à ce qui a été convenu entre parties (un appartement deux chambres selon des plans d'exécution à régulariser contre un appartement une chambre et bureau, structurellement modifié).

¹ Voyez, sur ce point, V. HANON DE LOUVET, « Nullité d'une convention dont l'objet est illicite, même si celle-ci est conclue sous condition suspensive », *Les Pages*, 2022, n°127.

La Cour de cassation, dans son arrêt du 10 mars 2023^{2*}, décide que la Cour d'appel n'a pas justifié sa décision en droit en rejetant la demande d'annulation du contrat, après avoir constaté que les plans de construction conclus entre les parties s'écartaient du permis de construire et que la régularisation n'était possible que moyennant l'exécution de travaux correctifs, sans vérifier si ces travaux constituent une modification des éléments essentiels du contrat de vente.

En conclusion, si la vente d'un bien à régulariser demeure possible, encore faut-il s'assurer que les modifications qui seraient imposées dans le cadre du permis de régularisation ne remettent pas en cause les éléments essentiels du contrat conclu.

Felix Standaert ■

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

² Cass., 10 mars 2023, C.22.0119.N, disponible sur www.iuportal.be