

Obligations

La Cour de cassation rappelle qu'un contrat sous condition suspensive peut être résolu

Depuis un important arrêt de la Cour de cassation du 5 juin 1981, il est acquis que « *lorsqu'une obligation est contractée en vertu d'une convention sous condition suspensive, la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue*¹ ». Ainsi, le contrat existe et fait naître des droits et des obligations entre les parties dont l'inexécution fautive peut être sanctionnée².

La Cour de cassation a rappelé ces principes dans un arrêt du 8 janvier 2024^{*3}. Les faits à l'origine de cette décision peuvent être résumés comme suit : les parties avaient conclu un contrat qualifié de « *promesse de vente/achat maison* », assorti de plusieurs conditions suspensives, dont une avait trait à la régularisation urbanistique du bien par les vendeurs.

Constatant que les vendeurs restaient en défaut de poser les démarches utiles à la levée de la condition suspensive litigieuse, les acheteurs ont sollicité la résolution du contrat aux torts des vendeurs, outre des dommages et intérêts. La cour d'appel d'Anvers a réformé la décision du premier juge, qui avait fait droit à la demande des acheteurs, tout en relevant que la non-réalisation de la condition suspensive était due à la négligence des vendeurs.

Saisie d'un pourvoi formé par les acheteurs, la Haute juridiction a cassé l'arrêt de la cour d'appel d'Anvers au motif que « *ne justifie pas légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté que la condition suspensive ne s'est pas réalisée en raison d'une inexécution fautive des défendeurs, exclut la possibilité de résoudre le contrat aux torts des défendeurs et de les condamner au paiement de dommages-intérêts supplémentaires en raison de cette inexécution* »⁴.

Olivia Janssens ■

Assistante à l'UCLouvain
Avocate au barreau du Brabant wallon

¹ Cass., 5 juin 1981, *Arr. Cass.*, 1980, p. 1157; *Bull.*, 1981, p. 1149; *Limb. Rechtsl.*, 1981, p. 109; *Pas.*, 1981, I, p. 1149; *R.W.*, 1981-1982, p. 250, concl. M.P.; *J.T.*, 1982, p. 344; *R.C.J.B.*, 1983, p. 199, note J. HERBOTS; *A.P.T.*, 1984, p. 145, note X. DIEUX; *Rec. gén.*, 1986, n° 23382, p. 387.

² P. WÉRY, *Droit des obligations – Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 358-359; P. VAN OMMESLAGHE, *De Page. Traité de droit civil belge*, t. II, Les obligations, vol. III, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1803.

³ Cass., 8 janvier 2024, C.23.0256.N, *juportal.be*.

⁴ « *De appelrechter die zodoende, na te hebben vastgesteld dat de opschortende voorwaarde door de toerekenbare niet-nakoming van de verweerders niet is vervuld, uitsluit dat hij gelet op die wanprestatie kan overgaan tot ontbinding van de overeenkomst in het nadeel van de verweerders en hun veroordeling tot betaling van een aanvullende schadevergoeding, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht* ».

Contrats

La clause de réserve de propriété : créance ordinaire ou extraordinaire ?

Depuis le 1^{er} septembre 2023, date de l'entrée en vigueur de la dernière réforme du droit d'insolvabilité⁵, l'article I.23., 14° du Code de droit économique définit comme suit les « créances sursitaires extraordinaires » – ne pouvant subir d'abattement dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire par accord collectif⁶ – : « *créances garanties par une sûreté réelle au sens de l'article 3.3 du Code civil et les créances qualifiées comme créances sursitaires extraordinaires par le présent livre* »⁷⁻⁸.

L'article 3.3. du Code civil, dans la liste exhaustive des sûretés réelles qu'il prévoit, ne fait à ce titre aucune mention de la réserve de propriété. On peut le regretter dans la mesure où celle-ci avait fait l'objet d'une consécration (pourtant récente) au rang de sûreté réelle par la loi du 11 juillet 2013⁹. C'est d'ailleurs précisément à ce titre que l'article 58, alinéa 2 du titre XVII du Livre III de l'ancien Code civil, toujours en vigueur, tranche le conflit de rang entre le créancier réservataire et gagiste.

Le Code de droit économique ne fait désormais plus de référence non plus aux « créanciers propriétaires », à savoir les *leasers* ou précisément les titulaires d'une clause de réserve de propriété.

Le Code de droit économique est donc clair : le titulaire d'une clause de réserve de propriété ne peut être considéré comme créancier extraordinaire.

Étonnamment, les travaux préparatoires de la loi du 7 juin 2023 précisent expressément que : « (...) *les créanciers sursitaires bénéficiant de privilèges spéciaux seront des créanciers sursitaires extraordinaires. De même il en découle que les créanciers sursitaires bénéficiant de sûretés telles une réserve de priorité [lire réserve de propriété (suite à une probable erreur de traduction)] ou une cession fiduciaire (considérée par certains comme un droit de gage) seront les créanciers sursitaires extraordinaires* »¹⁰.

Comment comprendre cette contradiction entre le texte adopté et la volonté du législateur exprimée clairement dans les travaux parlementaires ?

C'est précisément la question que s'est posée le Conseil d'Etat dans son avis du 21 décembre 2022 : « *L'attention des auteurs de l'avant-projet est attirée sur le fait que, telle que la définition est libellée, les créances garanties par une clause de réserve de propriété qui ne sont pas comprises parmi les créanciers sursitaires extraordinaires* ».

⁵ Loi du 7 juin 2023 transposant la directive 2019/1023 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 relative aux cadres de restructuration préventive, à la remise de dettes et aux déchéances, et aux mesures à prendre pour augmenter l'efficacité des procédures en matière de restructuration, d'insolvabilité et de remise de dettes, et modifiant la directive (UE) 2017/1132 et portant des dispositions diverses en matière d'insolvabilité.

⁶ Articles XX.66/1 et s. et XX.83/31 et s. du CDE.

⁷ Article I.23. du CDE.

⁸ Jusqu'au 1^{er} septembre 2023, l'article I.22., 14° du Code de droit économique (devenu I.23., 14°) définissait la créance sursitaire extraordinaire comme une créance garantie, au moment de l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire, par une sûreté réelle et les créances des créanciers propriétaire (dont relève la clause de réserve de propriété).

⁹ Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière.

¹⁰ Projet de loi du 20 mars 2023 transposant la directive la directive 2019/1023 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 relative aux cadres de restructuration préventive (...), Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Ch. sess. ord., 2022-2023, DOC 55 3231/001, p. 14.

¹¹ Projet de loi du 20 mars 2023 transposant la directive la directive 2019/1023 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 relative aux cadres de restructuration préventive (...), Avis du Conseil d'Etat du 21 décembre 2022, *Doc. Parl.*, Ch. sess. ord., 2022-2023, DOC 55 3231/001, p. 196.

Malgré cette remarque, le législateur n'a pas modifié sa copie. Ceci également, on peut le regretter.

Amaury de Cooman ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

Contrats

La réserve de propriété, les risques et la demeure

En matière de transfert des risques, la clause de réserve de propriété prévaut-elle sur la demeure de l'acheteur en défaut de payer le prix ? Voilà la question à laquelle répond un arrêt du 21 novembre 2024 de la Cour de cassation^{*12}. Une convention de cession de parts sociales avait été conclue avec réserve de propriété jusqu'au paiement complet du prix. Des mensualités restant impayées, le vendeur avait cité l'acheteur en justice. Condamné à payer le prix en première instance, l'acheteur interjeta appel. Très peu de temps après, la société dont les parts faisaient l'objet du contrat fut déclarée en faillite, et celle-ci fut clôturée à défaut d'actif. Selon, l'acquéreur, en vertu de la clause de réserve de propriété, les risques étaient restés à charge du vendeur de sorte qu'il ne devait plus payer le prix. La cour d'appel l'a suivi : elle réforme le jugement entrepris et déclare la demande en paiement du prix non fondée, considérant que les parts cédées avaient cessé d'exister en raison de la faillite, rendant l'exécution (le transfert de propriété) impossible.

Devant la Cour de cassation, le vendeur soutenait que, si la clause de réserve de propriété a pour conséquence que les risques restent à charge du vendeur¹³, la mise en demeure de l'acheteur, ici assigné en paiement du prix, a pour effet que les risques passent à sa charge. Aux termes de son unique moyen, l'arrêt l'ayant privé du paiement du prix, aux seuls motifs que les parts sociales objet de la vente avaient disparu au cours de la procédure d'appel en raison de la clôture de la faillite de la société et que les risques étaient restés à sa charge, devait subir la censure de la Cour de cassation (violation notamment de l'article 1138, al. 2, de l'ancien Code civil¹⁴).

La Cour de cassation rejette le pourvoi : « (...) lorsque les parties reportent le transfert de propriété de la chose vendue jusqu'au paiement intégral du prix, le vendeur, qui reste débiteur de l'obligation de transférer la propriété auquel le transfert des risques est lié, continue à supporter lesdits risques, lors même que l'acheteur, débiteur du prix, a été mis en demeure de le payer. Le moyen, qui est tout entier fondé sur le soutènement que, lorsque l'acheteur a été mis en demeure, il supporte la charge des risques de la perte de la chose, manque en droit ».

La demeure cède donc le pas devant la propriété. Le vendeur, confronté au défaut de paiement du prix, aura vraisemblablement trouvé la décision saumâtre, dès lors que la réserve de propriété, convenue pour le protéger du mauvais payeur, s'est finalement retournée contre lui. La décision eût été toute autre si la convention avait prévu que nonobstant la réserve de propriété, les risques passaient à l'acheteur¹⁵. On n'est jamais trop prudent.

Bertrand De Coninck ■

Maître de conférences invité à l'UCLouvain
Juge au tribunal de première instance francophone de Bruxelles

¹² Cass. (1^e ch.), 21 novembre 2024, C.24.0099.F, juportal.be.

¹³ Telle est effectivement la règle générale (Cass. (1^e ch.), 29 mai 2020, C.19.292.F, *R.G.D.C.*, 2021/9, p. 467, *T. Not.*, 2022/4, p. 414, juportal.be ; voy. dans le Code civil, les articles 5.80, al. 1^{er} et 5.100, al. 3).

¹⁴ Voy. actuellement les articles 5.227, 5.266, al. 2, et 5.80 du Code civil ainsi que F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO et B. FOSSÉPREZ, *Manuel de droit des obligations*, Larcier Intersentia, 2024, p. 417 et s., et p. 623 et s. pour le contrat translatif de propriété.

¹⁵ Dissociation qui, en règle, est parfaitement licite : A. DE BOECK, « Het verband tussen eigendoms- en risico-overdracht bij koop : twee handen op een buik », note sous Cass., 29 mai 2020, *R.G.D.C.*, 2021/9, p. 470, n°16 ; F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO et B. FOSSÉPREZ, *op. cit.*, p. 624.

