

Obligations

Conditions de levée d'une option d'achat : l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 11 décembre 2020^{1*}

Les faits soumis à la Cour d'appel de Bruxelles sont les suivants :

Dans le cadre de la mise en vente d'un rez-de-chaussée commercial, *Jeanne* (nom commercial) a signé une convention conférant une option d'achat à une SRL B, qui la transfère à son tour à la SA W. L'option d'achat doit être levée au plus tard pour le 29 octobre 2010 à minuit. Les conditions d'exercice de l'option sont contractuellement définies comme suit : "*La partie qui souhaite faire usage de l'option lui conférée par l'autre partie, invite cette dernière, par écrit, le cas échéant, par l'intermédiaire des notaires intervenants, à signer l'acte authentique constatant la vente du bien prédécrit, aux conditions ci-après, au lieu, date et heure déterminés en concertation avec les notaires intervenants*"

Les parties s'opposent sur l'existence d'une levée régulière de l'option dans le délai imparti. La SA W, bénéficiaire de l'option, invoque que la preuve de la levée de l'option est rapportée à suffisance au motif que (i) elle a écrit au notaire instrumentant pour confirmer son intention d'acheter, lequel a, dans la foulée, écrit à *Jeanne* pour l'inviter à passer l'acte authentique en son étude, et (ii) le notaire instrumentant a adressé un courrier électronique à *Jeanne* pour solliciter des informations complémentaires en perspective de l'acte.

Jeanne de son côté conteste avoir reçu la lettre (envoyée par courrier ordinaire), ainsi que le mail (adressé sur une boîte mail à laquelle elle déclare n'avoir pas accès).

La Cour d'appel de Bruxelles fait une application rigoureuse des principes applicables en matière d'option d'achat. Après avoir rappelé que la levée d'une option d'achat doit s'analyser en un acte juridique unilatéral *réceptice*, elle constate que le bénéficiaire de l'option ne rapporte pas la preuve d'une réception effective par le vendeur de la notification de levée d'option. La Cour juge par conséquent que l'option n'a pas été régulièrement levée dans le délai imparti.

Cette décision est justifiée. La levée d'une option d'achat s'analysant comme une volonté unilatérale qui s'exprime dans un cadre contractuel donné, elle doit en effet respecter les conditions de formation dynamique de tout acte unilatéral *réceptice*, ce qui signifie qu'elle ne sortira ses effets que si elle est communiquée à son destinataire en telle manière que celui-ci en ait connaissance ou puisse en avoir connaissance². Les conséquences peuvent être fâcheuses si l'exercice de l'option est comme en l'espèce soumis à des conditions de délai, à peine de déchéance. La Cour rappelle par ailleurs à juste titre que la communication de la levée de l'option au seul notaire instrumentant est inopérante. L'intervention du notaire consiste en effet essentiellement en une mission légale,

¹ *Bruxelles, 11 décembre 2020, JLMB, 2021/9, p.396.*

² *Cass., 22 février 1999, Pas., 1999, I, p. 102.*

à savoir acter dans la forme authentique l'accord des parties, et ne doit pas être assimilée à un mandat, le notaire ne représentant pas les parties dans le cadre de la vente³.

Jean-François GERMAIN ■

*Maître de conférence invité à Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

³ Dans le même sens Bruxelles, 4 juin 2002, R.W., 2003-2004, p. 1027.

Brève

Servitude : fonds servant, fonds dominant, à qui incombe la charge d'entretien ?

La Cour de Cassation a, dans un arrêt du 22 octobre 2020⁴, statué qu'il appartient au propriétaire du fonds servant d'entretenir cette dernière.

En effet, selon les termes de la décision de notre cour suprême :

« L'article 701 du Code civil prévoit, en son alinéa 1er, que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode et, en son alinéa 2, qu'il ne peut changer l'état des lieux.

Il suit de ces dispositions que le propriétaire du fonds servant doit enlever à ses frais les ouvrages ou plantations qui gênent l'exercice de la servitude. »

A noter que le nouvel article 3.121 du Code civil devrait introduire le critère de l'utilité afin de répartir la charge d'entretien entre les fonds servant et dominant dès lors qu'un ouvrage ou travail serait utile tant pour l'un que pour l'autre. Néanmoins, et toujours en vertu du nouvel article 3.121 du Code civil, c'est en principe le titulaire du fonds dominant, lequel bénéficie de la servitude, qui devra exécuter les ouvrages et travaux nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, sauf si cette nécessité résulte de la faute du titulaire du fonds servant.

Thérèse LAMBRECHTS ■
Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

⁴ Cass., 22 octobre 2020, RG C.19.0362.F, disponible sur juportal.be