



Les pages n° 153 – 23 août 2023

La présente livraison est l'occasion de quelques précisions bien utiles. Tout d'abord, la collaboration mise en place avec nos collègues de Louvain-la-Neuve (CPRI) nous offre l'occasion de rappeler, sous la plume d'Alexander Vandendries, la figure de la renonciation au droit d'accèsion (RDA), souvent pratiquée dans le cadre de promotions immobilières et de clarifier ses conséquences en droit fiscal. Deux membres du CePRI exposent ensuite deux arrêts récemment prononcés par notre Cour de cassation, tous deux en matière de nullité du contrat de vente immobilière. Ainsi, Félix Standaert nous rappelle que la régularisation urbanistique du bien vendu ne peut avoir pour conséquence de modifier les éléments essentiels du contrat conclu entre parties et Jean-Théodore Godin attire notre attention sur un arrêt qui applique la théorie des impenses au régime des restitutions engendrées par la nullité du contrat.

Bonne lecture et bonne fin d'été.

Yannick Ninane

Redacteur en chef

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 (...) [Lire l'article complet](#)

Félix Standaert

Assistant à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

Avocat au barreau du Bruxelles

[Consulter la décision](#)

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 incorporent. 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 superficie.

En pratique, la RDA 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 : (...) [Lire l'article complet](#)

Alexander Vandendries

Maitre de conférences invité à l'UNamur

Assistant à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

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, qui a (...) [Lire l'article complet](#)

Jean-Théodore Godin

Chercheur associé à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

