

## Cour de cassation de Belgique

### Arrêt

N° C.21.0184.F

1. **R. B.**,
2. **M. J.**,
3. **ACCELERATE GROWTH**, société à responsabilité limitée, dont le siège est établi à Woluwe-Saint-Lambert, square Vergote, 25 A, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0833.589.096,

demandeurs en cassation,

représentés par Maître Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 250, où il est fait élection de domicile,

**contre**

**BIBLIMMO**, société à responsabilité limitée, dont le siège est établi à Bruxelles, rue des Quatre Bras, 6, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0477.272.563,

défenderesse en cassation,

représentée par Maître Ann Frédérique Belle, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 453, où il est fait élection de domicile.

### **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 14 janvier 2021 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le conseiller Maxime Marchandise a fait rapport.

L'avocat général Philippe de Koster a conclu.

### **II. Le moyen de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, les demandeurs présentent un moyen.

### **III. La décision de la Cour**

#### **Sur le moyen :**

En vertu des articles 6 et 1108 de l'ancien Code civil, est nulle la convention dont l'objet est illicite.

L'objet d'une convention est illicite lorsqu'elle tend au maintien d'une situation contraire à l'ordre public ou à l'obtention d'un avantage illicite.

La condition suspensive n'affecte pas l'existence de la convention ; lorsque la condition suspensive ne peut plus s'accomplir, la convention cesse d'exister à partir de ce moment.

Il s'ensuit que la convention qui crée une situation contraire à une disposition d'ordre public est nulle, fût-elle conclue sous une condition suspensive tendant à supprimer l'illicéité.

Après avoir constaté que la vente litigieuse porte sur « deux lots situés dans deux maisons de commerce et de rapport » et que les parties à cette vente ont convenu qu'elle « est faite sous la condition suspensive de l'accord inconditionnel, écrit et définitif de la [commune] sur la division des deux biens [...] en deux unités (commerce et logement) dans un délai d'un an », l'arrêt non attaqué du 22 mars 2019 considère que la « division [d'immeubles entraînée par cette vente] requérait l'octroi préalable [d'un] permis d'urbanisme pour chacun des immeubles, en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire [...], qui est une disposition d'ordre public ».

En considérant que, « la vente créant une situation irrégulière sur le plan urbanistique », il s'ensuit une « illicéité de son objet » et que, « bien que conclue sous la condition suspensive de 'l'obtention de l'accord [de la commune] sur la division des deux biens' », la vente est nulle dès lors qu'une « condition suspensive n'affecte pas la naissance du contrat », l'arrêt attaqué, qui prononce la nullité de la vente, non au motif que l'article 98 précité ou une autre disposition du Code bruxellois de l'aménagement du territoire prévoit une telle sanction, mais en raison de son objet illicite, ne viole aucune des dispositions légales visées au moyen.

Ce dernier ne peut être accueilli.

**Par ces motifs,**

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de cinq cent septante et un euros trente centimes envers les parties demandereses, y compris la somme de vingt euros au profit du fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Ariane Jacquemin, Maxime Marchandise et Marielle Moris, et prononcé en audience publique du premier avril deux mille vingt-deux par le président de section Michel Lemal, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Moris

M. Marchandise

A. Jacquemin

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

## Requête

1<sup>er</sup> feuillet

00210225

**REQUETE EN CASSATION**

**POUR** : 1. **R. B.**,

2. **M. J.**

3. la **SRL ACCELERATE GROWTH**, dont le siège social est établi à 1200 BRUXELLES, Square Vergote, 25/A, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0833.589.096,

demandeurs en cassation,

assistés et représentés par Me Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation soussigné, dont le cabinet est établi à 1050-Bruxelles, avenue Louise, 250 (Bte 10), où il est fait élection de domicile.

**CONTRE** : la **SRL BIBLIMMO**, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue des Quatre-Bras, 6, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0477.272.563.

défenderesse en cassation.

\* \*

\* 2<sup>ème</sup> feuillet

A Madame le Premier Président, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers composant la Cour de cassation de Belgique,  
Mesdames,  
Messieurs,

Les demandeurs en cassation ont l'honneur de déférer à votre censure l'arrêt rendu dans cette affaire, le 14 janvier 2021 par la cour d'appel de Bruxelles (7<sup>ème</sup> chambre, affaires civiles – RG n° 2015/AR/2178).

Les faits de la cause et les antécédents de la procédure peuvent être résumés comme suit.

1. Aux termes d'un compromis de vente, signé en l'étude des notaires ...et ..., le 16 septembre 2013, les demandeurs ont acheté à la défenderesse deux lots dans deux immeubles contigus situés à Bruxelles, boulevard ..., à l'angle de la place ..., et place .... Le compromis, qui imposait par ailleurs la réalisation par la venderesse de divers travaux dans les lieux, était conclu sous la condition suspensive « *de l'obtention de l'accord inconditionnel, écrit et définitif de la Ville de Bruxelles sur la division des 2 biens sous rubrique en 2 unités (commerce et logement) dans un délai d'un an* ».

Cette autorisation ne sera pas obtenue dans le délai.

2. Constatant, dès le début de 2014, d'une part, que la défenderesse ne faisait preuve d'aucun effort pour faire avancer la procédure administrative, qu'elle n'avait réalisé aucuns travaux et avait, au surplus, consenti un bail sur une partie des biens vendus rendant impossible l'exécution de la vente et, d'autre part, que le notaire de la défenderesse avait fait part de la volonté de cette dernière de ne plus vendre, les demandeurs ont, par citation du 11 juillet 2014, assigné leur venderesse devant le tribunal de commerce francophone de Bruxelles aux fins de faire prononcer la résolution du contrat litigieux pour inexécution fautive et d'obtenir leur condamnation à des dommages-intérêts.

3ème feuillet

Par jugement du 13 octobre 2015, le tribunal de commerce francophone de Bruxelles accueillit la demande de résolution et condamna la défenderesse à un montant de 33.000 euros à titre de dommages-intérêts (soit le montant prévu par la clause pénale dont était assorti le compromis) sous déduction d'un montant incontesté de 3.000 euros indûment perçu par les demandeurs.

3. La défenderesse releva appel de cette décision.

4. Par un premier arrêt du 22 mars 2019, la cour d'appel de Bruxelles constata qu'il était constant que la division des immeubles concernés requérait au préalable un permis d'urbanisme pour chacun de ceux-ci en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 2° et 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (CoBAT) qui est d'ordre public. La cour invitait dès lors les parties à s'expliquer sur la licéité de leur convention.

Elle relevait en effet que :

*« Les parties débattent longuement des conséquences de l'absence de réalisation de la condition suspensive dont question ci-dessus dans le délai convenu, sans avoir préalablement examiné si la conclusion de leur contrat, avant la délivrance des permis d'urbanisme exigés par l'article 98, 1<sup>er</sup>, 2° et 5° du CoBAT, ne constituait pas une infraction d'urbanisme affectant sa validité, fût-il conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ceux-ci (voy. Cass., 24 février 2011, Pas., I, 2011, p. 194 ; B. Kohl et F. Onclin, « exigences administratives et condition suspensive dans la vente immobilière », note sous l'arrêt précité in RCJB, 2014, p. 13-55 ; F. Onclin, Les conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière – Etude comparée des droits wallon, flamand et bruxellois, Bruxelles, Éditions Larcier, 2017, p. 257-296) ».*

5. Enfin, statuant après réouverture des débats sur la demande de nullité formée par la défenderesse, par arrêt du 14 janvier 2021, la cour d'appel reforma le jugement *a quo*, prononça la nullité de la vente litigieuse et condamna les demandeurs à restituer une somme indûment payée par la défenderesse à titre de restitution d'acompte – ceci sous déduction des intérêts sur la somme de 33.000 euros depuis la citation introductive d'instance.

\*

\*\*

\* 4ème feuillet

Au soutien du pourvoi qu'ils forment contre cet arrêt, les demandeurs ont l'honneur de formuler le moyen suivant.

**MOYEN UNIQUE DE CASSATION**

Dispositions légales violées

- Articles 2 (anciennement 6), 1108, 1126, 1128, 1131, 1134, 1168, 1175, 1181, 1182, 1304 et 1338 de l'ancien Code civil) ;

- Articles 98, spécialement §1<sup>er</sup>, spécialement 2° et 5°, et 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire coordonné par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 1994 (ci-après « **CoBAT** ») (l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 2° et 5° tant sa rédaction originale applicable en l'espèce que dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 30 novembre 2017 ; l'article 104 tant dans sa rédaction originale applicable en l'espèce que dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 8 mai 2014).

Décisions et motifs critiqués

1. L'arrêt attaqué réforme le jugement entrepris, sauf en tant qu'il reçoit les demandes originaires et statuant à nouveau sur le surplus :

*« Prononce la nullité de la vente conclue entre parties le 16 septembre 2013, relative à deux lots situés dans deux immeubles, sis à Bruxelles, Boulevard ... et Place ... ;*

*Condamne [les demandeurs] à payer à la [défenderesse] la somme de 4.465,41€, dont à déduire les intérêts moratoires au taux légal qui ont couru sur la somme de 33.000,00€ depuis la citation introductive d'instance du 11 juillet 2014 jusqu'aux dates de son paiement, le solde ainsi obtenu étant à majorer des intérêts moratoires au taux légal depuis le 10 décembre 2014, jusqu'au parfait paiement ;*

*Condamne [les demandeurs] aux dépens »* et déboute les parties du surplus de leurs demandes et défenses. 5<sup>ème</sup> feuillet



2. Il fonde sa décision sur les considérations suivantes.

« 7.

*Le compromis en litige porte, comme dit ci-dessus, sur la vente de deux lots situés dans deux maisons de commerce et de rapport sises boulevard ... et Place ..., identifiés en vert sur des plans y annexés, sous réserve des modifications a y apporter (dans l'immeuble sis Boulevard ..., les water-closet du rez-de-chaussée doivent devenir un kot à vélo et le local dénommé « douche » au 1<sup>er</sup> étage fait partie du lot vendu ; dans l'immeuble sis Place ..., la cage d'escalier sera déplacée le long du mur droit). En outre, 'à terme, dans chacun des immeubles vendus, chaque lot vendu sera étanche par rapport au surplus du bien. Il n'y aura plus de passage physique possible d'un lot à l'autre (...)'.*

*L'acte précise que 'la présente vente divise chaque bien en 2 unités (commerce et logement)' et que 'cette division nécessite l'obtention de l'accord de la ville de Bruxelles' (point C.6.1.3.), les parties ayant à cet égard convenu que 'la vente est faite sous la condition suspensive de l'obtention de l'accord inconditionnel, écrit et définitif de la ville de Bruxelles sur la division des 2 biens (...) en 2 unités (commerce et logement) dans un délai d'un an' (point D).*

*Faisant droit à la thèse que [les demandeurs] défendaient avant la réouverture des débats, la cour a décidé, dans son arrêt interlocutoire du 22 mars 2019, que la division convenue par les parties au contrat de vente requérait l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme pour chacun des immeubles, en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 2° et 5°, du CoBAT, disposition d'ordre public.*

*Elle ne peut revenir sur sa décision ou statuer à nouveau sur la même question litigieuse sans commettre un excès de pouvoir.*

8.

*La vente créant une situation irrégulière sur le plan urbanistique, elle est nulle pour illicéité de son objet, bien que conclue sous la condition suspensive de 'de l'obtention de l'accord inconditionnel, écrit et définitif de la ville de Bruxelles sur la division des 2 biens (...) en 2 unités (commerce et logement) dans un délai d'un an'.*

*En effet, l'existence d'une condition suspensive n'affecte pas la naissance du contrat, mais seulement son exécution. 6ème feuillet*

8.[sic]

*La nullité de la vente ainsi constatée empêche les [demandeurs] de solliciter la résolution du contrat aux torts de [la défenderesse] et, partant, de lui réclamer des dommages et intérêts du chef de l'inexécution fautive du contrat sur la base du droit commun de l'article 1149 de l'ancien Code civil ou sur la base des dispositions du contrat (article F2 'sanctions').*

*L'appel incident est donc fondé de ce chef.*

9.

*Par contre, la nullité du contrat impose de replacer les parties dans l'état où se trouvaient avant la vente. [...] ».*

### **Griefs**

1. D'une part, une convention n'a un objet illicite que si elle tend à créer ou à maintenir une situation illicite (articles 2, 1108, 1126, 1128 et 1131 de l'ancien Code civil).

Une convention dont l'objet est illégal est maintenue si cette illégalité peut être régularisée en sorte que le but visé par la loi soit, ou puisse, être atteint (articles 2, 1108, 1126, 1128, 1131, 1134 de l'ancien Code civil et pour autant que de besoin articles 1304 et 1338 de l'ancien Code civil).

D'autre part, si une convention conclue sous une condition suspensive existe, l'exigibilité des obligations assorties de cette condition est suspendue jusqu'à la réalisation de celle-ci (articles 1168, 1181 et 1182 de l'ancien Code civil).

En cas de défaillance de la condition, la convention est caduque et ne produit plus aucun effet pour l'avenir (articles 1168, 1175, 1181 et 1182 de l'ancien Code civil).

2. Il résulte de la combinaison de ces principes que, en règle, la vente d'un bien qui ne peut valablement se réaliser que moyennant l'obtention d'une autorisation administrative est licite si elle est conclue sous la condition suspensive de l'obtention de cette autorisation. En effet pareille vente n'a pas pour objet de créer ou maintenir une situation illicite dès lors que la condition qu'elle comporte a précisément pour but de satisfaire à l'exigence de ce permis et qu'aucun transfert de propriété n'interviendra si celui-ci est refusé.

7ème feuillet

3. Enfin, aux termes de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT :

*§ 1<sup>er</sup>. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :*

*[...]*

*2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;*

*[...]*

*5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ;*

*modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.*

*On entend par :*

*a) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;*

*b) « destination », la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol. »*

Si la division d'une construction impliquant une modification de sa destination ou des travaux visés au 2° de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT, est soumise à cette disposition et requiert donc un permis autorisant la modification de sa destination et ces travaux, il ne résulte ni de cette disposition ni d'aucune autre disposition du CoBAT que celui-ci entendrait frapper de nullité la vente d'une partie d'un bâtiment a fortiori si elle est conclue sous la condition suspensive des autorisations administratives nécessaires à une modification de sa destination ou à certains travaux. 8ème feuillet

L'article 104 du CoBAT en témoigne, puisque la vente d'une partie d'un bâtiment impliquant la division de celui-ci impose seulement une information sur la nécessité d'obtenir un permis conformément à l'article 98 avant de procéder à la modification effective de sa destination ou aux travaux soumis à cet article.

4. Il s'ensuit qu'en considérant que la vente litigieuse, créant une situation irrégulière sur le plan urbanistique, était nulle en raison de l'illicéité de son objet bien que conclue sous la condition suspensive de « *l'obtention de l'accord inconditionnel, écrit et définitif de la ville de Bruxelles sur la division des 2 biens (...) en 2 unités (commerce et logement) dans un délai d'un an* », l'arrêt attaqué n'est pas légalement justifié (violation de toutes les dispositions légales visées au moyen).

Il méconnaît tant la notion de l'objet illicite, pareille vente ne tendant pas à créer ou à maintenir une situation illicite (violation des articles 2, 1108, 1126, 1128 et 1131 du l'ancien Code civil) que les effets légaux de la condition dès lors que cette vente ne sortira pas d'effets si l'autorisation requise n'est pas obtenue (violation des articles 1168 et 1186 de l'ancien Code civil) et le but de la nullité qui sanctionne les conventions dont l'objet est contraire à la loi (violation des articles 2, 1108, 1126, 1128, 1131, 1304 et 1338 de l'ancien Code civil).

Il viole au surplus l'article 98, §1<sup>er</sup>, du CoBAT en lui conférant une portée qu'il n'a pas, et l'article 104 du CoBAT en ignorant l'existence et la portée. Il viole dès lors par ailleurs l'article 1134 de l'ancien Code civil en refusant de donner effet à une convention légalement formée.

#### **Développement**

1. Il résulte de la jurisprudence de Votre Cour consacrée par le projet de réforme du droit des obligations contractuelles qu'une convention n'a un objet illicite que si elle tend à créer ou à maintenir une situation illicite (Cass., 8 mars 2018, *Pas.*, 2018, n° 163 ; voy. aussi la proposition du nouveau Livre 5, Les obligations, du Code civil, *Doc. parl.*, Ch. Rep., session 2020-2021, doc. 55, 1806/001, art. 5:51, p. 310 et son développement p. 54).

Par ailleurs, par un arrêt rendu le 7 novembre 2019 (C.19.0061.N ; *RGDC*, 2020, p. 475, note F. Peeraer), Votre Cour a considéré qu'à moins que la loi ne s'y oppose, une convention dont l'objet est illégal est maintenue si cette illégalité peut être régularisée en sorte que l'objet visé par la loi soit ou puisse être atteint (comp. Cass., 22 janvier 2021, C.19.0303.N et les conclusions conformes de 9ème feuillet

Mme le premier avocat général Mortier, comp. aussi Cass., 22 mai 2006, *Pas.*, 2006, n° 293).

Cet arrêt anticipe sur le projet de nouveau Livre 5 du Code civil, plus particulièrement sur l'article 5.57 de la proposition de loi portant Livre 5 « Les obligations » du Code civil (*Doc. parl.*, Ch. Repr., session 2020-2021, doc. 55 1806/001) qui, dans ses développements, renvoie expressément à l'arrêt précité du 7 novembre 2019 (*Doc. Parl.*, Ch. Repr., session 2020-2021, doc. 55 1806/001, p. 65 ; voy. aussi p. 54 sous article 5:51).

2. Par ailleurs, il ne résulte d'aucune disposition du CoBAT que celui-ci entendrait frapper de nullité la vente d'une partie d'une construction sous la condition suspensive d'un permis permettant de réaliser pareille opération. L'article 104 du CoBAT en témoigne. Loin d'interdire la vente d'une partie d'un bâtiment impliquant la division de celui-ci, il subordonne seulement l'opération à une information sur la nécessité de respecter l'article 98 avant de procéder aux travaux ou à la modification de destination nécessaire à la division effective.

Il s'ensuit que l'on ne saurait considérer que pareille vente aurait un objet illicite dès lors que la condition suspensive a précisément pour but de se conformer à la loi et que si l'autorisation n'est pas obtenue la vente sera frappée de caducité en sorte qu'aucun transfert de propriété n'interviendra. Pareille convention ne tend en effet pas à créer ou à maintenir une situation irrégulière.

3. Vainement, l'arrêt attaqué croit-il pouvoir fonder sa décision sur Votre arrêt du 24 février 2011 (*Pas.*, 2011, n° 166).

En effet, cet arrêt concerne la vente d'un bien devant faire l'objet d'un lotissement en Région wallonne. Or non seulement la division d'un bâtiment ne constitue pas un lotissement au sens de l'article 103 du CoBAT mais encore Votre arrêt de 2011 s'explique par les particularités de l'article 89 du CWATUPE qui ne se retrouve pas comme tel au CoBAT (comp. l'article 109 du CoBAT qui est moins large que ledit article 89).

4. L'arrêt encourt donc les griefs formulés par le moyen.  
10ème feuillet

**PAR CES CONSIDERATIONS,**

l'avocat à la Cour de cassation soussigné, pour les demandeurs en cassation, conclut, Mesdames, Messieurs, qu'il vous plaise, casser l'arrêt attaqué, ordonner que mention de Votre arrêt soit faite en marge de la décision annulée, renvoyer la cause devant une autre cour d'appel, statuer sur les dépens comme de droit.

Bruxelles, le 11 mai 2021

Pour les demandeurs en cassation,

leur conseil,

Paul Alain Foriers

**Pièce jointe :**

Il sera joint, en outre, à la présente requête en cassation, lors de son dépôt au greffe de la Cour, l'original de l'exploit constatant sa signification à la défenderesse en cassation.

COPIE NON CORRIGÉE