

Cass., 8 avril 1999

Siège: Mme Charlier, MM. Parmentier, Echement, Storck et Mathieu
Min. publ.: M. Henkes
Plaid.: Mes Geinger et l'Kint

En cause de: Becker c/ A.G. 1824

CONTRAT D'ASSURANCE INCENDIE PORTANT SUR UN IMMEUBLE NON COUVERT PAR UN PERMIS D'URBANISME –
OBJET LICITE

L'objet d'une obligation est la prestation promise par le débiteur. L'objet du contrat d'assurance est la couverture d'un risque déterminé moyennant un prix.

L'arrêt qui, pour rejeter une demande d'indemnisation suite à l'incendie d'un immeuble, considère que le contrat d'assurance portant sur cet immeuble, est nul en raison du caractère illicite de son objet, ledit immeuble ayant été construit sans permis de bâtir, viole les articles 6, 1101, 1108, 1126, 1128, 1131, 1133 et 1134 du Code civil, dans la mesure où, en se fondant sur cette considération, il n'énonce pas qu'un tel objet crée ou maintient une situation illégale.

(...)

Vu l'arrêt attaqué rendu le 13 octobre 1997 par la cour d'appel de Mons;

Sur le moyen pris de la violation des articles 6, 1101, 1108, 1126, 1128, 1131, 1133, 1134 du Code civil, 149 de la Constitution coordonnée et, pour autant que de besoin, de l'article 41, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans sa version applicable au jour de l'arrêt,

en ce que l'arrêt a reçu l'appel de la défenderesse, l'a déclaré fondé, a mis le jugement *a quo* à néant et, réformant, a déclaré nul le contrat d'assurance contre l'incendie survenu entre (la défenderesse) et (la demanderesse) le 17 février 1990 et couvrant l'immeuble sis à Quaregnon, et en ce que l'arrêt a, partant, dit la demande principale originaire des demandeurs recevable mais non fondée et les en a déboutés, les condamnant en outre aux dépens au profit de la défenderesse, aux motifs: «qu'en vertu du principe de l'autonomie de la volonté, il est loisible aux parties de donner aux contrats et aux obligations n'importe quel objet à la condition, entre autres, que ce dernier soit licite; que, toutefois, le contrat n'a pas d'objet à proprement parler mais il a seulement un effet, à savoir la création d'une ou plusieurs obligations; que l'objet de l'obligation consiste dans la prestation promise, variant selon la volonté des parties qui en fixe le contenu; qu'il se ramène en définitive toujours à l'une des trois catégories fondamentales qui figurent dans les articles 1101 et 1126 du Code civil, à savoir donner, faire ou ne pas faire; qu'en l'espèce, le contrat d'assurance survenu (entre la demanderesse et la défenderesse) entraîne pour cette dernière une obligation de garantie qui, considérée comme telle, constitue évidemment un objet licite, en ce compris le risque contre l'incendie qu'il concerne; que toutefois, outre l'objet de l'obligation tel que défini ci-dessus, il convient également d'avoir égard «à la chose qui fait l'objet de la prestation promise» ou encore «à la nature même de la chose qui fait l'objet du contrat, ou plus précisément

de son obligation principale», tels que le prévoient par exemple les articles 1128 et 1598 du Code civil (v. J. GHESTIN, «La formation du contrat», in *Traité de droit civil*, Paris, 1993, pp. 655 et 803); qu'ainsi, l'objet de la prestation c'est l'immeuble assuré qui est considéré *in concreto*, c'est-à-dire en tant que tel; que force est de constater que cet immeuble, étant un chalet, constitué de deux caravanes jumelées, posées sur un socle en béton avec un garage en sous-sol, devait obligatoirement donner lieu, avant son érection, à un permis de bâtir délivré par l'autorité compétente; qu'en effet, l'article 41, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dispose que: «nul ne peut, sans un permis préalablement écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins... construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes...; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté et déplacé...»; que, de surcroît, l'administration communale de Quaregnon a confirmé l'absence de permis de construire pour l'immeuble litigieux dans une lettre adressée à (la défenderesse) le 24 septembre 1992 (...); qu'enfin, ainsi que tentent de le faire accroire les (demandeurs), le fait que ledit immeuble a donné lieu à un précompte immobilier n'enlève rien au caractère illégal de son érection; qu'il s'agit, en effet, d'une imposition d'ordre fiscal dont la légalité est étrangère au régime administratif des immeubles et aux principes qui gouvernent celui-ci; que l'article 41, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme constitue une disposition d'ordre public dans la mesure où il s'agit, dans ce domaine, de l'expression d'une politique des pouvoirs publics «intéressant la généralité des citoyens» dont la violation est de surcroît passible de sanctions pénales (P. VAN OMMESLAGHE, «Examen de jurisprudence –

Les obligations», *R.C.J.B.*, 1986, n° 37); que, partant, le contrat d'assurance contre l'incendie souscrit par la (défenderesse) et la (demanderesse) doit être déclaré nul pour illicéité de son objet; qu'il est sans intérêt pour les (demandeurs) de prétendre que la nullité du contrat d'assurance serait couverte aux motifs qu'ils auraient été de bonne foi lors de sa conclusion ou encore que l'illicéité de son objet ne pouvait échapper à la (défenderesse) qui eût pu procéder aux investigations qui s'imposaient en vue de connaître la situation administrative du bien avant d'accorder sa garantie; qu'en effet, il ne convient pas de conférer à des intérêts particuliers une importance qu'ils ne peuvent revêtir, alors que la nullité pour illicéité de l'objet du contrat qui les sous-tend intéresse au premier chef l'ordre public qui doit leur être préféré, le contrat n'étant en définitive sanctionné par le droit que dans la mesure où il permet des opérations socialement utiles;

alors que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; qu'en l'espèce, l'arrêt constate que la demanderesse a conclu le 17 février 1990, avec la défenderesse, un contrat d'assurance contre l'incendie portant sur l'immeuble situé à Quaregnon, appartenant aux demandeurs que l'arrêt constate également que cet immeuble a brûlé; qu'il considère néanmoins que le contrat d'assurance précité est nul, pour illicéité de son objet, et qu'il ne peut donc sortir aucun effet; que «l'objet» du contrat serait illicite dès lors que l'immeuble sinistré a été construit sans permis et que les dispositions légales en la matière touchent à l'ordre public; que, certes, aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles à la validité d'une convention, à savoir (i) le consentement de la partie qui s'oblige, (ii) sa capacité de contracter, (iii) un objet certain qui forme la matière de l'engagement et (iiii) une cause licite dans l'obligation; que le consentement et la capacité de contracter n'étaient pas contestés en l'espèce; qu'il résulte des constatations de fait de l'arrêt que le contrat d'assurance entre les parties avait un objet certain formant la matière de l'engagement; que l'objet du contrat était uniquement de couvrir, par une assurance, l'immeuble litigieux contre le risque d'incendie; qu'en soi, il ne saurait être, sans plus, question de licéité ou d'illicéité de l'objet d'un contrat ou de l'objet d'une obligation; que, d'ailleurs, l'article 1108 du Code civil exige seulement que l'objet du contrat soit certain; que les articles 1126 et 1130 du Code civil déterminent quelles qualités doit revêtir l'objet du contrat, sans pour autant se référer à la licéité de celui-ci, ce qui en soi ne présente guère d'intérêt, s'agissant soit d'une question matérielle, soit de prescriptions précises, soit encore du principe général que seules les choses dans le commerce peuvent être l'objet d'un contrat; qu'en revanche, l'article 1108 du Code civil exige que la cause du contrat, c'est-à-dire les mobiles déterminants des parties donc les fins de la convention, soit licite; que cette exigence doit être mise en relation avec l'article 6 du Code civil, selon lequel on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs;

qu'ainsi, l'article 1133 du Code civil dispose que la cause est illicite quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public; que ni la loi ni les cours et tribunaux ne peuvent prêter la main et donner effet à des conventions entre particuliers qui violeraient l'ordre public ou les bonnes mœurs; qu'en particulier, l'article 1131 du Code civil prévoit que l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet; que la sanction de l'illicéité d'un contrat dont la matière ou l'effet serait contraire à l'ordre public se trouve dans la notion d'ordre public (ou de bonnes mœurs), d'une part, et dans celle de cause, d'autre part; que, dans l'ancien droit déjà, la nullité absolue d'une convention ou d'une obligation, résultant du caractère illicite de l'«objet» ou de la cause – ces notions n'étant au demeurant pas distinguées comme elles le sont aujourd'hui –, était expliquée par la notion de «laide cause»; qu'ainsi, exprimant la tradition antérieure du Code civil, R.J. POTHIER affirmait que «tout engagement doit avoir une cause honnête»; que les articles 6, 1108, 1131 et 1133 du Code civil ne font que reproduire la règle traditionnelle suivant laquelle l'ordre public doit faire échec aux conventions particulières qui blessent l'intérêt général, parce que leur cause ou leur effet est illicite; que le législateur n'a donc eu en vue de prohiber, de réprimer et de priver d'effet que les conventions dont la cause ou la finalité est illicite; qu'en d'autres termes, la loi ne peut collaborer à toute entreprise dont le but ou l'effet est de créer une situation illicite ou de faciliter, d'assurer ou de permettre son maintien; qu'il appartient bien évidemment, en chaque cas, au juge d'apprécier, selon le droit positif, si une convention a pour cause ou pour effet de violer une loi d'ordre public ou une loi impérative; que, devant les juges d'appel, les demandeurs faisaient valoir en leurs conclusions, d'une part, qu'il ne s'agit, en l'espèce, nullement d'un cas où un contrat a été conclu en vue de procurer un avantage au bénéficiaire de l'assurance, basé sur une infraction pénale ou sur une contrariété grave aux bonnes mœurs et que pour les mêmes raisons que l'assurance contre la confiscation par les douaniers de marchandises transportées en contrebande serait radicalement nulle, on conçoit parfaitement que l'assurance contre la démolition ordonnée par la commune d'un immeuble construit sans permis de bâtir serait radicalement nulle... mais pas l'assurance contre l'incendie; qu'à cet égard, nul ne met en cause la licéité de l'assurance des conséquences dommageables tant pour soi-même que pour autrui d'un accident de la circulation – par exemple la réparation des dommages matériels au véhicule de l'assuré lui-même –, résultant d'une infraction pénale – par exemple un excès de vitesse – commise par l'assuré conducteur du véhicule; qu'ils faisaient valoir, d'autre part, que l'objet du contrat d'assurance étant de procurer l'indemnisation de la perte matérielle résultant d'un incendie éventuel, le mobile commun n'a donc pas été de maintenir ou d'encourager une situation contraire à l'ordre public; que, bien que les parties invitaient ainsi les juges

d'appel à le faire, ceux-ci n'ont point examiné si le contrat d'assurance qu'ils déclarent nul, comme contraire à l'ordre public, avait pour cause ou pour effet de créer, de maintenir ou d'encourager la violation d'une disposition légale impérative ou d'ordre public ou protégeant les bonnes mœurs; de sorte que l'arrêt, qui déclare nul le contrat d'assurance du 17 février 1990 couvrant les demandeurs contre le risque d'incendie de l'immeuble litigieux, pour le seul motif que cet immeuble a été construit sans permis, sans examiner le caractère licite ou non de la cause de ce contrat, c'est-à-dire des mobiles déterminants des parties, ni *in concreto* si ce contrat a pour finalité ou pour effet de maintenir, de créer ou d'encourager la violation de la loi et porte ainsi atteinte à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, n'est pas légalement justifié, lors même qu'en soi, le seul fait qu'un contrat ait pour objet l'assurance contre le risque d'incendie d'un immeuble construit sans permis n'est pas une cause de nullité absolue (violation de toutes les dispositions visées en tête du moyen, à l'exception de l'article 149 de la Constitution coordonnée), à tout le moins, à défaut d'avoir égard aux moyens de défense précités des demandeurs et de constater que le contrat d'assurance du 17 février 1990 tendait à la création ou au maintien d'une situation illicite, à savoir l'érection et l'existence d'un immeuble construit sans permis de bâtir, l'arrêt ne permet pas à la Cour d'exercer son contrôle de légalité sur la déclaration de nullité du contrat d'assurance dont question et n'est, partant, pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution coordonnée):

Attendu que l'objet d'une obligation est la prestation promise par le débiteur; que celui du contrat d'assurance est la couverture d'un risque déterminé moyennant un prix; que cet objet doit être licite;

Attendu qu'il ressort de l'arrêt que les parties ont conclu un contrat d'assurance dont l'objet est de couvrir notamment le risque d'incendie d'un chalet appartenant aux demandeurs;

Que l'arrêt n'énonce pas qu'un tel objet crée ou maintient une situation illégale; que, pour rejeter la demande d'indemnisation des demandeurs suite à l'incendie qui a ravagé l'immeuble, l'arrêt considère que le contrat est nul en raison du caractère illicite de son objet, cet immeuble ayant été construit sans permis de bâtir;

Qu'en se fondant sur cette considération, l'arrêt viole les dispositions du code civil visées au moyen;

Que, dans cette mesure, le moyen est fondé.

Par ces motifs,

Casse l'arrêt attaqué; (...)

OBSERVATIONS

Il est malaisé, à la lecture de l'arrêt, de déterminer avec certitude si la Cour de cassation a tranché au fond la question de la licéité d'un contrat d'assurance incendie portant sur un bâtiment construit sans permis d'urbanisme. A supposer que tel soit le cas, il serait intéressant de porter une appréciation sur le bien-

fondé de la décision prise par la Cour de cassation. Il y a fort à parier que ces deux questions feront l'objet de commentaires doctrinaux approfondis et éclairés. Par leur importance, elles dépassent manifestement la portée de la présente note.

Pour le reste, l'arrêt BECKER de la Cour de cassation attire l'attention sur l'influence croissante que le droit de l'urbanisme, et, dans une moindre mesure à l'heure actuelle, celui de l'environnement, exercent dans la sphère des relations contractuelles.

Plusieurs décisions récentes consacrent cette tendance. On peut notamment citer: à propos d'une convention d'architecte portant sur la rédaction de plans non conformes aux prescriptions d'un permis de lotir: Liège, 1^{er} avril 1998, GORGES c/ COMMUNE DE FLORENNES ET GOEDEFROOT, RG n° 525/95, inédit; sur l'annulation de la vente d'un bien comportant un chalet non couvert par un permis d'urbanisme: Mons, 17 mars 1998, R.G.D.C., 1999, p. 197; à propos de conventions conclues dans le but de contourner des dispositions légales relatives à l'urbanisme: J.P. Ixelles, 22 avril 1998, *Act. jur. baux*, 1999, p. 108; à propos de la relation entre la modification d'affectation soumise à permis d'urbanisme et un contrat de bail: Civ. Bruxelles, 15 septembre 1995, T.R.O.S., 1996, p. 176; à propos d'une convention devenue sans objet du fait de l'expiration de la durée de validité d'une autorisation d'exploiter: J.P. Messancy, 28 janvier 1997, RG n° 170/96, inédit; J.P. Sint-Kwintens-Lennik, 23 juin 1997, J.J.P., 1998, p. 366; sur la qualification de dispositions d'ordre public des textes relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme: Cass., 27 juin 1985, *Pas.*, 1985, I, p. 1381; sur la qualification d'ordre public des affectations des plans de secteur: Anvers, 2 décembre 1996, *Amén.*, 1998, p. 233; comp. ég. à propos de l'incidence sur un bail du respect de l'obligation d'obtenir un permis de location, J.P. Wavre, 30 décembre 1999, ROSSEUW c/ ALLITEMS TRADE, RG n° 99/A/1002, inédit.

La doctrine se fait progressivement l'écho de cette évolution. Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut notamment citer: Ph. VANDEN BORRE, «De juridische aspecten van het gewestplan», *Entr. et dr.*, 1979, p. 129; K. CREYF, «De omvang van de leveringsplicht van de verhuurder met betrekking tot de aanvraag van bouwen exploitatievergunningen», T.R.O.S., 1996, pp. 179 et s.; A. PAUWELS et P. MASSART, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1998, p. A-II-2-14; P.-Y. ERNEUX, «L'empreinte du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur les contrats immobiliers: l'exemple de l'article 85 du C.W.A.T.U.P.», *Amén.*, 1999, pp. 97 et s.; M. DELNOY, «Licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme», *Act. jur. baux*, 1999, pp. 98 et s.

Il ne faut pas s'étonner de ce processus, qui ne constitue qu'une traduction supplémentaire de la progression continue, dans les textes et en jurisprudence, du droit de l'urbanisme et de l'environnement dans tous les domaines qui touchent, de près ou de loin, au cadre de vie.

Michel DELNOY

