

Contrats

Force obligatoire du contrat et résolution unilatérale : éclairage de la cour d'appel de Bruxelles

L'arrêt rendu le 8 novembre 2024* par la cour d'appel de Bruxelles illustre avec clarté la rigueur attachée à la force obligatoire des contrats et la portée de la résolution unilatérale d'une vente immobilière en cas d'inexécution suffisamment grave.

En l'espèce, M. D.D., propriétaire d'un appartement à Bruxelles, accepte en septembre 2018 l'offre d'achat des époux G. Rapidement, les parties fixent, par courriels subséquents, deux modalités supplémentaires : la signature de l'acte authentique la semaine du 17 décembre 2018 et la libération des lieux le 2 janvier 2019. Le projet de compromis reflète ces points, tout en prévoyant une indemnité de 100 € par jour de retard pour défaut de libération. Toutefois, M. D.D., revenant soudainement sur sa position, propose d'en modifier les termes, voire d'abandonner la vente. Les époux G., attachés à l'accord intervenu, le mettent alors en demeure de signer le compromis, puis, face à son refus, notifie le 6 novembre 2018 la résolution unilatérale de la vente à ses torts, en réclamant l'indemnité convenue (5% du prix de vente, soit 32.500 €).

À la suite de cette notification, M. D.D. tente de reprendre la main en mettant en demeure les époux G. de signer, dans un délai de quinze jours, un compromis restreint à l'offre initiale, excluant les modalités supplémentaires convenues ultérieurement. Ces derniers, fidèles à l'accord global initial, maintiennent leur position.

Alors que le tribunal de première instance francophone de Bruxelles avait, de manière surprenante, retenu la faute des époux G., prononcé la résolution de la vente à leurs torts et ordonné leur condamnation à indemniser M. D.D., la cour d'appel de Bruxelles réforme ce jugement. Elle rappelle que tant la période prévue pour la passation de l'acte authentique que la date de libération des lieux constituent des éléments substantiels de l'accord des parties. Dès lors, la volonté unilatérale de l'une d'elles de remettre en cause ces éléments constitue une inexécution suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat de vente. En l'espèce, les époux G. ont certes pris l'initiative de notifier unilatéralement la résolution, mais ont agi à leurs risques et périls. Cette notification produit néanmoins ses effets juridiques tant qu'elle n'a pas été judiciairement déclarée inefficace¹⁻².

En conséquence, la cour d'appel de Bruxelles réforme la décision de première instance, confirme la résolution de la vente aux torts de M. D.D. et le condamne à l'indemnité de 32 500 € ainsi qu'aux dépens.

Guillaume Schultz ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles (NautaDutilh)

¹ Cass., 23 mai 2019, R.G. n° C.16.0254.F, disponible sur www.juportal.be ; Voy. S. STIJNS et P. WERY, « La résolution par voie de notification, enfin admise par la Cour de cassation », *J.T.*, 2020, p. 21 à 25.

² Voy. en droit actuel – non applicable au litige dont question – l'article 5.93 du Code civil : « [a]près avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur, le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par une notification écrite au débiteur. Celle-ci indique les manquements qui lui sont reprochés » ainsi que l'article 5.94 du Code civil : « [l]a notification par laquelle le créancier résout le contrat est inefficace si les conditions de la résolution ne sont pas remplies ou si elle est abusive ». Voy. aussi l'article 1.5 du Code civil quant à la notion de « notification » et à ses effets.

Contrats

Le vice caché, la connaissance et la bonne foi

Selon l'article 1643 de l'ancien Code civil, le vendeur est « tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ». Les clauses de non-garantie des vices cachés ne sortent donc aucun effet lorsque le vendeur *connaissait* le vice de la chose : « sachant que la chose est viciée, le vendeur ne peut, sans mauvaise foi, vendre comme normale une chose qui ne l'est pas »³. Une partie de la doctrine et de la jurisprudence⁴ estime que le vendeur qui ignore le vice par négligence et donc *aurait dû* le connaître ne peut pas non plus invoquer une telle clause. Cette thèse a été entérinée par la section néerlandophone de la Cour de cassation⁵, mais rejetée par sa section francophone⁶ qui rejoint la doctrine majoritaire, selon laquelle, sauf le cas du vendeur professionnel, la connaissance effective du vice est requise⁷.

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation (chambre francophone) conclut que la première branche du moyen unique manque *en fait* en ce qu'elle impute la première thèse à l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel ont considéré que la partie venderesse avait une connaissance *effective* du vice caché*⁸. Elle ne rejette donc pas *en droit* le moyen en ce qu'il se ralliait à la seconde thèse : ce n'était certes pas indispensable mais peut-être en aurait-il été autrement si la thèse minoritaire avait été défendue. De façon plus intéressante et explicite, la Cour de cassation rejette la nuance que tentait d'introduire la demanderesse en cassation dans la seconde branche de son moyen, visant à limiter l'impossibilité pour le vendeur de se prévaloir de sa clause exonératoire au cas où il a agi de mauvaise foi ou de façon délibérée. Selon la cour, qui rompt quelque peu avec le raisonnement de son arrêt précité du 25 mai 1989, la connaissance du vice suffit et ce, peu importe que le vendeur soit de bonne ou mauvaise foi⁹.

Jérémie Van Meerbeeck ■

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Conseiller à la Cour d'appel de Bruxelles

³ Cass., 25 mai 1989, J.T., 1960, p. 620.

⁴ Notamment J. DEWEZ, « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », J.T., 2011/37, n° 6455, p. 766 et les réf. citées ; E. CRUYSMANS, M. DEFOSSE et C. DONNET, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité en matière de défaut de la chose », in *Les défauts de la chose. Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, Anthémis, 2015, p. 393 ; B. TILLEMANN, « Les clauses exonératoires », *La vente*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 167.

⁵ Cass. (3^{ème} ch.), 18 février 2019, Pas., 2019/2, p. 349.

⁶ Cass. (1^{ère} ch.), 6 septembre 2018, R.D.C., 2020, p. 490.

⁷ Notamment B. KOHL, *La vente immobilière*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 303 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 5^{ème} éd., 2018, p. 173 ; J. VAN ZUYLEN, « L'ignorance invincible dans la vente de droit commun, une cause d'exonération aux accents de force majeure », in *Entre tradition et pragmatisme. Liber amicorum P.A. Foriers*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 773.

⁸ Cass., 6 mars 2025, RG n°24.0204.F.

⁹ La controverse risque de disparaître avec l'adoption du nouveau livre 7 (voy. l'art. 7.2.30 de la proposition de loi : Doc. Parl., Ch., n°56-0743/001, p. 206).

Obligations

Le cas de représentation imparfaite : le mandataire qui ne révèle pas au tiers contractant agir au nom d'autrui

Avec l'entrée en vigueur du livre 1^{er} du Code civil, le législateur comble une lacune de l'ancien Code civil. Le droit belge dédie désormais une disposition générale à la représentation¹⁰. L'article 1.8, § 1^{er} distingue selon que celle-ci est parfaite ou imparfaite : « La représentation est immédiate ou parfaite lorsque le représentant accomplit l'acte juridique au nom et pour le compte de la personne représentée. La représentation est médiate ou imparfaite lorsque le représentant accomplit cet acte en son propre nom, mais pour le compte de la personne représentée ». Le contrat de mandat, tel que défini par l'article 1984 de l'ancien Code civil, est l'hypothèse de représentation parfaite par excellence¹¹¹². Le contrat de commission et le prête-nom sont des exemples bien connus de représentation imparfaite¹³.

Qu'advient-il, lorsqu'une personne ne révèle pas au tiers contractant qu'elle agit au nom d'autrui, alors que le devoir de transparence lui imposait de le déclarer ?

L'acte juridique ne produit ses effets qu'entre le mandataire et le tiers¹⁴.

Par application de ce principe, la cour d'appel de Liège a ainsi pu décider qu'un mandataire chargé d'acheter une voiture était tenu personnellement de l'achat envers le vendeur, faute de lui avoir, au moment de la conclusion de la vente, décliné sa qualité de représentant¹⁵.

Dans son arrêt du 25 janvier 2024, la Cour de cassation a été saisie de la question de savoir si le mandant peut faire valoir ses droits contre le tiers contractant. Se fondant sur les articles 1165 et 1122 de l'ancien Code civil¹⁶, la Cour décide que « Dans ce cas, le représentant ne s'engage, en règle, que personnellement envers le tiers et la personne représentée ne peut pas exiger du tiers l'exécution de l'acte juridique ». La Cour de cassation apporte toutefois un correctif à ce principe. Si le fait que le tiers prend ultérieurement connaissance de la représentation parfaite n'y change rien, la Cour ajoute : « à moins toutefois que le tiers n'accepte, expressément ou tacitement, l'effet de la représentation à ce moment-là. En cas d'acceptation, le tiers renonce à la connaissance qui était requise de la personne du représenté »¹⁷.

Patrick Wéry ■

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

¹⁰ P.A. Foriers, « La représentation et l'article 1.8 du Code civil – Entre classicisme et interrogations » in *Le livre 1^{er} du Code civil : dispositions générales* (coord. E. Dirix et P. Wéry), Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, pp. 271 et s.

¹¹ A propos du contrat de mandat, voy. not. P. Wéry, *Le contrat de mandat*, Bruxelles, Larcier, 2019, 370 p. ; E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 2, préface F. Glansdorff, Bruxelles, Larcier Intersentia, 2024, pp. 1655 et s.

¹² La proposition de loi du 20 février 2025 insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil adopte toutefois une définition plus large du contrat de mandat, lorsqu'il porte en son article 7.4.2, alinéa 1^{er} : « Le contrat de mandat est un contrat de service qui porte principalement sur l'accomplissement par le prestataire d'un acte juridique pour le compte du client, qu'il agisse au nom de ce client ou en son nom personnel. Dans ces cas, le prestataire est également dénommé mandataire et le client également dénommé mandant ».

¹³ A propos de la représentation imparfaite, voy. I. Samoy, *Middelijke vertegenwoordiging*, Anvers, Oxford, Intersentia, 2005, 762 p.

¹⁴ Voy. not. I. Samoy, op. cit., 2005, pp. 385 et s. ; P. Wéry, op. cit., 2019, n°103 ; E. Van den Haute, op. cit., 2024, n° 1692. Comp. dans le même sens à propos d'un organe de société ayant agi à titre personnel, Cass., 13 décembre 2012, C.12.0204.F, Juportal.be : « En règle, l'organe d'une société qui agit au nom et pour le compte de celle-ci sans le faire savoir de façon expresse ou tacite se présente comme agissant à titre personnel et, partant, est personnellement engagé. Le juge du fond apprécie souverainement, d'après les éléments de la cause, si une personne ayant la qualité d'organe d'une société est intervenue en nom personnel ou au nom de cette société et, dans ce dernier cas, en a informé le cocontractant ».

¹⁵ Liège, 28 février 2006, J.L.M.B., 2006, p. 843 (sommaire).

¹⁶ A savoir les articles 5.103 et 5.104 du Code civil.

¹⁷ Traduction libre.