

Contrats

La résiliation, un acte unilatéral réceptice

L'arrêt prononcé le 11 octobre 2018 par la Cour d'appel de Mons¹ est l'occasion de rappeler tant la nature que les effets de la résiliation, mécanisme bien connu comme l'une des causes de dissolution d'un contrat.

En l'espèce, un agent immobilier chargé de la vente d'un bien immobilier est amené, à l'occasion d'une visite de ce bien avec des amateurs, à dresser le constat de l'état déplorable des lieux : en effet, un pan de mur privatif de clôture de l'immeuble voisin s'effondre et occasionne des dégâts au sol de la cour et au mur de la cuisine. À l'issue d'une rencontre organisée sur place avec le vendeur, l'agent immobilier s'emporte quelque peu et procède à l'arrachage de l'affiche « à vendre » qui avait été apposée par lui sur la façade de l'immeuble.

Le Tribunal de première instance du Hainaut, division Tournai, a considéré qu'en agissant de la sorte l'agent immobilier a manifesté de manière non équivoque la volonté de renoncer à son mandat et en déduit donc qu'il ne peut donc prétendre au paiement d'une quelconque indemnité.

La Cour d'appel de Mons confirme la décision querellée en considérant que la résiliation est un acte unilatéral réceptice qui produit ses effets dès l'instant où le cocontractant en a pris ou, à tout le moins, a pu en prendre connaissance².

La résiliation n'est, en règle générale, soumise, à aucune condition de forme particulière : il faut, mais il suffit, que la volonté de mettre fin à la convention soit établie. Elle peut donc prendre la forme d'un écrit, mais aucune exigence n'existe à ce propos. Il est même admis que la volonté en question puisse se déduire de manière certaine des circonstances, ce qui, à l'estime de la cour, est bien le cas en l'espèce.

La résiliation entraîne la dissolution définitive et irrévocable du contrat, aucune possibilité de « marche arrière » unilatérale n'étant accessible à l'auteur de la résiliation³ à partir du moment où la manifestation de la volonté de

résilier le contrat a été portée à la connaissance du cocontractant. Bien entendu, cela n'empêchera jamais les parties de s'accorder pour la reprise de leurs relations contractuelles sur des bases similaires à celle du contrat résilié unilatéralement par l'une d'entre elles. En l'espèce, la Cour d'appel de Mons dresse cependant le constat que le vendeur n'a jamais manifesté son intention de renouer des relations contractuelles avec l'agent immobilier, « au contraire ».

La résiliation n'opère que pour l'avenir : aucune rétroactivité n'intervient dès lors au niveau de la dissolution du contrat litigieux. En d'autres termes, le contrat prend fin pour l'avenir, mais les effets produits par la convention antérieurement à la résiliation intervenue demeurent acquis.

Ces développements nous permettent de mettre en évidence la différence fondamentale de deux mécanismes parfois confondus : la résiliation et la résolution⁴.

La résiliation vise le cas où un contrat prend fin par la volonté des parties contractantes ou de l'une d'entre elles, en dehors de toute faute commise par le débiteur, alors que la résolution constitue un des moyens de réaction pour le créancier impayé qui, par hypothèse, n'obtient pas une exécution parfaite par son débiteur de l'obligation qui pèse sur ce dernier.

Rien ne doit cependant conduire à exclure *a priori* un éventuel cumul des deux modes de dissolution, bien entendu pour autant qu'on ne puisse déduire, de manière certaine, de la résiliation une quelconque renonciation à se prévaloir de la résolution du contrat.

En l'espèce, la Cour d'appel de Mons ne dit d'ailleurs pas le contraire. Elle dresse cependant le constat que l'agent immobilier ne démontre pas que le vendeur aurait commis une faute, ni d'ailleurs qu'il aurait manifesté son intention de résilier le contrat avant que l'agent immobilier n'arrache l'affiche « à vendre » de la façade de l'immeuble.

Une dernière précision : la résiliation n'étant pas destinée à sanctionner un manquement contractuel, il n'y a dès lors, sauf dispositions légales ou conventionnelles contraires, aucune obligation de motivation de la décision de mettre fin anticipativement au contrat.

Pierre JADOUL ■

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

1 Mons, 11 octobre 2018, inédit.

2 Cass., 22 septembre 1994, Pas., I, p. 754.

3 Cass., 3 décembre 2007, R.D.C., 2008, p. 288.

4 La terminologie utilisée par le Code civil n'est, à cet égard, pas toujours dépourvue d'ambiguïté (cf. article 1722 du Code civil).

Brève

L'accès à la profession des entrepreneurs : suite

Par deux arrêts des 28 avril 2017¹, la Cour d'appel de Bruxelles a réformé deux jugements du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles qui avaient prononcé la nullité du contrat d'entreprise pour défaut d'accès à la profession de l'entrepreneur. Dans ces dossiers, l'entrepreneur avait reçu l'accès à la profession après la conclusion du contrat, mais avant l'exécution des travaux. Se fondant sur une doctrine récente² qui tend à nuancer la sanction de la nullité absolue du contrat d'entreprise dès lors que la *ratio legis* de la loi-programme du 10 février 1998 semble davantage motivée par la protection d'intérêts privés et corporatistes, la cour considère qu'en l'espèce, étant donné que l'entrepreneur avait commencé les démarches pour obtenir ses accès avant la conclusion du contrat et qu'il avait été reconnu tout à fait compétent pour réaliser les travaux avant leur exécution, la sanction de la nullité ne se justifiait pas. La Cour de cassation, par deux arrêts des 27 septembre 2018³, a cassé ces décisions, rappelant que c'est au moment où le contrat est conclu que s'apprécie la licéité d'une convention et que les arrêts de la Cour d'appel de Bruxelles, en considérant que c'est au moment de l'exécution des travaux que cette licéité est appréciée, ont violé les articles 6, 1108, 1131 et 1133 du Code civil. Ces arrêts de la Cour de cassation ne tranchent, nous semble-t-il, toujours pas la question de l'obligation pour le juge de prononcer la nullité du contrat dans pareil cas. Outre que la Cour ne dit pas explicitement pour droit que le juge serait pieds et poings liés, elle ne se prononce pas non plus sur le caractère absolu ou relatif de la nullité. En tout état de cause, il restera encore la possibilité à l'entrepreneur de faire valoir, devant la nouvelle cour d'appel saisie du présent litige, l'abus de droit⁴.

Aurélie LELEUX ■

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

¹ Inédits. R.G. n°s 2017/3653 et 2017/3654.

² A. LELEUX et S. VANVREKOM, « La nullité du contrat d'entreprise et l'accès à la profession de l'entrepreneur », in C. Delforge et J. Van Meerbeeck (dir.), *Les nullités en droit privé*, Limal, Anthemis, 2017, n° 15.

³ Cass., 27 septembre 2018, R.G. n°s C.17.0669.F et C.17.0670.F, disponibles sur www.juridat.be.

⁴ J. VAN MEERBEECK, « Repenser la théorie moderne des nullités », in C. C. Delforge et J. Van Meerbeeck (dir.), *Les nullités en droit privé*, Limal, Anthemis, 2017, n° 14.

Droit judiciaire

Le déclinatoire de juridiction fondé sur l'existence
d'une clause d'arbitrage doit être soulevé *in limine litis*

Les parties à une convention sont libres d'y prévoir une clause d'arbitrage (ou compromissoire) par le biais de laquelle elles décident de soumettre à l'arbitrage tous les différends ou certains des différends qui sont nés ou pourraient naître entre elles pour autant qu'ils soient arbitrables. L'objet d'une telle clause est donc de renoncer au droit de voir les différends concernés tranchés par les juridictions de l'ordre judiciaire. Si un litige survient entre les parties contractantes et qu'il est malgré tout soumis à une juridiction de l'ordre judiciaire, cette dernière devra se déclarer sans juridiction, en application de l'article 1682, § 1^{er} du Code judiciaire, pour autant que l'exception de juridiction soit soulevée *in limine litis*, soit avant toutes autres exceptions et moyens de défense.

La Cour d'appel de Bruxelles a rendu le 25 octobre 2018¹ un arrêt dans lequel elle se prononce quant à la portée de l'exigence précitée, suivant laquelle l'exception de juridiction doit être proposée avant toutes autres exceptions et moyens de défense. Fort logiquement, et comme la doctrine autorisée l'avait fait jusque-là, la cour a raisonné par analogie et s'est fondée sur l'arrêt de la Cour de cassation du 17 octobre 2008². Cet arrêt de la Cour de cassation avait décidé, en matière d'exception d'incompétence – et non pas de juridiction – que la condition prévue à l'article 854 du Code judiciaire, suivant laquelle cette exception doit être soulevée avant toutes autres exceptions et moyens de défense, est remplie si l'exception est proposée dans les premières conclusions déposées devant le premier juge et avant que les débats sur le fond aient été entamés, étant entendu que si plusieurs exceptions sont proposées dans les premières conclusions déposées devant le premier juge, leur ordre est indifférent. La Cour d'appel de Bruxelles a confirmé qu'il en va de même en matière de déclinatoire de juridiction fondé sur l'existence d'une clause d'arbitrage.

A contrario, le déclinatoire de juridiction ne pourra plus être accueilli s'il est invoqué pour la première fois dans les conclusions additionnelles³, lorsqu'une action a été introduite devant un tribunal qui se déclare incompétent *ratione loci* et renvoie l'affaire devant un autre tribunal⁴ ou encore en degré d'appel⁵. La doctrine relève, en outre, que l'obligation de soulever l'exception de juridiction *in limine litis* suppose une phase contentieuse, ce qui implique, par exemple, que si le défendeur n'a pas invoqué la clause compromissoire dans le cadre d'une conciliation devant le juge de paix, cela ne porte pas préjudice à son droit de soulever le déclinatoire de juridiction une fois la procédure au fond engagée⁶.

Maxime BERLINGIN ■

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

1 Bruxelles, 25 octobre 2018, R.G. n° 2013/AR/1830.

2 Cass., 17 octobre 2008, R.A.B.G., 2009, p. 763, note P. VANLERSBERGHE.

3 Civ. Bruxelles, 17 mars 2000, J.T., 2001, p. 740.

4 Comm. Malines, 23 janvier 1998, T.R.V., 1998, p. 101.

5 Anvers, 7 septembre 2005, R.G. n°s 2001/AR/2152 et 2159, inédits cités par G. KEUTGEN et G.-A. DAL, *L'arbitrage en droit belge et international*, t. I, 3^e éd., Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 213.

6 G. KEUTGEN et G.-A. DAL, *ibid.*, p. 213 ; J.P. Zottegem, 23 juin 2010, R.W., 2011-2012, p. 378.