

Brève

Sort des travaux réalisés par l'acheteur en cas d'annulation d'un contrat de vente, en application de la théorie des impenses

En droit, l'annulation d'un contrat intervient avec effet rétroactif, ce qui oblige les parties à restituer ce qu'elles ont reçu en exécution du contrat. S'agissant d'un contrat de vente immobilière, l'acheteur est tenu de restituer le bien immobilier et le vendeur est tenu de restituer le prix de vente. Le vendeur est également tenu de payer à l'acheteur la valeur des travaux qu'il a réalisés ou fait réaliser dans le bien, pour autant que ces travaux constituent des dépenses nécessaires ou utiles.

Sont de la sorte exclues du jeu des restitutions réciproques les dépenses somptuaires. Ceci n'est rien d'autre que l'application de la théorie des impenses, qui se déduisait des dispositions légales visées à l'appui de la requête (notamment l'article 1381 de l'ancien code civil).

La Cour de cassation a rappelé cette règle à l'occasion d'un arrêt prononcé le 23 février 2023^{1*}, qui a cassé une décision de la Cour d'appel de Liège qui rejetait une demande d'indemnisation (de travaux réalisés dans un bien ayant été restitué) au motif que l'acheteur avait unilatéralement remplacé l'entrepreneur initial par un tiers. La Cour de cassation a fait grief à la Cour d'appel de ne pas avoir vérifié si les travaux constituaient des dépenses utiles ou nécessaires.

Au-delà de l'enseignement rappelé ci-dessus, cet arrêt est éclairant en ce qu'il considère que n'est pas pertinente la circonstance que les travaux ont été réalisés par un tiers (et non par le vendeur, ainsi que cela avait été convenu initialement).

L'on rappellera également que, dorénavant, l'obligation de restitution trouve son fondement – notamment en cas d'annulation d'un contrat – dans les articles 5.115 et suivants du Code civil (alors que, traditionnellement, le fondement à l'obligation de restitution était considéré comme incertain) et que la théorie des impenses a été consacrée à l'article 5.121 du Code civil.

Jean-Théodore Godin ■

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

¹ Cass., 23 février 2023, C.22.0132.F., disponible sur www.iuportal.be