

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

Droit des biens

RDA et plus-value : une question de réalité

Par jeu d'accession, le propriétaire d'un terrain devient immédiatement propriétaire des constructions qui s'y incorporent³. Ce principe connaît un tempérament : tout propriétaire peut renoncer à son droit d'accession au bénéfice d'un tiers qui sera temporairement propriétaire des constructions érigées ; nait alors - à présent avec certitude - un droit de superficie⁴.

En pratique, la RDA⁵ est généralement consentie au bénéfice d'un promoteur immobilier chargé de développer un projet résidentiel. A terme, le promoteur vend les unités de logement tandis que le propriétaire du terrain cède les quotes-parts du terrain se rapportant au(x) lot(s) objet(s) de la cession.

Sur le plan fiscal, la plus-value réalisée par le contribuable personne physique est potentiellement taxable au titre de revenu divers, même si elle ressort de la gestion normale de son patrimoine privé⁶. Dans un tel cas, reste alors à déterminer s'il s'agit d'une plus-value sur immeuble bâti⁷ ou sur immeuble non-bâti⁸. Un double avantage existe si la plus-value ressort à la première catégorie : d'une part, le délai dans lequel la plus-value sera imposable est moins long (il est de 5 ans alors que pour un immeuble non bâti, il est de 8 ans). D'autre part, le taux applicable est toujours égal à 16,5% (alors que, dans le deuxième cas, le taux est de 33% pour les 5 premières années).

La doctrine récente⁹ rappelle que la jurisprudence¹⁰ a estimé que, dans un tel cas, la plus-value dégagée sur le terrain serait réalisée sur un immeuble non-bâti ; une telle position nous semble inexacte. S'il est vrai que sur le plan du droit civil, vu la superficie, le propriétaire du terrain ne peut juridiquement que céder des quotes-parts de celui-ci à l'exclusion des bâtiments qui sont la propriété du promoteur, il n'en reste pas moins que des bâtiments existent sur le terrain. Estimer qu'une plus-value sur immeuble non-bâti serait ici dégagée revient à assimiler la propriété des divers éléments du fonds à celle de la réalité, soit la question de savoir si un bâtiment a été érigé ou non. Or, d'une part, le texte du CIR ne s'intéresse qu'à cette dernière considération et, d'autre part, plusieurs revenus de la vente d'un immeuble ne peuvent recevoir la double qualification de plus-value sur immeuble bâti et sur immeuble non-bâti¹¹. Ce nouveau postulat accepté, la plus-value est alors indéniablement réalisée sur un immeuble bâti avec toutes les conséquences avantageuses qui en découlent.

Comme souvent en droit fiscal, ceci est une question de réalité¹², non de propriété...

Alexander Vandendries ■

Maître de conférence invité à l'UNamur

Assistant à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

3 Art. 3.55 du Code civil.

4 Proposition de loi portant le Livre 3 « Les biens » du Code civil, Doc. Parl., Ch., sess. extr. 2019, n° 55-0173/001, p. 330.

5 Renonciation au droit d'accession.

6 La plus-value réalisée en dehors d'une telle gestion est taxable au taux de 33% (art. 90, al.1^{er}, 1° et 171, 1°, a) CIR).

7 Art. 90, al. 1^{er}, 10° CIR.

8 Art. 90, al. 1^{er}, 8° CIR.

9 L. DEKLERCK, « Les plus-values sur immeubles bâtis et non bâtis », *Jurim pratique*, 2023/3, p. 581.

10 Civ. Namur, 29 juin 2011, R.G. n° 08/42/A, www.taxwin.be.

11 Anvers, 18 novembre 2014, R.G. n° 2013/AR/2092, www.taxwin.be.

12 J. KIRKPATRICK, « Le droit fiscal se fonde sur les réalités », *J.D.F.*, 1969, nos 6-7, p. 161.

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^{13*}, 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*

¹³ Cass., 23 février 2023, C.22.0132.F., disponible sur www.juportal.be