

“Things should be made as simple as possible,
but not simpler”

Albert Einstein

JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION DROIT PRIVÉ DE LA CONSTRUCTION 2019-2020

Séminaire clients Schoups 14 Janvier 2021

Mathieu Thomas – Melissa Olivotto

SCHOUPS: EN CHIFFRES

Depuis **70** ans
64 avocats
18 membres du
personnel
2 bureaux
10 départements

Par an:
12 + séminaires pour
clients
80 + bulletins
d'information
12 + publications

SCHOUPS: NOS DÉPARTEMENTS

- Droit privé de la construction
- International Construction Contracts
 - Marchés publics & PPP
 - Droit de l'environnement
- Immobilier & développement de projets immobiliers
- Arbitrage, médiation & ADR
 - Droit des assurances

- Droit des entreprises et M&A
 - Droit du travail
 - Arbitrage, médiation & ADR
- Vie privée & Protection des données

APERÇU

1. Responsabilité de l'entrepreneur
2. Recours du maître d'ouvrage / de l'entrepreneur principal
3. Nullité absolue “relativisée” des contrats d'entreprise
4. Transfert / perte des droits d'action

Sources:

<http://jure.juridat.just.fgov.be/>

<https://www.schoups.com/fr/nieuws>

1. La responsabilité de l'entrepreneur

1. RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR

A. Responsabilité décennale

- Cass. 11 janvier 2019
- Cass. 3 janvier 2019

B. Quasi-immunité de l'agent d'exécution

- Cass. 12 mars 2020

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Responsabilité décennale pour vices portant atteinte à la stabilité des ouvrages

Art. 1792 C.civ. :

*Si l'édifice construit à prix fait périt en **tout ou en partie** par le vice de **la construction**, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables **pendant dix ans**.*

Art. 2270 C.civ. :

*Après **dix ans**, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des **gros ouvrages** qu'ils ont faits ou dirigés.*

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Conditions

- 1) Entreprise de travaux, location de services ⇔ achat, location de biens...
 - 2) Édifice ou gros-oeuvre de nature immobilière
 - 3) Atteint par un vice portant atteinte ou pouvant porter atteinte à la solidité (**Cass. 11.01.2020**)
 - 4) Conséquence d'une faute de la part du concepteur, du superviseur ou de l'entrepreneur
- + délai décennal (**Cass. 03.01.2020**) après la réception-agrégation des travaux

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Vice compromettant ou pouvant compromettre la solidité ou la stabilité

- Vice mettant en péril la solidité ou la stabilité de l'édifice (ou d'une partie importante de celui-ci)
- Le simple fait que le vice soit de grande ampleur ou implique des frais conséquents ne suffit pas
- Pas limité aux vices cachés, donc applicable aussi aux vices apparents
- Pas nécessaire que la détérioration réelle soit déjà survenue, la seule découverte du vice est suffisante
- Evaluation *in concreto* par le juge
- Généralement: désignation d'un expert judiciaire

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Cass. 11 janvier 2019

- Entrepreneur en toiture
- Vices des toitures, risque d'infiltration d'eau
- Pas de détérioration actuelle de la structure de la toiture, mais risque pour l'avenir
- Maître d'ouvrage assigne l'entrepreneur en justice
- Entrepreneur : “le vice ne met pas l'ouvrage en péril endéans les dix ans, donc pas de responsabilité”

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Cass. 11 janvier 2019

Le vice lié à la stabilité doit-il mettre en péril l'ouvrage endéans le délai de dix ans?

Cass. 11 janvier 2019:

"Il n'est pas requis que le vice mette en péril, en tout ou en partie, la stabilité de l'édifice ou du gros ouvrage dans le délai décennal. Il suffit qu'apparaisse, durant cette période, un vice mettant en péril ou étant susceptible de mettre en péril, à plus ou moins long terme, la solidité de l'édifice ou d'une partie importante de celui-ci".

➔ Un vice de stabilité qui ne se matérialisera qu'après le délai de dix ans est suffisant

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Dix ans à partir de l'agrément des travaux

- = Délai d'ordre public : pas de raccourcissement possible, discussion sur un allongement possible, dépassement à déterminer d'office par le juge
- = Délai de forclusion (ou délai préfix) : pas de suspension ni d'interruption
- = Période de "garantie" : intenter l'action dans les 10 ans suivant l'agrément des travaux
- = Délai de procédure après la découverte du vice ? Non, pas de délai séparé : dans les dix ans
- ⇔ vices cachés véniels (dans un délai utile à partir de la connaissance du vice)

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Cass. 3 janvier 2019

- 19 février 1997: contrat d'entreprise
 - 20 juin 1997: agrégation des travaux (début du délai décennal)
 - 30 septembre 2002: **citation** de l'entrepreneur par le maître d'ouvrage devant le Tribunal de première instance de Mons
 - 2 mars 2010: le Tribunal se déclare incompétent car clause d'arbitrage
 - 27 septembre 2011 : la Cour d'appel de Mons confirme le jugement
 - 9 mars 2012: le maître d'ouvrage entame une **procédure d'arbitrage**
 - 2 septembre 2014: tribunal arbitral : la demande du maître d'ouvrage était introduite dans les délais
- ➔ l'entrepreneur va devant le juge civil pour solliciter l'annulation de la décision arbitrale, puis en appel ➔ confirmation de la sentence arbitrale
- ➔ pourvoi en **Cassation**

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

Cass. 3 janvier 2019

*“ Il suit de ces dispositions d’ordre public que l’**action** qu’elles concernent doit, à peine de déchéance, être intentée **dans le délai de dix ans**, qui n’est de nature à être ni suspendu ni interrompu.*

*S’agissant toutefois d’un délai établi pour l’intentement d’une action en justice, la **citation en justice** dans le délai imparti soustrait le **droit d’agir** à la déchéance.*

*Cet effet se poursuit aussi longtemps qu’il n’a pas été **mis fin à l’instance par une décision devenue irrévocable**”.*

➔ La citation suspend le délai de déchéance jusqu’à la décision irrévocable

RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (03.01.2019 & 11.01.2019)

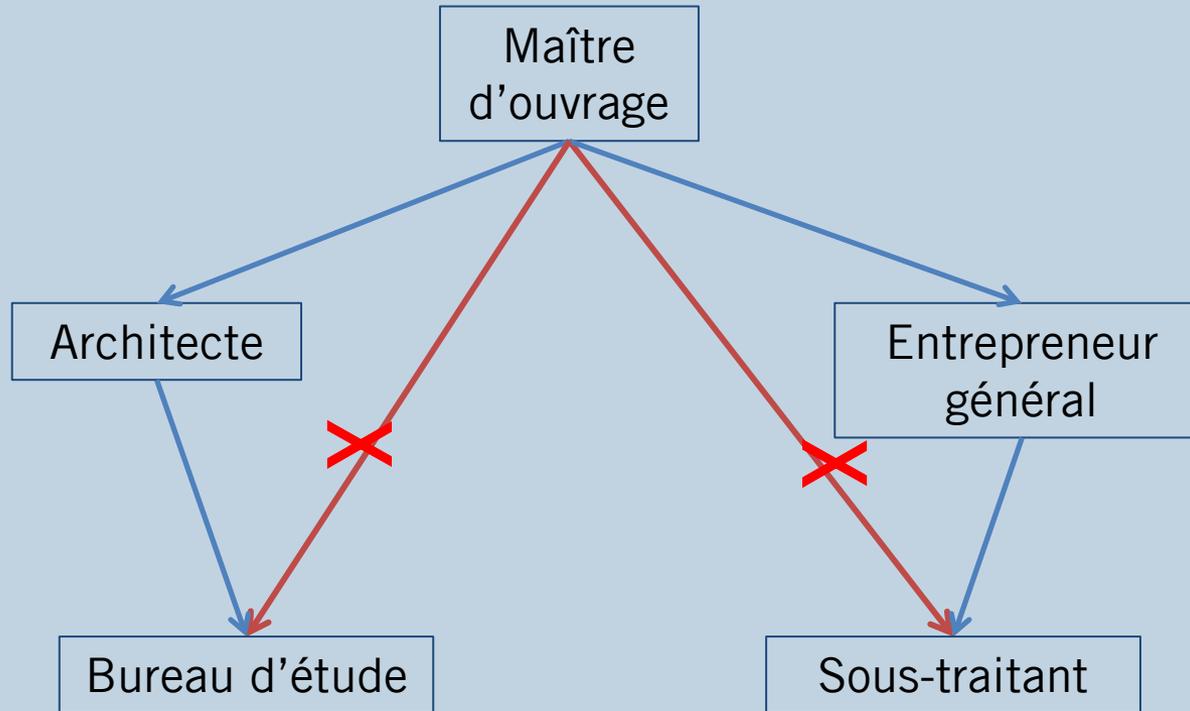
Cass. 3 janvier 2019

*“Même donnée devant un juge incompétent, la **citation en justice** emporte l’effet de soustraire l’action à la déchéance qui lui est applicable.”*

➔ Même la citation devant un tribunal non compétent

(cf. art. 2246 C.civ. : *“La citation en justice, même donnée devant un juge incompétent, interrompt la prescription”*)

QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)



QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Principe: quasi-immunité du sous-traitant

1. Responsabilité contractuelle : principe de relativité

- Aucune relation contractuelle entre le maître d'ouvrage et le sous-traitant
- Le maître d'ouvrage ne peut assigner directement que son propre entrepreneur.

2. Responsabilité extracontractuelle : interdiction de concours SAUF :

- Manquement à une obligation générale de prudence
- Dommages autres que ceux dus à une mauvaise exécution du contrat

➔ Le maître d'ouvrage peut rarement agir directement contre l'agent d'exécution.

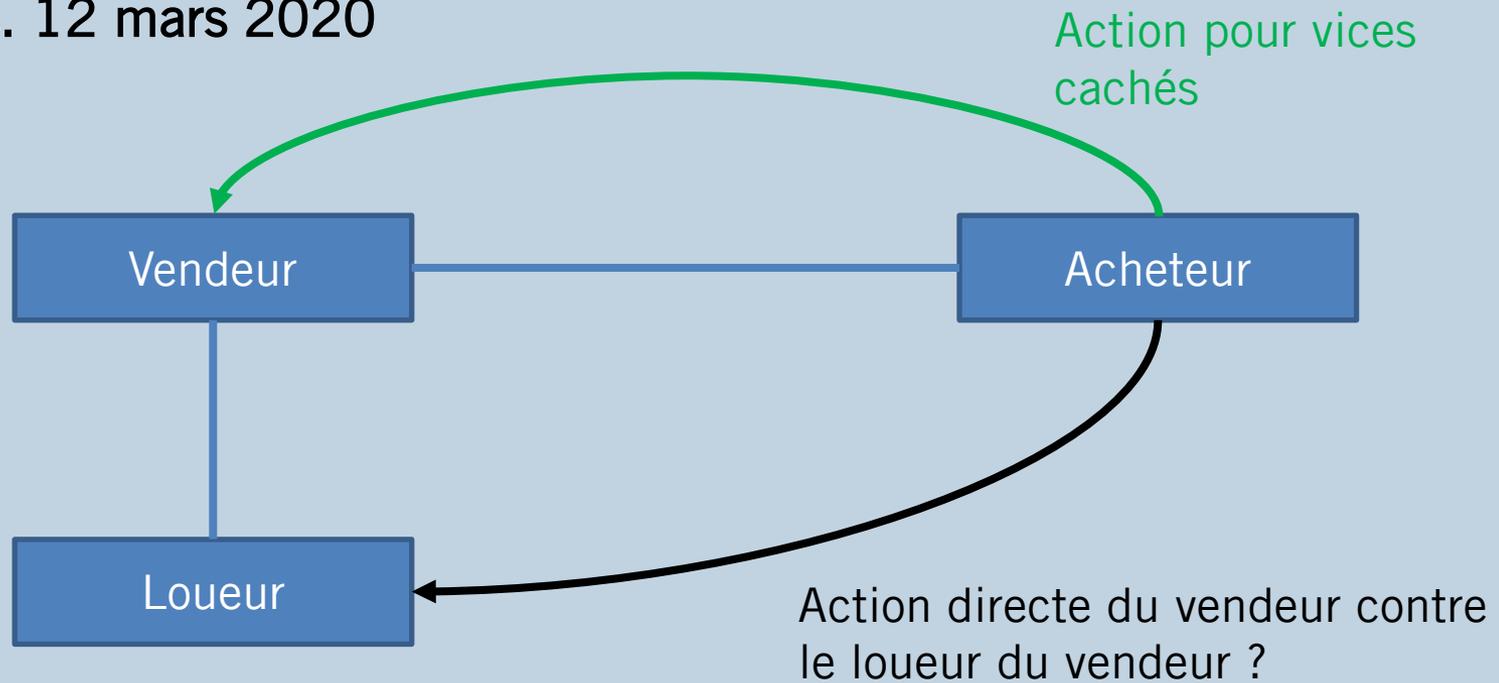
QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Qui est l'agent d'exécution ?

- Le sous-traitant ?
- Le détenteur du matériel ?
- Le loueur d'équipement ?
- ...

QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Cass. 12 mars 2020



QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Cass. 12 mars 2020

- Vente d'huile de poisson
- Le vendeur loue un réservoir pour stocker temporairement l'huile
- Un chargement d'engrais a été déchargé dans le réservoir de stockage, le loueur était responsable
- L'acheteur agit directement contre le loueur sur base d'une responsabilité extracontractuelle
- Le loueur soulève l'interdiction de concours / quasi-immunité

Le loueur des réservoirs est-il un agent d'exécution?

QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Cass. 12 mars 2020

“Un agent d'exécution est une personne physique ou morale qui est chargée par le débiteur d'une obligation contractuelle de l'exécution, en tout ou en partie, de cette obligation, qu'elle soit exécutée pour son propre compte et en son nom propre ou pour le compte et au nom du débiteur » (traduction libre)

➔ L'agent d'exécution exécute une partie de l'obligation contractuelle de l'entrepreneur

QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Cass. 12 mars 2020

*“Les agents d'exécution auxquels une partie contractante fait appel pour exécuter ses obligations contractuelles, ne peuvent être **tenus pour responsables** sur une base extracontractuelle par le cocontractant de cette partie que si la faute qui leur est imputée constitue en un manquement non seulement à l'obligation contractuelle mais aussi à l'**obligation générale de prudence** qui leur incombe et si cette faute a causé un dommage **autre que celui imputable à la mauvaise exécution.**”*

- ➔ Confirmation de la quasi-immunité de l'agent d'exécution (cf. jurisprudence antérieure Cass. 17.03.2017; Cass. 29.09.2006; Liège 29.01.2015)

QUASI-IMMUNITÉ DES AGENTS D'EXÉCUTION (12.03.2020)

Cass. 12 mars 2020

“ Cette exclusion de responsabilité envers le cocontractant ne s'applique pas aux tiers qui n'ont pas été chargés par la partie contractante de l'exécution de ses obligations principales ou supplémentaires. Ainsi, en règle générale, une personne qui met des biens auxiliaires à la disposition de la partie contractante qui en fait usage dans l'exécution de ses obligations ne peut être considérée comme une personne qui exécute les obligations de cette partie contractante et, par conséquent, ne peut être considérée comme son auxiliaire.”

- ➔ Agent d'exécution = Seule la personne chargée de l'exécution des obligations principales ou accessoires du débiteur
 - ➔ Tierce partie fournissant une assistance mais non chargée d'obligations: premier contractant ≠ agent d'exécution

Par ex. sous-traitant partie des travaux ⇔ loueur d'une grue, d'un échafaudage...

2. Recours du maître d'ouvrage / de l'entrepreneur général

2. RECOURS DU MAÎTRE D'OUVRAGE / DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

- A. L'exception d'inexécution (retenue de paiement)
 - Cass. 24.10.2019
- B. Amende de retard
 - Cass. 18.06.2020
- C. Réparation en nature ⇔ compensation financière
 - Cass. 03.10.2019
- D. Nullité et résolution du contrat
 - Cass. 31.05.2019
- E. Remplacement de l'entrepreneur
 - Cass. 18.06.2020

2. RECOURS DU MAÎTRE D'OUVRAGE / DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

- Manquements temporaires
 - Exception d'inexécution (retenue de paiement)
 - Amende de retard
- Manquements définitifs
 - Réparation en nature ⇔ compensation financière
 - Dissolution du contrat
 - Remplacement de l'entrepreneur

Liberté de choix pour le maître d'ouvrage / entrepreneur général
Sauf en cas d'abus de droit

EXCEPTION D'INEXÉCUTION (24.10.2019)

Définition

“ Dans le cas d'obligations connexes, comme dans le cas de contrats réciproques, un débiteur a le droit, sans autorisation judiciaire, de suspendre l'exécution de sa propre obligation tant que le créancier ne remplit pas sa propre obligation à son égard.” (Cass. 13.01.2017)

= Défense temporaire permettant à une partie de suspendre sa propre exécution tant que l'autre partie ne respecte pas ses obligations

EXCEPTION D'INEXÉCUTION (24.10.2019)

Conditions d'application

- Manquement contractuel de l'autre partie
- L'autre partie doit d'abord remplir ses obligations
- Pas de manquement contractuel propre
- Exécution de bonne foi

- Défense temporaire: reprise de l'exécution dès que l'autre partie remplit de nouveau ses obligations

EXCEPTION D'INEXÉCUTION (24.10.2019)

Cass. 24 octobre 2019

Le créancier peut-il suspendre définitivement ses obligations sur la base de l'exception d'inexécution?

- L'entrepreneur effectue les travaux de manière incorrecte
- Le maître d'ouvrage invoque l'exception d'inexécution pour ne pas payer la facture
- Cour d'appel : facture définitivement non due en raison de l'exception d'inexécution

EXCEPTION D'INEXÉCUTION (24.10.2019)

Cass. 24 octobre 2019

“L'exceptio non adimpleti contractus n'est qu'une exception temporaire permettant à la partie de suspendre l'exécution de ses propres obligations jusqu'à ce que le cocontractant exécute ou propose d'exécuter ses obligations.

La Cour d'appel juge que le demandeur [l'entrepreneur] peut être accusé de mauvaise exécution des travaux, que le défendeur [le maître d'ouvrage] était donc fondé à invoquer l'exception d'inexécution et que la facture impayée n'est donc pas due par le défendeur. La Cour d'appel a ensuite rejeté la demande du demandeur comme étant recevable mais non fondée.

Le juge d'appel, qui donne ainsi à l'exceptio non adimpleti contractus le caractère d'une objection finale, ne justifie pas sa décision en droit.”

EXCEPTION D'INEXÉCUTION (24.10.2019)

Cass. 24 octobre 2019

→ Exception d'inexécution = défense temporaire
≠ motif d'une suspension définitive (sauf faillite de l'entrepreneur)

Recours définitifs

- Exécution en nature
- Compensation financière
- Dissolution du contrat
- Remplacement de l'entrepreneur

AMENDES DE RETARD (18.06.2020)

Amendes de retard

= clause pénale (art. 1226 et suiv. C.civ.), indemnité forfaitaire pour retard dans l'exécution des travaux ≠ pénalité

3 motifs de modération en droit privé de la construction

- Art. 1231, §1 C.civ.
- Art. 1231, §2 C.civ.
- Abus de droit

1 motif de nullité

- Art. VI.91/5, 8° CDE (nouveau, à partir du 01.12.2020)

AMENDES DE RETARD (18.06.2020)

Art. 1231, § 2 C.civ.:

“La peine peut être réduite par le juge lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie.”

- Quelle est l'“obligation principale”? Exécution ou livraison (en temps voulu)?
- Quand les travaux d'entreprise sont-ils partiellement exécutés/livrés ?
- Généralement, interprétation restrictive :
 - Seulement lorsque le maître d'ouvrage a déjà pu recevoir une partie des travaux
 - Pas lorsque l'amende tient déjà compte de l'achèvement partiel des travaux

AMENDES DE RETARD (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

- Retard des travaux de gros oeuvre
- Contrat d'entreprise : amende de retard
- Tous les travaux n'ont pas le même retard → l'entrepreneur demande une réduction de l'amende sur base de l'art. 1231, §2 C.civ.
- Cour d'appel : rejet de la demande de réduction au motif que le maître d'ouvrage n'avait pas encore pu agréer une partie des travaux (pas d'agrégation partielle → pas de réduction de l'amende)

AMENDES DE RETARD (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

“En vertu de l’article 1231, § 2, Code Civil, la peine peut être réduite par le juge lorsque l’obligation principale a été exécutée en partie.

*Il s’ensuit que le juge **peut réduire la peine** due en vertu d’une clause pénale en cas de retard dans l’exécution de l’obligation, **en cas d’exécution partielle** de l’obligation.”*

AMENDES DE RETARD (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

“Les juges d'appel qui ont par la suite jugé qu'il ne pouvait pas être question d'une réduction sur la base de l'article 1231, § 2, du code civil parce qu'il ne semblait pas que le premier défendeur [maître d'ouvrage] ait reçu ou aurait pu recevoir une partie des travaux avant l'expiration des délais, n'ont pas justifié leur décision en droit.

Cet élément est fondé.”

- ➔ Réception-agréation ≠ seul critère
- ➔ Application plus large du motif de réduction ?

RÉPARATION EN NATURE ⇔ COMPENSATION FINANCIÈRE

(03.10.2019)

Réparation en nature

- Remettre le maître d'ouvrage dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si le manquement ne s'était pas produit
- Exécution du contrat / réparation des dommages par l'entrepreneur
- Sous peine d'une astreinte

Compensation financière

- Compensation qui se substitue à la réparation en nature
- Compensation intégrale
 - Vétusté
 - Amélioration
 - Coût de construction reporté
 - ...
- Accord contractuel possible

RÉPARATION EN NATURE ⇔ COMPENSATION FINANCIÈRE

(03.10.2019)

Droit d'option pour le maître d'ouvrage

- Préférence pour l'exécution en nature
- En principe, l'entrepreneur a le droit de proposer une réparation en nature
- Exceptions à la demande du maître d'ouvrage d'exécuter en nature:
 - L'exécution en nature n'est plus possible
 - L'exécution en nature n'est plus utile
 - Le maître d'ouvrage a perdu toute confiance dans l'entrepreneur
 - Abus de droit

Peut-on toujours imposer une réparation en nature à l'entrepreneur ?

RÉPARATION EN NATURE ⇔ COMPENSATION FINANCIÈRE

(03.10.2019)

Cass. 3 octobre 2019

- Le gouvernement flamand interdit de facturer des tarifs d'injection
- Le fournisseur d'énergie suspend vis-à-vis de son client la facturation des tarifs d'injection, mais intente une procédure d'annulation devant la Cour constitutionnelle, sans en informer le client
- La Cour constitutionnelle annule l'interdiction
- Le fournisseur d'énergie facture à son client les tarifs d'injection rétroactivement
- Cour d'appel : pas d'information sur la procédure devant la Cour constitutionnelle = erreur contractuelle
 - ➔ Remboursement des tarifs d'injection facturés rétroactivement

RÉPARATION EN NATURE ⇔ COMPENSATION FINANCIÈRE

(03.10.2019)

Cass. 3 octobre 2019

“Le dommage contractuel est indemnisé soit par une réparation en nature, soit par des dommages et intérêts.

L’obligation d’indemnisation résultant du manquement fautif d’une obligation contractuelle vise à replacer le créancier dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si le manquement ne s’était pas produit. La réparation en nature ne peut imposer une charge plus importante au débiteur.”

- ➔ La réparation en nature ne peut pas imposer une charge plus importante au débiteur
- ➔ Défense supplémentaire pour l’entrepreneur si la réparation en nature coûte plus qu’une compensation financière

RÉPARATION EN NATURE ⇔ COMPENSATION FINANCIÈRE

(03.10.2019)

Cass. 3 octobre 2019

*“Les juges d’appel qui, pour ces motifs, condamnent la demanderesse à rembourser les tarifs d’injection au titre de réparation en nature pour violation de son obligation d’information et d’avertissement, **sans vérifier si les tarifs auraient été dus par la défenderesse si l’obligation précitée avait été respectée**, ne justifient pas leur décision en droit.”*

NULLITÉ ET RÉOLUTION DU CONTRAT (31.05.2019)

Définition et conditions

- Résolution rétroactive du contrat (art. 1184 C.civ.)
- Judiciaire ou extrajudiciaire
- Conditions de la résolution extrajudiciaire (non prévues par la loi)
 - Faute contractuelle grave
 - Mise en demeure préalable
 - Notification de l'intention de résolution
 - Le contrôle préalable par le tribunal est inutile ou sans objet

NULLITÉ ET RÉOLUTION DU CONTRAT (31.05.2019)

Conséquences de la résolution

- Les parties doivent être remises dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si elles n'avaient jamais contracté
 - Restitution de ce qui a déjà été fait (non réglementé par la loi)
Souvent pas possible en pratique → Remboursement du travail déjà effectué
- Les parties ne peuvent s'enrichir
 - Uniquement remboursement des coûts réels ⇔ marge bénéficiaire ?

NULLITÉ ET RÉOLUTION DU CONTRAT (31.05.2019)

Cass. 31 mai 2019

- Le contrat d'entreprise est nul
- La Cour d'appel de Gand condamne le maître d'ouvrage à payer le montant facturé par l'entrepreneur, après déduction d'une marge bénéficiaire de 15%
- L'entrepreneur forme un recours en cassation contre l'arrêt

NULLITÉ ET RÉOLUTION DU CONTRAT (31.05.2019)

Cass. 31 mai 2019

“La restitution due en cas de nullité d’une convention ne peut enrichir les parties.

En condamnant les défendeurs à payer à la demanderesse les coûts des matériaux et des travaux qui ne peuvent être restitués et en déduisant, des montants facturés par la demanderesse conformément à la convention, la marge bénéficiaire qu’ils évaluent à 15%, les juges d’appel ont légalement justifié leur décision”.

→ L’entrepreneur n’a pas droit à une marge bénéficiaire

REMPLACEMENT DE L'ENTREPRENEUR (18.06.2020)

Définition et conditions

- Exécution des obligations par un tiers, aux frais de l'entrepreneur défaillant (art. 1144 C.civ.)
- Judiciaire ou extrajudiciaire
- Conditions :
 - Manquement du débiteur (aucun degré particulier de gravité n'est requis)
 - "Circonstances exceptionnelles"
 - Mise en demeure préalable
 - Notification à l'entrepreneur remplacé

REPLACEMENT DE L'ENTREPRENEUR (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

- Défauts des vitrages installés par l'entrepreneur
 - Le maître d'ouvrage procède au remplacement, sans préavis ni urgence
 - Cour d'appel de Bruxelles
 - Remplacement abusif → pas de condamnation au paiement complet des frais supplémentaires de l'entrepreneur tiers
 - Indemnisation = coût de la réparation - marge bénéficiaire de l'entrepreneur
- = Dommage du maître d'ouvrage

REPLACEMENT DE L'ENTREPRENEUR (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

“En cas d’inexécution d’une obligation contractuelle, le créancier a le droit, si l’exécution s’y prête, de se faire autoriser par le juge à faire exécuter l’obligation par un tiers aux frais du débiteur.

Dans des circonstances exceptionnelles, telles que l’urgence, le créancier peut le faire sans autorisation judiciaire à ses frais et risques, et recouvrer ces frais auprès du débiteur, sa démarche étant soumise au contrôle ultérieur du tribunal.

Dans les deux cas, le créancier doit tenir compte des intérêts raisonnables du débiteur.”

- ➔ Confirmation du remplacement extrajudiciaire dans des circonstances exceptionnelles
- ➔ Urgence ≠ condition distincte ; mais “circonstances exceptionnelles”

REMPLACEMENT DE L'ENTREPRENEUR (18.06.2020)

Cass. 18 juin 2020

“Lorsque le créancier fait exécuter l’obligation par un tiers sans autorisation judiciaire préalable, sans motif ou d’une façon négligente, il ne peut pas recouvrer auprès du débiteur les frais encourus, mais il n’a droit qu’à la réparation des dommages résultant du manquement.”

→ Le maître d’ouvrage qui remplace à tort l’entrepreneur conserve son droit à une indemnisation pour les fautes de ce dernier.

3. Nullité absolue “relativisée” des contrats d’entreprise

NULLITÉ ABSOLUE 'RELATIVISÉE' (07.11.2019)

Condition de validité des conventions

Art. 1108 C.civ.:

*“ Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :
Le consentement de la partie qui s'oblige;
Sa capacité de contracter;
Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
Une cause licite dans l'obligation »*

NULLITÉ ABSOLUE 'RELATIVISÉE' (07.11.2019)

Objet illicite

= Une convention a un objet illicite lorsqu'elle tend à faire naître ou à maintenir une situation **contraire à l'ordre public** ou à des **dispositions légales impératives**.

(Cass. 08.03.2018)

Conséquences :

- Traditionnellement : nullité absolue (par ex. Cass. 08.03.2018)
- Récemment : nullité partielle (par ex. Cass. 04.01.2019)
- Cass. 07.11.2019: nullité absolue 'relativisée'

NULLITÉ ABSOLUE 'RELATIVISÉE' (07.11.2019)

Cass. 7 novembre 2019

- Achat sur plan d'une maison avec jardin et garage
- Différence de niveau entre le garage et la maison contraire au permis
- Expert judiciaire : la contrariété était déjà connue dès le départ
- Vendeur : la différence de niveau est facile à résoudre
- Cour d'appel d'Anvers : contraire au permis = objet illicite → nullité absolue

NULLITÉ ABSOLUE 'RELATIVISÉE' (07.11.2019)

Cass. 7 novembre 2019

“En vertu des articles 6 et 1108 du code civil, une convention avec un objet illicite est nulle. Une convention a un objet illicite si elle oblige à une prestation interdite par une loi d'ordre public ou contraire aux bonnes mœurs »

➔ Confirmation de la définition de l'objet illicite

NULLITÉ ABSOLUE 'RELATIVISÉE' (07.11.2019)

Cass. 7 novembre 2019

« Il ressort des documents auxquels la Cour a pu avoir égard que la demanderesse avait soutenu que l'infraction urbanistique pouvait techniquement être corrigée à un coût relativement limité et que l'infraction pouvait être régularisée.

La Cour estime dès lors qu'en considérant purement et simplement que l'objet de la convention d'ériger la maison et le garage attenant est absolument nul et que cette nullité ne peut être couverte par les parties, les juges d'appel n'ont pas motivé correctement leur décision en droit. »

➔ Nullité absolue "relativisée" : seulement si l'objectif protégé ne peut être atteint

4. Transfert / perte des droits d'action

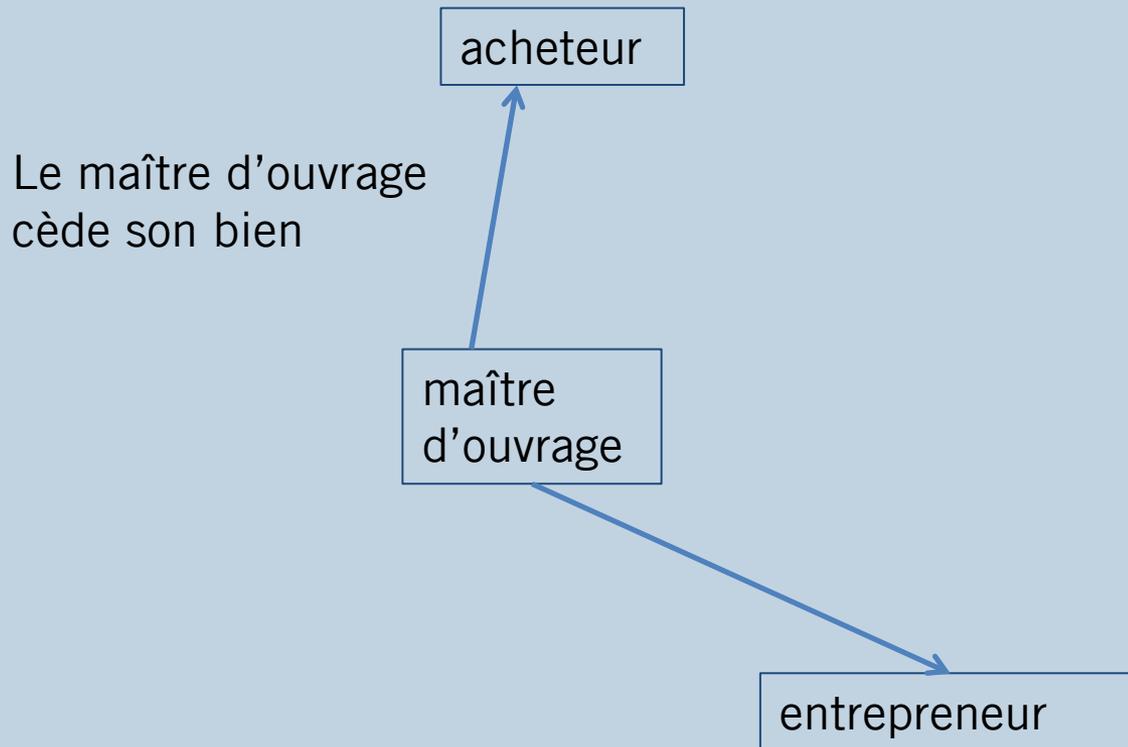
TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)

Droits qualitatifs

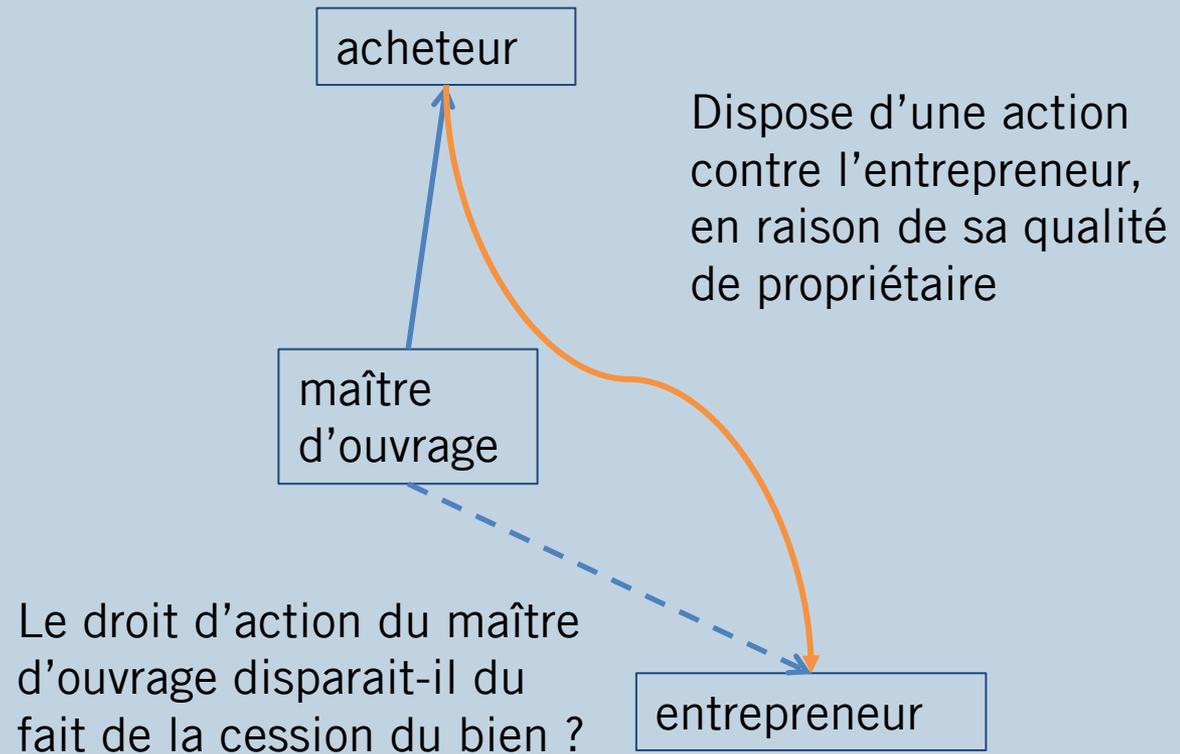
- Droits liés à un bien particulier (par ex. demande en garantie) et qualité du propriétaire
- Sont transférés avec le principal
- Non transférables séparément

Conséquence du transfert des droits d'action qualitatifs sur les procédures en cours ?

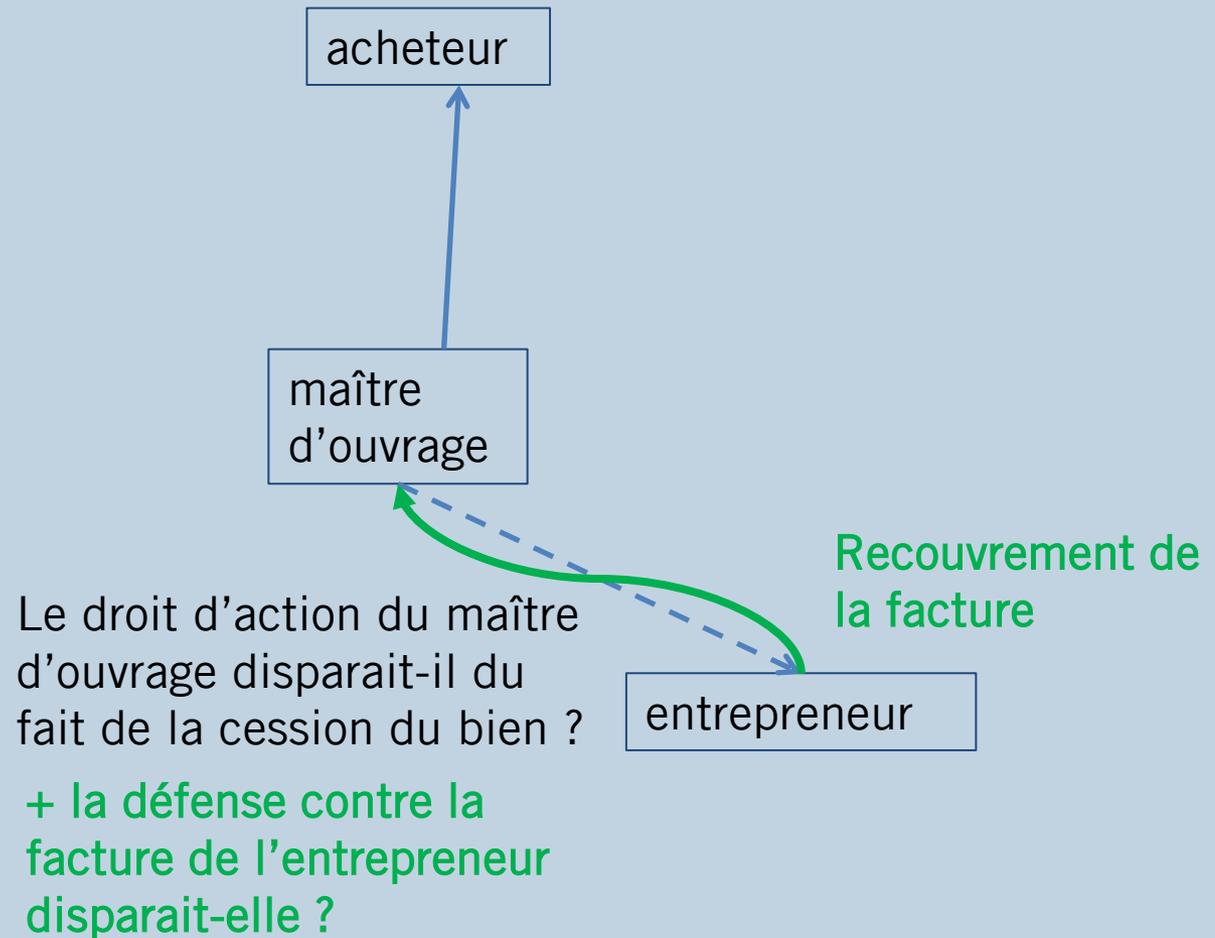
TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)



TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)



TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)



TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)

Cass. 13 février 2020 & 9 mars 2020

Faits similaires dans les deux cas :

- Demande principale du maître d'ouvrage contre l'entrepreneur sur la base des vices
- Demande reconventionnelle de l'entrepreneur contre le maître d'ouvrage en paiement du prix d'entreprise
- En première instance : rejet de la demande principale du maître d'ouvrage, demande reconventionnelle de l'entrepreneur fondée
- Le maître d'ouvrage vend l'habitation et fait appel
- Cour d'appel de Gand : maître d'ouvrage n'est pas propriétaire → n'a pas (plus) d'intérêt

TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS (13.02.2020 & 09.03.2020)

Cass. 13 février 2020 & 9 mars 2020

*“Le transfert s’étend, sauf disposition contraire, également aux droits transférables qui sont si étroitement liés au bien qu’ils font dépendre l’intérêt à ces droits de la propriété de celui-ci. Il s’ensuit que, sauf stipulation contraire, **seul le cessionnaire** a la capacité et l’intérêt requis pour **exercer ces droits en justice**. Cela s’applique, en principe, **même si le transfert a lieu après l’ouverture de la procédure judiciaire.**”*

➔ Les droits qualitatifs sont immédiatement transférés, même si une procédure judiciaire a déjà été intentée.

TRANSFERT DES DROITS QUALITATIFS^(13.02.2020 & 09.03.2020)

Cass. 13 février 2020 & 9 mars 2020

“Les droits que le cédant a toujours un intérêt à exercer ne sont pas considérés comme inclus dans le transfert.

Lorsque le propriétaire intente ainsi une action en vertu d'un accord réciproque conclu pour un objet et que l'objet est ensuite cédé, le cédant conserve un intérêt dans l'action si cette action sert également à se défendre contre une demande reconventionnelle introduite en vertu de cet accord.”

➔ Le cédant conserve ses droits si ceux-ci servent à se défendre contre une demande déjà introduite

CONTACTS

Mathieu Thomas

mathieu.thomas@schoups.be

+32 3 260 98 60

+32 472 74 30 71



Melissa Olivotto

melissa.olivotto@schoups.be

+32 3 260 98 60

+32 486 11 09 37





SCHOUPS