# Cour de cassation: Arrêt du 3 juin 2010 (Belgique). RG C.08.0552.N

* Date : 03-06-2010
* Language : French
* Section : Case law
* Source : Justel F-20100603-1
* Role number : C.08.0552.N

N° C.08.0552.N

1. B.A.,

2. P. I.,

Me Huguette Geinger, avocat à la Cour de cassation,

contre

1. P.W.,

2. D. B. M.,

Me Ludovic De Gryse, avocat à la Cour de cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 26 mai 2008 par la cour d'appel d'Anvers.

Le conseiller Alain Smetryns a fait rapport.

L'avocat général Christian Vandewal a conclu.

II. Le moyen de cassation

Les demanderesses présentent un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions légales violées

- articles 6, 1131 et 1133 du Code civil ;

- articles 141, alinéa 1er, 146, alinéa 1er, 4°, 162 et 199, § 2, du Décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire.

Décision et motifs critiqués

Par l'arrêt attaqué, la cour d'appel d'Anvers déclare fondé l'appel interjeté par les défendeurs contre le jugement rendu le 22 mars 2007 par le tribunal de première instance de Turnhout, par lequel la demande reconventionnelle des demandeurs a été déclarée fondée, les conventions des 4 et 16 novembre 2005 résiliées au préjudice des défendeurs et les défendeurs condamnés au paiement d'une indemnité de 10.625,00 euros, dit pour droit que les conventions des 4 et 16 novembre 2005 conclues entre les parties sont nulles, déclare recevable et fondée la demande des défendeurs tendant au remboursement de la provision de 10.625,00 euros, condamne les demandeurs au remboursement de cette provision, majorée des intérêts de retard et des intérêts judiciaires, les déboute du surplus de leur demande et déclare non fondée la demande reconventionnelle des demandeurs et les en déboute.

La cour d'appel a fondé sa décision sur les motifs suivants :

« 2.1.

Le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire prévoit à la section 5 (obligation d'information concernant les conventions), article 141 :

‘Toute personne qui établit un acte sous seing privé de vente ou de location pour une durée supérieure à neuf ans d'un bien immeuble, ainsi que d'établissement d'une emphytéose ou d'un droit de superficie, doit indiquer si une autorisation urbanistique a été délivrée pour le bien immeuble et doit préciser dans le registre des plans l'affectation urbanistique la plus récente du bien en question (lire: doit reprendre l'affectation urbanistique la plus récente du bien en question au moyen des dénonciations utilisées dans le registre des plans).

Les agents immobiliers et autres personnes qui établissent de tels actes sous seing privé dans l'exercice de leur profession ou activité doivent reprendre intégralement dans cet acte l'article 99 du présent décret'.

L'article 146, alinéa 1er, du même décret prévoit des sanctions pénales pour quiconque commet une infraction ‘ à l'obligation d'information visée aux articles 137 jusqu'à 142'.

L'article 199, § 2, toujours du même décret, dispose encore :

‘Les dispositions relatives aux obligations d'information, telles que prévues aux articles 137, 141 et 142, ne sont d'application qu'au plus tôt 31 jours après qu'il a été publié au Moniteur belge que la commune où est situé le bien immobilier dispose d'un registre des plans et d'un registre des permis. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions qui sont conclues et aux opérations de vente publique qui ont été entamées avant le moment visé au premier alinéa. La preuve peut en être fournie par tous les moyens.

La liste des communes, qui disposent d'un registre des plans et d'un registre des permis approuvé, est trimestriellement dressée et publiée au Moniteur belge, à partir de l'entrée en vigueur du présent décret et jusqu'a ce que toutes les communes soient reprises dans cette liste. Aussi longtemps que la publication ne s'est pas faite, les dénominations devant être utilisées dans les actes, conventions et publicité sont celles qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux (...)'.

Les demandeurs prétendent que ces dispositions ne sont pas applicables dès lors qu'il n'a pas encore été publié au Moniteur belge que la commune de Lille dispose d'un registre des plans approuvé et d'un registre des permis.

Toutefois, l'article 199, alinéa dernier, tel qu'évoqué ci-dessus, dispose qu'aussi longtemps que la publication ne s'est pas faite, les dénominations doivent être celles qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux.

Les dénominations utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux sont celles visées à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur (MB 10 février 1973).

Il résulte de la pièce n° 4 du dossier des (défendeurs) que, suivant le plan de secteur de Turnhout du 30 septembre 1977, la parcelle est située dans une zone de récréation résidentielle.

En l'espèce, cela signifie concrètement que l'obligation légale existait dans le chef des vendeurs (les demandeurs) (toute personne qui établit un acte sous seing privé de vente, selon l'article 141 du décret) de mentionner explicitement dans la convention la dénomination de ‘zone de récréation'.

Il ne peut être contesté que cela ne s'est pas fait.

Ni la convention provisoire du 4 novembre 2005 ni la convention du 16 novembre 2005 ne le mentionnent.

Le fait que la convention du 16 novembre 2005 a été rédigée sur une lettre portant l'en-tête du notaire Nolens ne peut supprimer l'obligation d'information légale qui existe dans le chef des demandeurs.

Le fait que les demandeurs (comme également les défendeurs d'ailleurs) ne sont pas des initiés et qu'ils se sont adressés à un notaire ne peut pas davantage annuler les obligations légales.

(...)

Les demandeurs font valoir que la violation de l'article 141 dudit décret ne doit pas entraîner nécessairement l'annulation de la convention. Selon (les demandeurs), l'article 162 du décret permettrait l'annulation du titre par le tribunal ; uniquement, toutefois, pour les biens faisant l'objet de la demande visée aux articles 146 à 151.

Les dispositions de la législation urbanistique sont d'ordre public (comparez Cass. 31 mai 1990, Pas., 1989-1990, n° 574).

Les circonstances décrites ci-dessus indiquent que les conventions des 4 et 16 novembre 2005 ont été conclues en violation de la disposition d'ordre public de l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret du Conseil flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire.

Par ce motif, les conventions sont nulles.

Le fait qu'aucune action publique n'est pendante ne porte pas préjudice à ce qui précède.

(...)

2.3.

L'appel (des défendeurs) est fondé.

L'action en annulation des conventions des 4 et 16 novembre 2005 est déclarée fondée.

Lesdites conventions sont nulles.

Les demandeurs sont condamnés au remboursement de la provision de 10.625,00 euros payée par les défendeurs, majorée des interêts de retard à partir du moment où le compte des défendeurs a été crédité, et des intérêts judiciaires, jusqu'à complet paiement.

(...)

La demande reconventionnelle initiale des demandeurs (tendant à la résiliation de la convention) est, dès lors, rejetée comme étant non fondée. Les demandeurs sont condamnés aux dépens des deux instances ».

Griefs

Quant à la première branche :

Aux termes de l'article 141, alinéa 1er, du décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, toute personne qui établit un acte sous seing privé de vente ou de location pour une durée supérieure à neuf ans d'un bien immeuble, ainsi que d'établissement d'une emphytéose ou d'un droit de superficie, doit indiquer si une autorisation urbanistique a été délivrée pour le bien immeuble et doit préciser dans le registre des plans l'affectation urbanistique la plus récente du bien en question (lire : doit reprendre l'affectation urbanistique la plus récente du bien en question au moyen des dénominations utilisées dans le registre des plans).

L'article 146, alinéa 1er, 4°, du décret du 18 mai 1999 précité prévoit des sanctions pénales pour quiconque commet une infraction à l'obligation d'information visée aux articles 137 à 142 inclus dudit décret.

Aux termes de l'article 162, alinéa 1er, du décret du 18 mai 1999, sur requête des vendeurs ou locataires du bien faisant l'objet de l'action visée aux articles 146 jusqu'à 151 inclus, le tribunal peut, selon le cas, annuler leur titre d'obtention de propriété ou de location aux frais de la personne condamnée, sans préjudice du droit de réclamer l'indemnisation des dommages de la part du coupable.

Conformément à l'article 199, § 2, alinéa 1er, du décret du 18 mai 1999, les dispositions relatives aux obligations d'information, telles que prévues à l'article 141, ne sont d'application qu'au plus tôt 31 jours après qu'il a été publié au Moniteur belge que la commune où est situé le bien immobilier dispose d'un registre des plans et d'un registre des permis. L'alinéa 2 de la disposition précitée prévoit que les dispositions relatives aux obligations d'information ne s'appliquent pas aux conventions qui sont conclues avant le moment visé à l'alinéa 1er.

Conformément à l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret du 18 mai 1999, aussi longtemps que la publication ne s'est pas faite, les dénominations devant être utilisées dans les actes, conventions et publicité sont celles qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux.

Dans leurs conclusions d'appel, les demandeurs ont fait valoir que, jusqu'à présent, il n'a pas été publié au Moniteur belge que la commune de Lille, où sont situés les biens immobiliers qu'ils ont vendus aux défendeurs, dispose d'un registre des plans approuvé et d'un registre des permis (...). Les juges d'appel n'ont pas contesté cette allégation (...).

Toutefois, les juges d'appel décident que tant que cette publication ne s'est pas faite en vertu de l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret du 18 mai 1999, les dénominations doivent être celles qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux, ce qui, selon les juges d'appel, signifie concrètement en l'espèce que, conformément à l'article 141 du décret précité, l'obligation légale existait dans le chef des demandeurs de mentionner explicitement la dénomination de « zone de récréation » dans la convention provisoire du 4 novembre 2005 et dans la convention du 16 novembre 2005, ce qui n'a pas eu lieu.

Toutefois, ensuite de l'article 199, § 2, alinéas 1er et 2, du décret du 18 mai 1999, les dispositions relatives aux obligations d'information, telles que prévues par l'article 141 précité, n'étaient pas applicables aux conventions des 4 et 16 novembre 2005, dès lors que, suivant les conclusions d'appel non contestées des demandeurs, celles-ci ont été conclues avant qu'il ne soit publié dans le Moniteur belge que la commune de Lille, où sont situés les biens immobiliers vendus, dispose d'un registre des plans approuvé et d'un registre des permis.

En décidant toutefois que l'obligation légale, prévue à l'article 141, existait dans le chef des demandeurs, la cour d'appel a violé l'alinéa 1er de cet article ainsi que l'article 199, § 2, alinéas 1er et 2, du décret du 18 mai 1999.

Partant, la cour d'appel ne pouvait pas davantage annuler les conventions des 4 et 16 novembre 2005 en se fondant sur l'article 162 du décret du 18 mai 1999, dès lors que l'obligation d'information, visée à l'article141, alinéa 1er du décret précité, ne s'appliquait pas à ces conventions et que les biens vendus ne faisaient pas l'objet d'une action telle que visée à l'article 146, alinéa 1er, 4° dudit décret et dès lors que le fait de ne pas utiliser les dénominations des plans d'aménagement ou des plans d'exécution spatiaux, prescrites par l'article 199, § 2, alinéa 4, dudit décret, ne fait pas l'objet des infractions visées aux articles 146 à 151 du décret précité et n'est pas davantage puni par ces articles.

Toutefois, en déclarant nulles les conventions des 4 et 16 novembre 2005, en application de l'article 162 du décret du 18 mai 1999 au motif que ces conventions ont été conclues contrairement à la disposition de l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret précité, et sans que les biens vendus fassent l'objet d'infractions ou d'actions visées aux articles 146 à 151 inclus, la cour d'appel a violé, dans l'arrêt attaqué, les articles 141, alinéa 1er, 146, alinéa 1er, 4°, 162, alinéa 1er et 199, § 2, du décret du 18 mai 1999.

Dans la mesure où l'arrêt attaqué doit, dès lors, être lu en ce sens que les conventions des 4 et 16 novembre 2005 n'ont pas été annulées en application de l'article 162 précité, mais uniquement sur la base de l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret du 18 mai 1999, la cour d'appel n'a pas davantage légalement justifié sa décision, dès lors que l'article 199, § 2, alinéa 4, précité n'a pas prescrit à peine de nullité l'utilisation des dénominations des plans d'aménagement ou des plans d'exécution spatiaux. Par cette lecture, l'arrêt attaqué viole, dès lors, l'article 199, § 2, du décret du 18 mai 1999.

(...)

III. La décision de la Cour

Quant à la première branche :

1. En vertu de l'article 141, alinéa 1er, du décret du 18 mai 1999 du Conseil flamand portant organisation de l'aménagement du territoire, toute personne qui établit un acte sous seing privé de vente ou de location pour une durée supérieure à neuf ans d'un bien immeuble, ainsi que d'établissement d'une emphytéose ou d'un droit de superficie, doit indiquer si une autorisation urbanistique a été délivrée pour le bien immeuble et doit reprendre l'affectation urbanistique la plus récente du bien en question au moyen des dénominations utilisées dans le registre des plans.

En vertu de l'article 199, § 2, alinéas 1er et 2, du décret, les dispositions relatives aux obligations d'information, telles que prévues aux articles 137, 141 et 142, ne sont d'application qu'au plus tôt 31 jours après qu'il a été publié au Moniteur belge que la commune où est situé le bien immobilier dispose d'un registre des plans et d'un registre des permis et ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions qui sont conclues et aux opérations de vente publique qui ont été entamées avant ce moment-là.

En vertu de l'article 199, § 2, alinéa 4, du décret, aussi longtemps que la publication ne s'est pas faite, les dénominations devant être utilisées dans les actes, conventions et publicité sont celles qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux.

2. Suivant ces dispositions, les obligations d'information prévues à l'article 141 ne valent pas pour les conventions conclues avant l'écoulement des 31 jours après qu'il a été publié au Moniteur belge que la commune où est situé le bien immobilier dispose d'un registre des plans approuvé et d'un registre des permis.

En ce qui concerne les conventions conclues avant cette date, il faut, conformément à l'article 199, § 2, alinéa 4, précité, utiliser, dans les actes, conventions et publicité les dénominations qui sont utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux.

Cette obligation d'utiliser les dénominations des plans d'aménagement ou des plans d'exécution spatiaux, lorsque celles-ci sont mentionnées, ne comprend pas l'obligation d'information prévue à l'article 141.

Dès lors, il n'est pas obligatoire d'utiliser les dénominations utilisées dans lesdits plans en ce qui concerne ces conventions.

3. N'ayant pas exclu qu'il n'a pas encore été publié au Moniteur belge que la commune de Lille dispose d'un registre des permis et d'un registre des plans approuvé, comme l'ont fait valoir les demandeurs, les juges d'appel ont décidé que :

- en vertu de l'article 199, dernier alinéa, du décret, les dénominations telles qu'utilisées dans les plans d'aménagement ou dans les plans d'exécution spatiaux doivent être utilisées tant que la publication n'a pas eu lieu;

- suivant le plan de secteur de Turnhout du 30 septembre 1977, la parcelle concernée est située dans une zone de récréation résidentielle.

- cela signifie concrètement que l'obligation légale existait dans le chef des demandeurs en tant que « vendeurs (...) de mentionner explicitement dans la convention la dénomination de ‘zone de récréation' (article 141 du décret: ‘toute personne qui établit un acte sous seing privé de vente') ».

4. Décidant ainsi qu'il était obligatoire pour les demandeurs, en tant que vendeurs, même s'il n'avait pas encore été publié au Moniteur belge que la commune concernée disposait d'un registre des permis et d'un registre des plans approuvé, de mentionner explicitement dans l'acte sous seing privé de vente la dénomination de « zone de récréation » conformément au plan de secteur de Turnhout du 30 septembre 1977, les juges d'appel ont violé les articles 141, alinéa 1er, et 199, § 2, alinéas 1er, 2 et 4, du décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire.

Dans cette mesure, le moyen, en cette branche, est fondé.

Autres griefs :

5. Les autres griefs ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué, sauf dans la mesure où il déclare l'appel recevable ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Bruxelles.

(i) Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le premier président Ghislain Londers, le président de section Robert Boes, les conseillers Albert Fettweis, Alain Smetryns et Geert Jocqué, et prononcé en audience publique du trois juin deux mille dix par le premier président Ghislain Londers, en présence de l'avocat général Christian Vandewal, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.

 Traduction établie sous le contrôle du conseiller Martine Regout et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Le greffier, Le conseiller,