

Obligations

L'obtention d'un crédit : une condition suspensive purement potestative ?

Un rappel tout d'abord : la condition suspensive purement potestative dans le chef du débiteur, c'est-à-dire celle qui dépend de la seule volonté de celui qui s'oblige, est proscrite¹. La sanction déposée à l'article 1174 du Code civil est celle de la nullité non seulement de la condition litigieuse, mais de l'obligation².

Dans un arrêt du 5 décembre 2019^{3*}, la Cour de cassation a répondu par la négative à la question énoncée dans le titre de la présente contribution, en considérant que ladite obtention ne dépend pas seulement de la volonté de celui qui s'oblige. Il n'y a pas là de grande originalité⁴, mais cette décision est l'occasion de mettre en évidence quelques difficultés dont la fréquence dans la pratique a de quoi inquiéter.

D'une part, il faut souligner tout l'intérêt, pour éviter d'inutiles discussions voire un litige judiciaire, de cibler avec précision tant le montant du crédit sollicité que les modalités qui devront être respectées par l'acquéreur du bien immobilier en question (nombre minimum d'organismes de crédit à solliciter, identification précise de ceux-ci, durée de la période endéans laquelle un crédit doit être obtenu pour que la condition suspensive soit réalisée, formalités à accomplir à l'égard du vendeur pour l'informer de la réponse reçue de la part de(s) organisme(s) de crédit sollicité(s), ...).

Bon nombre d'agents immobiliers gagneraient sans doute à adapter leur « modèle » de document qu'ils soumettent à la signature d'un candidat acquéreur pour que les éléments évoqués soient expressément intégrés. Il ne faudra en effet pas compter sur les notaires intervenant dans la foulée en vue de la signature du compromis ou de l'acte pour qu'ils proposent une correction ou un complément à ce qui a fait l'objet d'un accord entre les parties.

D'autre part, il est essentiel de rappeler que l'article 1178 du Code civil dispose, dans la droite ligne du principe de l'exécution de bonne foi des conventions, que la condition sera réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. En d'autres termes, il s'impose à l'acquéreur de tout faire pour que le crédit qu'il sollicite lui soit octroyé, ce qui requiert *a minima* qu'il en fasse la demande, mais aussi qu'il fournisse à cette occasion toutes les informations utiles pour permettre à l'organisme de statuer en connaissance de cause.

Une dernière précision : le droit belge consacre l'effet rétroactif de la condition accomplie, l'article 1179 du Code civil confirmant que l'obligation affectée de la condition suspensive est réputée pure et simple depuis le « jour auquel l'engagement a été contracté ». Ce principe connaît cependant de nombreuses exceptions, au rang desquelles figure d'ailleurs la volonté éventuelle des parties concernées de s'accorder pour déroger à cette

¹ Il faut rappeler que le régime commenté ne s'étend ni à la condition suspensive purement potestative dans le chef du créancier, ni à la condition résolutoire purement potestative.

² Soulignons néanmoins les éventuelles conséquences sur la validité du contrat lorsque l'engagement souscrit constitue une obligation essentielle du contrat (Cass., 22 avril 2013, *Pas.*, 2013, p. 907).

³ Cass., 5 décembre 2019, C.19.0220.N*

⁴ P. Wéry, *Droit des obligations* (Vol. 2), Bruxelles, Larcier, 2016, p.380, n° 392.

rétroactivité⁵. Par ailleurs, différents tempéraments doivent être admis en raison difficultés découlant d'une application intégrale de la rétroactivité⁶.

Pierre JADOUL ■
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

⁵ Cass., 27 avril 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 758.

⁶ A ce propos : P. Van Ommeslaghe, *Droit des obligations* (Vol. 3), Bruylant, 2010, n°1219, p. 1749.

Arbitrage

Une sentence arbitrale doit être motivée de manière complète, claire, précise et adéquate

Une sentence arbitrale est un acte juridictionnel et doit, à ce titre, être motivée. Le Code judiciaire le prévoit expressément à l'article 1713, §4 du Code judiciaire. Le législateur relève à cet égard dans les travaux préparatoires relatifs à la loi du 24 juin 2013 modifiant la sixième partie du Code judiciaire relative à l'arbitrage que "[...] *la motivation est inhérente à tout acte juridictionnel et est seule de nature à permettre un contrôle juridictionnel adéquat*"¹.

Cette exigence de motivation est d'ordre public, de sorte que ni les parties, ni le règlement d'une institution d'arbitrage, ne peuvent dispenser le tribunal arbitral de motiver sa sentence².

Tout comme en ce qui concerne les décisions judiciaires, la motivation d'une sentence arbitrale doit être complète, claire, précise et adéquate³. Cette exigence est toutefois de forme et non de fond, ce qui implique que le tribunal arbitral doit avoir répondu dans la sentence à tous les moyens, sans pour autant qu'une réponse ait été apportée à tous les détails de l'argumentation⁴.

La sanction est sérieuse car l'absence de motivation est considérée comme un fondement d'annulation de la sentence arbitrale en application de l'article 1717, §3, a), iv.

Malgré ce qui précède, la motivation proposée dans certaines sentences est pour le moins limitée, notamment en raison du fait que le tribunal arbitral se limite parfois pour certaines demandes formulées par les parties à une motivation très générale du type "rejette pour le surplus toutes les autres demandes". Cette formulation nous semble problématique, à moins qu'il ressorte clairement du reste de la décision que la demande ou la défense concernée soit devenue sans pertinence⁵.

Cette problématique a été soumise à la Cour de cassation sous l'égide de l'ancienne sixième partie du Code judiciaire (art. 1704, 2°, i)) L'enseignement de la Cour peut cependant tout à fait s'appliquer aujourd'hui.

¹ Projet de loi modifiant la sixième partie du Code judiciaire relative à l'arbitrage, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., Sess. ord., 2012-2013, n° 53 2743/001, p. 37.

² Ph. de Bournonville, *L'arbitrage*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 180.

³ G. Keutgen et G.-A. Dal (avec la collaboration de M. Dal et G. Matray), *L'arbitrage en droit belge et international*, t. I, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 540; G. de Leval (dir.), *Droit judiciaire*, t.II, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 639.

⁴ Liège, 22 novembre 2010, *Cah. arb.* 2011, p. 847, note B. Hanotiau et C. Villeneuve.

⁵ Ph. de Bournonville, *L'arbitrage*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 181.

Dans son arrêt du 15 mars 2019^{6*}, la Cour de cassation a ainsi cassé l'arrêt de la Cour d'appel d'Anvers qui avait décidé que le tribunal arbitral avait, dans la sentence arbitrale concernée, bien décidé sur et motivé toutes les demandes qui lui avaient été soumises alors pourtant que certaines de ces demandes avaient été tranchées par la seule mention générale suivante: "*wijst al het op hoofdeis meer en anders gevorderde af als zijnde ongegrond*".

La Cour de cassation a cassé la décision d'appel en indiquant que la formule précitée ne pouvait pas constituer une décision valable et motivée sur une demande s'il n'apparaissait pas des motifs de la sentence que le tribunal arbitral avait effectivement examiné ladite demande.

Nous ne pouvons qu'approuver ce raisonnement en rappelant que la motivation de la sentence arbitrale, tout comme celle d'une décision judiciaire, doit être complète, claire, précise et adéquate. C'est d'autant plus important au vu du rôle de la motivation. On relèvera en particulier que la motivation a une fonction technique permettant un contrôle juridictionnel dans le cadre d'une requête en *exequatur* ou d'une demande en annulation. Ensuite, la motivation a une fonction pédagogique en ce qu'elle doit permettre aux parties de comprendre la décision et d'évaluer en connaissance de cause l'opportunité d'exercer une voie de recours⁷.

Maxime Berlingin ■

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

⁶ Cass. 15 mars 2019, R.G. n° C.18.0275.N

⁷ G. de Leval (dir.), *Droit judiciaire*, t. 2, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 638-639; Ph. de Bournonville, *L'arbitrage*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 180.

Brève

La possession clandestine immobilière : nouveau cas d'école

Dans une affaire examinée par la Cour d'appel de Mons¹, une famille possède une maison qu'elle divise en deux afin que des frères puissent y habiter de manière indépendante. Un mur mitoyen est construit, sauf au niveau des combles auxquelles seul le frère du n°98 a accès par un escalier. Dès 1993, les deux biens sont cédés à des tiers. Lors de travaux, les propriétaires du n°96 s'aperçoivent de l'existence des combles occupées par les propriétaires du n°98. Ils demandent leur déguerpissement mais le n°98 leur oppose la prescription acquisitive trentenaire. La Cour décide, pour la période postérieure à 1993, que la possession était clandestine car les propriétaires du n°96 n'avaient pas la possibilité de prendre connaissance de l'existence des combles, sauf de manière fortuite. La Cour de cassation précise en effet « *qu'une possession est publique au sens de l'article 2229 du Code civil lorsque toute personne qui y a intérêt peut voir et constater la possession ou les faits de possession afin, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour s'opposer à la prescription* »^{2*}. Il s'agit d'un nouveau cas de possession clandestine immobilière, fait relativement rare dès lors que « *dans le domaine des immeubles, la clandestinité est passablement marginale, un bien fixe (et de la taille d'un immeuble) se dissimulant difficilement en effet* »³.

Aurélie Leleux ■

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

¹ Mons, 19 septembre 2018, inédit et confirmé par Cass., 15 novembre 2019, C.19.0026.F, www.juridat.be*

² Cass., 19 juin 2009, Larcier Cass., 2009, p.183

³ N. BERNARD, Précis de droit des biens, Limal, Anthémis, 2013, p.76