

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

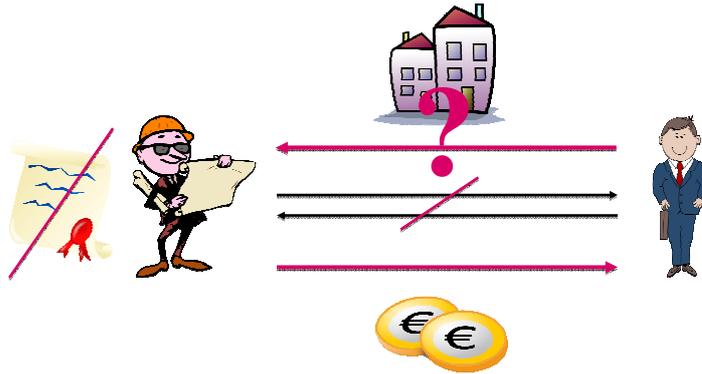
**Les accès à la profession
Colloque CCAI – Nivelles – 17 novembre 2016**



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**

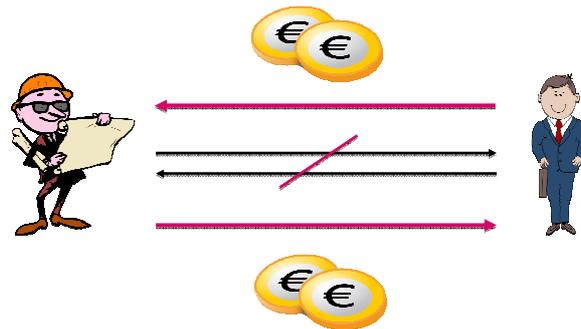
A. Restitutions

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), càd 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 **stipulation 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 importent 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

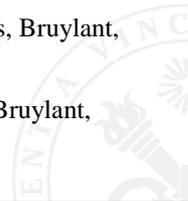
- Peut **soulever d'office** la **nullité** du contrat
 - Doit néanmoins respecter les **droits de la défense**
- **Ne peut** ordonner d'office les **restitutions**
 - Car il lui est interdit de modifier l'**objet du litige**
 - Nécessité de **conclure** expressément sur ce point
- **Refus des restitutions** 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!

