

Comment déconstruire un immeuble?

Les restitutions consécutives à la nullité du contrat d'entreprise

Rafaël Jafferli

Chargé de cours à l'Université libre de Bruxelles (ULB)
Titulaire de la chaire de Droit des obligations
Avocat au barreau de Bruxelles

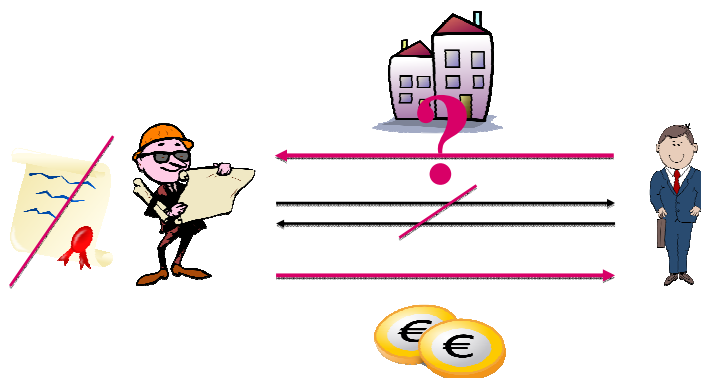


Faculté Droit
& Criminologie

**Les accès à la profession
Colloque CCAI – Nivelles – 17 novembre 2016**

I. Introduction

Position du problème



Plan

I. Difficultés théoriques

- A. Effet rétroactif de la nullité
- B. Fondement des restitutions

II. Difficultés pratiques

- A. Impossibilité de restitution en nature
- B. Sort des malfaçons
- C. Ecoulement du temps
- D. Rôle du juge

II. Difficultés théoriques

A. Effet rétroactif

- Nullité est dotée d'un **effet rétroactif**
(le contrat est réputé être nul depuis sa conclusion)
 - Un contrat annulé **ne peut** constituer pour les parties une source de **droits** et d'**obligations** (Cass., 28 novembre 2013, n° 641)
 - Même pour les **contrats successifs** (Cass., 10 mai 2012, n° 291)
 - Oblige les parties à se **restituer** ce qu'elles ont reçu en exécution du contrat nul
- Rétroactivité a une **portée limitée**
 - Tant qu'il n'est **pas annulé** en justice, le contrat nul produit les mêmes effets qu'un **contrat valable** (Cass., 21 mai 2007, n° 262)
 - Approche **fonctionnelle** (effet rétroactif ne peut produire des conséquences disproportionnées à son but)
 - Nombreuses **exceptions**

B. Restitutions

Fondement juridique

- Intérêt pratique : **régime très variable** des restitutions
- **Flottement** jurisprudentiel et doctrinal :
 - **Enrichissement sans cause** (Cass., 15 février 2016, n° C.14.0448.F)
 - **Païement indu** (Cass., 24 septembre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 101)
 - **Fondement autonome** (Cass., 22 avril 2013, n° 248)
 - Mieux adapté au caractère **réciproque** des restitutions
 - Mieux adapté au caractère **fonctionnel** de l'effet rétroactif
- N'empêche pas application de la **responsabilité aquilienne** si l'annulation est causée par la **faute** d'une partie

III. Difficultés pratiques

A. Restitutions

1. Forme

- **Objet** des restitutions correspond à l'objet de la **prestation**
 - **Service intellectuel**, ex. conception de plans
 - **Service matériel**, ex. construction d'un immeuble
 - **Livraison** (accessoire) d'une chose, ex. matériaux
- Primauté de la restitution **en nature**
 - **Exceptions** :
 - **Accord** des parties
 - **Impossibilité**
 - **Abus de droit**
 - **Rarement** le cas dans un contrat d'**entreprise immobilière**
 - A défaut, restitution **en valeur**

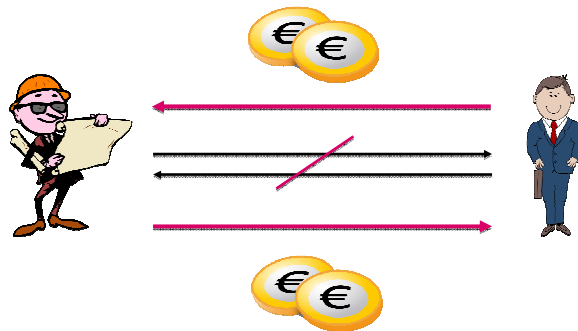
A. Restitutions

2. Restitution en valeur

- **Evaluation objective** de la prestation (valeur de marché)
 - **Utilité subjective** non prise en compte (\neq enrichissement sans cause)
 - Peut correspondre au **prix convenu** mais pas nécessairement
 - **Compensation judiciaire** possible avec le prix
- Dans l'**état au jour de la prestation**
 - **Usure** de la chose supportée par le MO
- D'après la **valeur au jour du jugement**
 - **Obsolescence** et **vétusté** supportées par l'entrepreneur

A. Restitutions

3. En résumé



B. Malfaçons

- Deux grands types de **malfaçons** :
 - Violation des **normes générales** de construction, ex. solidité/sécurité
 - Violation des **stipulations contractuelles**, ex. mur bleu au lieu de vert
- **Nullité exclut responsabilité contractuelle** (*Nemo auditur...*)
- Nuance n° 1 : impact sur la **restitution en valeur**
 - Exemple :
 - Travaux d'une valeur de 100, prix convenu de 100
 - Malfaçons impliquent travaux supplémentaires pour 40
 - MO ne doit restituer que 60 (= 100 – 40), c'est-à-dire la valeur du travail reçu
 - Uniquement si malfaçons affectent la **valeur objective** des travaux
 - **Pas** le simple non-respect des **stipulations contractuelles**
 - **Clauses d'exonération** de responsabilité **non applicables**

B. Malfaçons

- Nuance n° 2 : **responsabilité aquilienne** de l'entrepreneur
 - Faute = construction contraire aux **normes de l'art** même hors contrat
 - Dommage = conséquences des **malfaçons**
 - **Pas** le simple non-respect des **stipulations contractuelles**
 - Application des **clauses d'exonération** dépend de leur **interprétation**
 - Faute = conclusion d'un **contrat nul**
 - Ex. défaut d'**accès à la profession**
 - Théorie de l'**alternative légitime** : pour apprécier le lien de causalité, il faut remplacer le comportement fautif par son **exécution correcte** (Cass. (plén.), 25 mars 1997, n° 161; Cass., 28 mai 2008, n° 324)
 - Si l'entrepreneur avait bénéficié de l'accès à la profession, **contrat valable**
 - Dommage = **absence de recours contractuel** pour malfaçons
 - **Y compris** le simple non-respect de **stipulations contractuelles**

B. Malfaçons

En résumé

Fondement	Manquement aux normes de l'art	Manquement au seul contrat	Clauses d'exonération
Restitution en valeur	Réparable	Non réparable	Non applicables
Manquement aux normes de l'art	Réparable	Non réparable	Question d'interprétation
Conclusion d'un contrat nul	Réparable	Réparable	Applicables

C. Ecoulement du temps

- Restitution du prix **par l'entrepreneur** :
 - **Nominalisme monétaire** (peu important inflation, dévaluation...)
 - Augmenté des **intérêts** depuis le moment la **bonne foi a cessé**
 - Lorsque la **nullité** du contrat est invoquée
 - Ou plus tôt si l'entrepreneur **devait connaître** la cause de nullité
 - Calculés aux **taux légal**
- Restitution **par le MO** :
 - **En nature** : avec les **fruits** depuis le moment où la **bonne foi a cessé**
 - **En valeur** : estimation **au jour de la restitution** :
 - **Pas d'intérêts** (comp. Cass., 7 mai 2015, n° 295)
 - Tient compte des **fluctuations monétaires**

D. Rôle du juge

- Peut **soulever d'office** la **nullité** du contrat
 - Doit néanmoins respecter les **droits de la défense**
- **Ne peut** ordonner d'office les **restitutions**
 - Car il lui est interdit de modifier l'**objet du litige**
 - Nécessité de **conclure** expressément sur ce point
- **Refus des restitutions** à la partie coupable (*In pari causa*)
 - But **dissuasif** et **punitif** des illégalités
 - Application **facultative** par le juge
 - Jurisprudence **chaotique**
 - Compatibilité douteuse avec l'**art. 7 CEDH**
(voy. en cens concl. av. gén. Winants avant Cass., 15 septembre 2015, n° P.14.0561.N)

IV. Bibliographie indicative

Pour en savoir plus...

- J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen et Cambridge, Intersentia, 2012
- K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS et A.L. VERBEKE, *Handboek Bouwrecht*, 2^e éd., Antwerpen, Intersentia et Brugge, die Keure, 2013
- M. DUPONT, « Professions réglementées et sanctions judiciaires et civiles », *J.T.*, 2015, p. 626 et s.
- L.-H. HENROTTE, « La nullité absolue du contrat d'entreprise conclu avec un entrepreneur qui ne dispose pas de l'accès à la profession ou l'histoire de "Nemo" en eaux troubles », *Le Pli*, 2013/26, p. 11 et s.
- R. JAFFERALI, *La rétroactivité dans le contrat*, Bruxelles, Bruylant, 2014, spéc. pp. 467-816
- B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, col. R.PD.B., Bruxelles, Bruylant, 2016

Merci pour votre attention!