

Obligations

L'aléa chasse-t-il la lésion ?

Il est traditionnellement enseigné que l'aléa chasse la lésion, de sorte qu'un contrat aléatoire ne pourrait faire l'objet de rescision pour cette raison. Encore faut-il, cependant, que l'opération soit marquée par un véritable aléa, ce qui implique qu'il y ait dans le chef de chacune des parties de réelles chances de gain et de réels risques de perte en application de l'article 1104, alinéa 2, du Code civil.

Plus particulièrement en matière de vente d'immeuble, la Cour de cassation a, en application des principes précités, énoncé dans ses arrêts déjà anciens des 12 avril 1934 et 25 juin 1982¹ que la circonstance qu'une vente est aléatoire ne rend pas non recevable l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes sur la base de l'article 1674 du Code civil. Ainsi, si la disproportion entre les chances de gain et les risques de perte est à ce point importante que le montant total que peut espérer obtenir le vendeur ne pourra, en tout état de cause, pas atteindre au moins les cinq douzièmes du juste prix, le contrat est nul faute d'objet.

La Cour de cassation a répété sa jurisprudence dans un arrêt récent du 18 septembre 2017². La Cour a été saisie d'un pourvoi contre un arrêt de la Cour d'appel de Mons qui avait conclu à la nullité de la vente en rente viagère conclue par les parties à la cause en raison de l'absence d'aléa. Il est, en effet, apparu que la rente était à ce point basse qu'elle était largement inférieure aux revenus annuels qu'aurait pu générer le bien à l'époque de la vente. En outre, la Cour d'appel de Mons a constaté qu'il aurait fallu que la crédièntière survive encore plus de trente-sept ans pour espérer obtenir la totalité de la valeur du bien, ce qui était totalement illusoire vu son âge. La cour d'appel a rappelé que si la fixation du montant de la rente est en principe libre, il doit être fixé de façon raisonnable afin de respecter le caractère réel et sérieux du prix, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Elle a, en conséquence, conclu à la nullité du contrat pour défaut d'objet en raison de l'absence de chance de gain pour la crédièntière et, corrélativement, de l'absence de tout risque pour les débirentiers.

La Cour de cassation a confirmé cette décision dans son arrêt précité. Notre Cour suprême a en outre précisé que l'absence d'aléa entraîne la nullité du contrat faute d'objet, même si les conditions d'application des articles 1974 et 1975 du Code civil, qui prévoient la nullité d'un contrat de rente viagère par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne qui était morte le jour de la conclusion du contrat ou atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la conclusion, ne sont pas remplies.

Maxime BERLINGIN ■

Chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass., 12 avril 1934, Pas., 1934, I, p. 226 ; Cass., 25 juin 1982, Pas., 1982, I, p. 1261.

² Cass., 18 septembre 2017, R.G. n° C.14.0156.F.

Brève

Modification en vue de la loi du 11 février 2013
organisant la profession d'agent immobilier

Un projet de loi du 8 novembre 2017¹ a pour objectif de modifier la loi organisant la profession d'agent immobilier afin, notamment, de rendre la procédure disciplinaire devant l'IPI plus transparente et de contraindre les agents immobiliers à utiliser des comptes tiers ou rubriqués lorsqu'ils perçoivent l'argent de leurs clients. Parmi les innovations, il convient tout d'abord de pointer la possibilité qui sera offerte à l'IPI de demander au président du tribunal de première instance, siégeant en référé, de prendre des mesures conservatoires à l'égard des agents poursuivis disciplinairement. Ces mesures pourraient être la désignation d'un administrateur provisoire ou le blocage de l'accès de l'agent à ses comptes. Concernant ensuite l'obligation d'utiliser des comptes dits de qualité, le législateur poursuit la tâche que la Cour de cassation lui avait confiée en 2011 en disant pour droit qu'« en l'absence d'une disposition légale spécifique, les fonds [...] qui sont déposés sur un compte de tiers [...] ne se distinguent pas de l'ensemble [d'un] patrimoine »². C'est ainsi que, pour les avocats, le Code judiciaire a été modifié par l'ajout des articles 446^{quater} et 446^{quinquies} et que des dispositions semblables, relevant de l'ordre public³, existeront à l'avenir pour la profession d'agent immobilier.

Aurélie LELEUX ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

- 1 *Projet de loi du 8 novembre 2017, Doc. parl., sess. 2017-2018, n° 2756.*
- 2 *Cass., 27 janvier 2011, R.G. n° F.07.0109.F, www.juridat.be.*
- 3 *Projet de loi du 8 novembre 2017, op. cit., p. 17.*