

## Obligations

### La Cour de cassation rappelle les sanctions en cas de non-réalisation fautive d'une condition suspensive

Par un arrêt du 8 janvier 2024<sup>\*1</sup>, la Cour de cassation s'est prononcée sur la sanction en cas de non-réalisation d'une condition suspensive causée par la faute du débiteur.

En l'espèce, les parties avaient conclu un contrat d'achat/vente immobilière sous option assorti d'un certain nombre de conditions suspensives, dont notamment la régularisation urbanistique du bien.

Constatant le défaut des vendeurs de procéder à ladite régularisation, les acheteurs ont intenté une action en résolution du contrat devant le Tribunal de première instance d'Anvers en vue d'obtenir le remboursement de l'acompte ainsi que le paiement de dommages et intérêts. Le juge en première instance avait fait droit à cette demande. La Cour d'appel d'Anvers avait, cependant, conclu à l'absence de manquement contractuel dans le chef des vendeurs, compte tenu du fait qu'il n'était pas possible de démontrer que les acheteurs avaient l'intention de lever l'option.

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation met à néant l'arrêt de la Cour d'appel et rappelle que lorsque les obligations d'une convention sont contractées sous condition suspensive, le contrat naît mais l'exécution de ces obligations est suspendue. Néanmoins, le contrat crée des droits et des obligations pour les parties. Si la condition suspensive n'est pas remplie en raison de l'inexécution fautive du débiteur, le juge peut, compte tenu de cette inexécution, dissoudre le contrat aux torts du débiteur et ordonner le paiement de dommages-intérêts complémentaires en vertu de l'article 1178 de l'ancien Code civil<sup>2</sup>.

Adil Auraghi ■

*Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles*

<sup>1</sup> Cass. 8 janvier 2024, C.23.0256.N, <https://juportal.be>.

<sup>2</sup> C. civ., art. 5.144.