

Sur cette base, la Cour de cassation a, à juste titre, précisé, à propos d'une convention portant atteinte aux droits de l'administration fiscale :

« Attendu qu'une convention qui a pour but d'organiser une fraude envers des tiers, en l'espèce le demandeur, dont les droits sont protégés par une législation d'ordre public a une cause illicite et est frappée d'une nullité absolue » (Cass., 12 octobre 2000, *R.C.J.B.*, 2003, p. 74 et suivantes).

La Cour de cassation a donc admis la nullité absolue d'une convention dont un des mobiles déterminants est contraire à une loi d'ordre public, même si une des parties ignorait cette illicéité, de telle sorte qu'il en est d'autant plus ainsi si toutes les parties, comme en l'espèce, ont participé à la fraude dénoncée.

Partant, c'est à bon droit, que la SPRL C. invoque la nullité absolue de la convention conclue entre les parties.

#### **D. Quant à la réparation**

Il convient d'analyser les différents dommages et intérêts réclamés par les intimés à lumière de la nullité du contrat de vente conclu entre les parties pour violation d'une loi d'ordre public.

Cette nullité étant consacrée par le présent arrêt, il est nécessaire d'inviter les parties à s'expliquer sur les différents chefs de demande à la lumière de cet élément nouveau.

Plus spécifiquement, les intimés sont invités à préciser le fondement juridique de chacun des postes réclamés, en ce compris les dispositions applicables à des travaux réalisés sur un fonds appartenant à autrui, qui a été vendu à un tiers, ainsi que sur le cumul éventuel de ces différents fondements.

Il est donc nécessaire d'ordonner une réouverture des débats à cette fin et de réserver à statuer sur la réparation et les dépens.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : M. J.-Fr. Malengreau et Mme Fr. Thonet. Greffier : Mme K. Fontaine.

Plaid. : M<sup>es</sup> S. Miesse et S. Vidaich.

*J.L.M.B. 10/251*

#### *Observations*

### **Brefs propos sur la fraude fiscale et la nullité de la vente d'immeubles**

Cette décision s'inscrit au rebours de la jurisprudence récente, qui considère habituellement que la dissimulation d'une partie du prix de vente d'un immeuble, en vue d'éviter l'impôt, ne présente pas d'influence sur la validité du contrat de vente en lui-même, c'est-à-dire sur la validité de l'accord des parties sur la chose et sur le prix. Dans cet arrêt du 26 janvier 2010, la cour d'appel de Mons procède au contraire à l'annulation de la convention de vente pour contrariété à l'ordre public, au motif que les parties étaient convenues, au-delà du prix mentionné sur le compromis, qu'une somme supplémentaire soit payée « en noir » de manière à pouvoir faire l'économie du coût de la TVA sur ces sommes<sup>1</sup>. Pour la cour, la fraude fiscale constituait un mobile déterminant dans la fixation du prix de vente de sorte que la convention de vente devait être annulée.

1. Il s'agissait en l'espèce d'un bâtiment en construction, les parties s'étant entendues sur une réduction de la valeur du bâtiment (et par répercussion de la TVA à percevoir sur celle-ci), moyennant le paiement d'une partie du prix « en noir ».

Dans son arrêt du 18 mars 1988<sup>2</sup>, la Cour de cassation a cependant décidé que « lorsque lors d'un contrat d'achat, les parties conviennent de dissimuler le prix exact dans l'acte en vue d'éviter les droits d'enregistrement, cette convention est contraire à l'ordre public et dès lors nulle, mais la vente ne peut être déclarée nulle pour cette raison ». Selon l'interprétation donnée à cet arrêt par I. MOREAU-MARGRÈVE, la contrariété à l'ordre public ne réside pas en réalité dans l'accord sur la fixation du prix qui est librement faite par les parties. Au contraire, cette contrariété vient de la dissimulation de la réalité du prix envers l'administration fiscale<sup>3</sup>.

Cette jurisprudence a été appliquée à de multiples reprises ces dernières années par les juges du fond<sup>4</sup>. Comme le relevait ainsi la cour d'appel de Liège dans un arrêt du 30 novembre 2006, « seule la convention conclue à l'occasion de la vente et qui consistait à s'engager à taire dans l'acte écrit de vente le prix réellement convenu est nulle ; (...) en revanche tant la convention de vente " officielle " que la contre-lettre ne sont pas atteintes de nullité dès lors que le mobile déterminant consistait à transférer la propriété d'un immeuble pour un prix déterminé au sujet duquel les parties étaient d'accord et non pas à procéder à une fraude fiscale »<sup>5</sup>.

Or, dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, il nous paraît également que le mobile déterminant consistait à transférer la propriété d'un bien en construction moyennant un prix – pour partie payable « en noir » – déterminé, et non à procéder à une fraude fiscale. La jurisprudence habituelle relative à la fraude aux droits d'enregistrement étant transposable au cas d'espèce, relatif à la fraude à la TVA, la nullité ne semblait donc pas s'imposer *a priori*. En d'autres termes, l'appréciation du premier juge, qui avait condamné le vendeur à des dommages et intérêts au profit de l'acquéreur en raison, semble-t-il, de la revente du même bien par le premier à un tiers, aurait parfaitement pu être confirmée par la cour d'appel.

BENOÎT KOHL

Professeur à la Faculté de droit de l'ULg  
Avocat au barreau de Bruxelles

2. Cass., 18 mars 1988, *Pas.*, 1988, I, 868 ; *R.W.*, 1988-1989, p. 711, note E. DIRIX, *Ann. dr. Liège*, 1989, p. 387, note I. MOREAU-MARGRÈVE et P. DELNOY.

3. I. MOREAU-MARGRÈVE, " Chronique de jurisprudence. Obligations ", in *Chronique de droit à l'usage du notariat*, Liège, Faculté de droit de Liège, 1989, p. 1 et suivantes, spéc. p. 52.

4. Il arrive en effet fréquemment que l'acquéreur, vantant le fait que la simulation (dissimulation partielle du prix) est motivée par l'intention d'éviter de l'impôt, décide de ne payer au vendeur que le prix déclaré dans le compromis de vente, convaincu que le vendeur ne pourra pas le poursuivre en paiement du solde (non déclaré) du prix au motif que l'adage « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » empêche une partie à un contrat illicite d'en réclamer l'exécution en justice. Comme l'explique M. DUPONT, « cette idée, à la fois ingénieuse et perfide, imaginée par l'acheteur (...) est qu'en cas d'action en paiement du prix intentée par le vendeur, il pourra soulever la nullité absolue de la contre-lettre. L'effet escompté est, d'une part, d'éviter de devoir payer la partie d'argent « en noir » au vendeur en raison de la contrariété à l'ordre public et, d'autre part, d'éviter de devoir payer les droits d'enregistrement dus sur la partie dissimulée du prix eu égard à l'effet rétroactif de l'annulation de l'acte qui ne peut avoir aucun effet en droit » (M. DUPONT, " Dissimulation d'une partie du prix et droit d'enregistrement : tel est pris qui croyait prendre ! ", note sous Liège, 30 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 104 et suivantes, spéc. p. 106). L'arrêt de la Cour de cassation du 18 mars 1988 permet de faire échec à pareil raisonnement et de contraindre l'acquéreur au paiement du prix réellement convenu. Bien entendu, l'administration fiscale dispose toujours du droit de se prévaloir de la contre-lettre pour réclamer le droit éludé.

5. Liège, 30 novembre 2006, *R.G.D.C.*, 2008, p. 103, note M. DUPONT. Voy. également en ce sens Civ. Fumes, 22 avril 1999, *T.W.V.R.*, 1999, p. 131 ; Civ. Hasselt, 11 février 2002, *A.J.T.*, 2001-2002, p. 895, *R.W.*, 2003-2004, p. 1426 ; Gand, 27 janvier 2005, *R.W.*, 2006-2007, p. 1568 ; Gand, 14 juin 2007, *T.G.R.*, 2008, p. 108. Sur cette jurisprudence voy. e.a. M. DUPONT, *op cit.*, spécialement p. 107. B. KOHL, " Chronique de jurisprudence. La vente d'immeubles (de gré à gré) ", in Y.H. LELEU (coord.), *Chroniques Notariales*, vol. 51, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 5 et suivantes, spéc. p. 47-48.