

Syllabus de décisions Contrats spéciaux – Addendum (2014)

Vente

1. Cass. 19 octobre 2007
2. Cass. 26 mai 2005
3. Cass. 10 mars 2011
4. Cass. 24 janvier 2003
5. Cass. 27 avril 2006
6. Cass. 24 avril 2003
7. Cass. 6 février 2009
8. Cass. 9 mars 2009
9. Cass. 26 janvier 2007

Bail

1. Cass. 30 octobre 1964
2. Cass. 24 mars 1994
3. Cass. 24 janvier 1980
4. Cass. 14 avril 1994
5. Cass. 29 mai 1980
6. Cass. 28 juin 1990
7. Cass. 21 mars 2003

Entreprise

1. Cass. 18 mai 2006
2. Cass. 7 janvier 2000

Cour de cassation, 1^{ère} chambre,
19 octobre 2007

Président : M. PARMENTIER
président de section

Rapporteur : M. BATSELÉ
conseiller

Conclusions : M. GENICOT
avocat général

Plaidants : MM. T'KINT et VAN OMMESLAGHE,
M^{me} DRAPS

- I. VENTE. — VICES CACHÉS DE LA CHOSE VENDUE. — NOTION.
- II. VICE DE LA CHOSE. — VENTE. — VICES CACHÉS. — NOTION.
- III. VENTE. — VICES CACHÉS DE LA CHOSE VENDUE. — ACTION DE L'ACHETEUR. — FONDEMENT.
- IV. DEMANDE EN JUSTICE. — VENTE. — VICES CACHÉS. — ACTION DE L'ACHETEUR. — FONDEMENT.
- V. POURVOI EN CASSATION (MATIÈRE CIVILE). — RECEVABILITÉ. — PERSONNES AYANT QUALITÉ POUR SE POURVOIR OU CONTRE LESQUELLES ON PEUT SE POURVOIR. — INSTANCE LIÉE. — NOTION.

R.C.J.B. - 1^{er} trim. 2010



I et II. Le vice caché est celui que l'acheteur n'a pu ou n'a dû pouvoir déceler lors de la livraison.

III et IV. Lorsque la chose vendue est affectée d'un vice caché, seule l'action en garantie des vices cachés est ouverte à l'acheteur, à l'exclusion de l'action fondée sur la méconnaissance de l'obligation de délivrance d'une chose conforme à la chose vendue.

V. Il existe une instance liée entre les parties lorsqu'il ressort des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que la défenderesse a demandé la réformation du jugement entrepris qui avait accueilli l'action de la demanderesse et la condamnation de celle-ci aux dépens et que les parties ont conclu l'une contre l'autre; le pourvoi en cassation dirigé contre cette défenderesse est recevable.

(DEXIA INSURANCE S.A.

C. RENAULT BELGIQUE LUXEMBOURG S.A.

ET ETABLISSEMENTS ENCLIN S.A.;

[C.04.0500.F]

DEXIA INSURANCE S.A. C. AGF BELGIUM INSURANCE S.A.)

[C.05.0403.F]

ARRÊT

I. LA PROCÉDURE DEVANT LA COUR

Les pourvois en cassation sont dirigés contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2003 par la cour d'appel de Liège.

Le conseiller Didier Batselé a fait rapport.

L'avocat général Jean-Marie Genicot a conclu.

II. LES MOYENS DE CASSATION

Dans la requête en cassation inscrite au rôle général sous le numéro C.04.0500.F la demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions légales violées

Articles 1101, 1108, 1126, 1184, 1246, 1582, 1603, 1604, 1606, 1641, 1642, 1643, 1644 et 1648 du Code civil.

R.C.J.B. - 1^{er} trim. 2010



Décisions et motifs critiqués

L'arrêt attaqué qui réforme le jugement entrepris, dit l'action de la demanderesse, subrogée dans les droits de son assurée, basée sur la méconnaissance par les défenderesses de leur obligation de délivrance d'une chose conforme, non fondée, l'en déboute et la condamne aux frais et aux dépens des défenderesses dans les deux instances, aux motifs que la demanderesse mettant en cause « l'existence d'un défaut structurel, inhérent à la chose vendue et d'une gravité telle qu'elle empêche l'usage de la chose, ce qui est la définition du vice rédhibitoire aux termes de l'article 1641 du Code civil »,

« un vice intrinsèque n'est pas un défaut de conformité : 'il y a défaut de conformité quand la chose livrée n'est pas conforme aux prescriptions contractuelles. Il y a vice lorsque la chose livrée est atteinte d'un défaut qui nuit gravement à son usage' (...) lorsqu'il y a vice intrinsèque, il n'y a pas non plus erreur sur la substance (...); qu'il faut pour (r)établir l'égalité des plaideurs, offrir à tout acheteur se trouvant dans une situation identique ou analogue un seul et unique recours' (...) 'ou bien la chose est effectivement entachée d'un défaut structurel et on est dans le domaine de la garantie. Ou bien elle est en soi parfaite mais ne répond pas à l'usage prévu au contrat, il y a défaut de conformité caché et on est dans le domaine de la délivrance' (...). (...) si dans ce dernier cas, le recours ouvert à l'acheteur confronté à un de ces défauts de conformité cachés est controversé en doctrine et en jurisprudence, la Cour de cassation les appréhendant pour sa part comme des vices cachés fonctionnels relevant du domaine de la garantie, il n'y a en revanche aucune discussion possible pour les vices intrinsèques qui relèvent exclusivement de l'action en garantie (...); qu'en l'occurrence, (la demanderesse) prétend à l'existence d'un défaut structurel du moteur rendant le véhicule totalement impropre à l'usage normal auquel il était destiné; qu'elle ne conteste pas que, sans ce vice, le véhicule aurait comme tous les autres véhicules sortis de la même chaîne de fabrication parfaitement correspondu aux stipulations contractuellement prévues et attendues de son assurée; qu'alors que seule l'action en garantie des vices cachés pouvait dès lors être exercée, (la demanderesse) ne peut prétendre, à la seule fin d'échapper au couperet de l'exception de tardiveté qu'on



n'a pas manqué de lui opposer à juste titre, fonder son recours sur l'obligation de délivrance qui, en toute hypothèse, est étrangère aux vices cachés intrinsèques».

Griefs

Selon l'article 1126 du Code civil, «tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire», cette disposition étant une application particulière de l'article 1101 du même Code, son article 1108 subordonnant la validité de n'importe quelle convention, notamment, à l'existence d'«un objet certain qui forme la matière de l'engagement».

Dans toute convention synallagmatique, dont la vente n'est qu'une espèce particulière, «la condition résolutoire», dit l'article 1184 du Code civil, qui constitue le droit commun en la matière, «est toujours sous-entendue, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement»; et, ajoute l'alinéa 2 de cette disposition, «dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec des dommages et intérêts». Et, en vertu du troisième alinéa de cet article, le juge saisi de la demande dispose du pouvoir d'apprécier si la gravité du manquement reproché au débiteur de l'obligation justifie la sanction que le demandeur l'invite à appliquer. La condition résolutoire tacite de l'article 1184 ne saurait être exclue que, soit dans l'hypothèse où elle a été contractuellement remplacée par une condition résolutoire expresse plus sévère, sauf dans les cas où la loi interdit celle-ci, soit si la loi elle-même lui substitue expressément une autre sanction que le législateur a estimée plus adéquate à telle ou telle manière (lire : matière) qu'il a déterminée : mais, alors, seul un texte formel, précis et d'application restrictive autorise de considérer que l'action en résolution ou en dommages-intérêts de droit commun est rendue inapplicable dans la matière expressément visée par la loi.

Aucune disposition particulière applicable au contrat de vente n'exclut l'application à ce type de convention de l'article 1184 du Code civil, bien au contraire.



La vente est, selon l'article 1582 du Code civil, la convention par laquelle une partie s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. L'obligation de livrer la chose comporte le devoir de la délivrer et celui de garantir l'acheteur, tant en cas d'éviction qu'en ce qui concerne les défauts cachés de la chose vendue.

Tandis que l'obligation de délivrance qui impose au vendeur de livrer une chose parfaitement conforme à la chose vendue est soumise, en cas d'inexécution, au droit commun régi par l'article 1184 du Code civil, l'action rédhibitoire ou estimatoire, fondée sur l'existence d'un vice caché est gouvernée par les articles 1641 et suivants du Code civil, l'action résolutoire ou en dommages-intérêts en cas de manquement à l'obligation de livrer une chose conforme à la chose vendue n'étant pas exclue, même lorsque le défaut de conformité constitue un vice de la chose, fût-il grave, en raison du fait que l'acheteur est en droit de mettre en œuvre la garantie des vices, ni l'article 1641, ni les articles 1642 à 1644 du Code civil ne prévoyant une telle exclusion.

En vertu de son obligation de délivrance, le vendeur doit mettre à la disposition de l'acheteur une chose conforme à la chose vendue; cette obligation, de résultat, emporte le devoir de livrer une chose qui n'est pas affectée de défauts de conformité occultes, lesquels ne sauraient être couverts par la réception et l'agrément de la chose, seule l'agrément pouvant avoir pour effet de priver l'acheteur de tout recours contre le vendeur du chef de non-conformité apparente de la chose livrée par rapport à la chose vendue.

L'obligation de délivrance impose au vendeur de mettre à la disposition de l'acquéreur une chose qui correspond en tous points aux buts recherchés par ce dernier, que ce soit au point de vue identité ou quantité, mais aussi qualité, ainsi qu'il se déduit également de l'article 1246 du Code civil, qui impose au débiteur qui doit livrer une chose, de la donner de bonne qualité.

Il s'en déduit que si le vendeur livre une chose qui est affectée d'un vice, il manque à son obligation de délivrance; si ce vice est caché, l'acheteur a donc le choix soit d'agir contre le vendeur conformément au droit commun de l'article 1184 du Code civil en invoquant le défaut de conformité, l'agrément n'emportant pas couverture de ce défaut et étant seule à pouvoir le priver



éventuellement de ce recours, qui n'est pas soumis aux règles des articles 1644 et suivants du Code civil.

Il lui est aussi loisible de mettre en œuvre la garantie des vices cachés par le biais de l'action rédhibitoire ou de l'action estimatoire.

La réception et l'agrégation de la chose livrée est sans aucune incidence sur le droit qu'a l'acheteur d'invoquer, dans le cadre de l'action du chef de défaut de conformité, l'existence d'un vice caché, cette action n'étant pas exclue par l'action en garantie des vices dont dispose, en outre, l'acheteur, peu important à cet égard que la chose livrée soit affectée d'un défaut intrinsèque ou d'un défaut fonctionnel, la loi n'établissant aucune différence, ni en ce qui concerne l'obligation de délivrance d'une chose conforme et sa sanction, à savoir la condition résolutoire tacite, ni en ce qui concerne la garantie des vices cachés, que le défaut soit inhérent à la chose ou que, sans affecter intrinsèquement la chose, il la rende impropre à l'usage auquel, à la connaissance du vendeur, l'acheteur la destine.

D'où il suit qu'en décidant, par les motifs rappelés au moyen, que la demanderesse ne pouvait exercer, à l'encontre des défenderesses, en sa qualité d'assureur subrogé dans les droits et actions de l'acheteur, l'action de droit commun en résolution de la vente avec dommages-intérêts, dès lors qu'elle invoquait l'existence d'un vice caché intrinsèque du véhicule litigieux et ne pouvait agir à l'encontre des vendeurs qu'en vertu de la garantie des vices cachés, celle-ci excluant toute action fondée sur la méconnaissance de l'obligation de délivrance d'un objet conforme, qui est étrangère aux vices cachés intrinsèques, l'arrêt viole toutes les dispositions visées au moyen.

Dans la requête en cassation inscrite au rôle général sous le numéro C.05.0403.F dont l'extrait est joint au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

III. LA DÉCISION DE LA COUR

Les pourvois sont dirigés contre le même arrêt.

Il y a lieu de les joindre.

A. Sur le pourvoi inscrit au rôle général sous le n° C.04.0500.F

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Le vice caché est celui que l'acheteur n'a pu ou n'a dû pouvoir déceler lors de la livraison.

L'arrêt constate qu'après un certain usage, le moteur du véhicule de l'assuré de la demanderesse a pris feu et le véhicule a été totalement détruit et que le moteur était affecté d'un vice caché.

Il considère que «alors que seule l'action en garantie des vices cachés pouvait dès lors être exercée, [la demanderesse] ne peut prétendre, à la seule fin d'échapper au couperet de l'exception de tardiveté qu'on n'a pas manqué de lui opposer à juste titre, fonder son recours sur l'obligation de délivrance».

En décidant, sur la base de ces considérations, que, lorsque la chose vendue est affectée d'un vice caché, seule l'action en garantie des vices cachés est ouverte à l'acheteur, à l'exclusion de l'action fondée sur la méconnaissance de l'obligation de délivrance d'une chose conforme à la chose vendue, l'arrêt fait une exacte application des dispositions légales visées au moyen.

Le moyen ne peut être accueilli.

B. Sur le pourvoi inscrit au rôle général sous le n° C.05.0403.F

Sur la fin de non-recevoir opposée au pourvoi par la défenderesse et déduite de ce que la demanderesse n'a dirigé aucune action contre la défenderesse et qu'aucune condamnation n'a été prononcée contre la demanderesse au profit de la défenderesse

Il ressort des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que la défenderesse a demandé la réformation du jugement entrepris qui avait accueilli l'action de la demanderesse et la

condamnation de celle-ci aux dépens d'instance et d'appel et que les parties ont conclu l'une contre l'autre.

Il existait donc une instance liée entre ces parties.

La fin de non-recevoir ne peut être accueillie.

Sur le moyen

Il résulte de la réponse donnée au moyen présenté à l'appui du pourvoi en la cause n° C.04.0500.F que l'arrêt décide légalement que la demanderesse ne peut exercer une action fondée sur la méconnaissance de l'obligation de délivrer une chose conforme.

Le moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs, la Cour joint les pourvois inscrits au rôle général sous les numéros C.04.0500.F et C.05.0403.F; rejette les pourvois.

.....

NOTE

**La garantie des vices cachés
exclut-elle le manquement à l'obligation de délivrance ?**

1. — Le libellé de l'arrêt annoté ne permet pas de dire si la Cour de cassation s'est longuement interrogée sur les spécificités et les domaines respectifs de l'obligation de délivrance et de la garantie des vices cachés, et sur leurs chevauchements éventuels. En des termes on ne peut plus sobres, l'arrêt se borne à préciser que lorsqu'il y a vice caché, seule la garantie des vices cachés peut être invoquée par l'acheteur, à l'exclusion de tout manquement à l'obligation de délivrance. Il y avait pourtant matière à discussion, des opinions diverses ayant été de longue date exprimées sur la question, on le constatera à la lecture de cette note. La solution adoptée par la Cour était loin d'être évidente, même si la simplicité de son énoncé paraît indiquer le contraire. Cette simplicité extrême n'a d'ailleurs pas empêché les premiers commentateurs de l'arrêt d'exprimer déjà des interprétations divergentes quant à sa portée concernant les vices extrinsèques. On s'est également interrogé, j'y reviendrai aussi, sur la concordance entre l'arrêt du 19 octobre 2007, qui consacre ou maintient le système «dualiste», et la loi du 1^{er} septembre 2004 sur la délivrance des biens de consommation, qui adopte le système «moniste» déjà préconisé par certains.

2. — Mais revenons au point de départ : l'acheteur avait en l'espèce laissé s'écouler le bref délai de l'article 1648 du Code civil, et la garantie



des vices cachés lui était fermée; il s'était alors reporté sur le droit commun de l'article 1184, dans le cadre duquel s'inscrit le manquement à l'obligation de délivrance, et sur le droit commun de la prescription, qui ne le frappait d'aucune forclusion. Ce n'est évidemment pas la première fois que la situation se présente. Il ne fallait pas beaucoup d'imagination au plaideur pour trouver cette échappatoire au couperet de l'article 1648, qui place finalement le juge devant cette alternative : va-t-il permettre à l'acheteur d'échapper à la forclusion en choisissant à son gré parmi les moyens de droit que le code met à sa disposition, ou — *specialia generalibus derogant* — va-t-il réduire ses possibilités au moyen spécifique que le code a prévu dans son cas précis, en l'occurrence la garantie des vices cachés? La protection de l'acheteur ou la cohérence du système? Ce dilemme, on s'en doute, a bien souvent donné lieu à des décisions prises en opportunité, au gré des cas d'espèce et de la recherche de l'équité, en France comme en Belgique (1). En l'espèce, opportunité ou non, la Cour de cassation, et avant elle la cour d'appel de Liège, a visiblement préféré assurer la cohérence du système (2). Pour comprendre ses raisons — très sobrement exprimées, répétons-le — il n'est pas inutile de revenir à l'année 1993, c'est-à-dire au moment où la Cour de cassation de France, placée devant le même dilemme de manière encore plus aiguë, a tranché celui-ci dans le même sens que l'arrêt du 19 octobre 2007.

3. — Pourquoi de manière plus aiguë? Parce que, jusqu'en 1993, c'est la jurisprudence même de la Cour de cassation de France qui se partageait entre deux courants divergents : un premier courant qui admettait que l'acheteur se place sur le terrain de la violation de l'obligation de délivrance, notamment chaque fois que l'action en garantie n'avait pas été engagée à bref délai (3). Dans ces espèces, écrit O. TOURNAFOND, «l'acquéreur était très souvent un profane et le vendeur un professionnel, et cette circonstance n'était peut-être pas étrangère à la générosité des juges : le désir de donner réparation au consommateur l'emportait sans doute sur celui d'appliquer strictement des textes spéciaux jugés trop

(1) La question est même bien plus universelle que cela. Ainsi a-t-on observé que dans le droit coréen par exemple, «comme le délai d'action est court (6 mois), le plus souvent les acheteurs invoquent la responsabilité de droit commun : il s'ensuit que la garantie des vices cachés est une institution 'quasi morte' qui ne donne lieu qu'à de très rares décisions jurisprudentielles» (B. GROSS, «La condition de délai dans l'exercice de la garantie légale des vices cachés — Approche de droit comparé», in *Mélanges D. Tallon*, Paris, 1999, p. 269 et s., sp. p. 277, note 37).

(2) En l'occurrence au détriment de l'acheteur d'un véhicule dont le moteur avait pris feu, et qui se trouvait manifestement forclus sur le plan de l'article 1648 (une expertise révéla que le moteur était atteint d'un défaut consistant en un resserrage inadéquat des vis au niveau de la bielle du deuxième cylindre, l'huile s'échappant ainsi ayant pris feu au contact de l'acier brûlant du tuyau d'échappement).

(3) Voy. les arrêts cités par G. VINEY et P. JOURDAIN, *Traité dr. civ., Les conditions de la resp.*, LGDJ, 2006, p. 832, n° 763-4, et par O. TOURNAFOND, «La responsabilité du vendeur professionnel», in *Les obligations en droit français et en droit belge — Convergences et divergences*, Bruylant-Dalloz 1994, p. 225 et s., sp. p. 231, note 8. La doctrine était tout aussi divisée : aussi nombreux étaient les auteurs qui se prononçaient contre l'option que ceux qui étaient «pour» (VINEY et JOURDAIN, *loc. cit.*, note 180).



sévères» (4). L'auteur relève aussi que dans ces espèces, le vice caché était lui-même dû à un défaut de conformité, ce qui aurait justifié la possibilité d'invoquer la violation de l'obligation de délivrance. Le second courant, quant à lui, maintenait fermement le système dualiste, donc la distinction entre les deux actions (5).

La première chambre civile a mis fin à cette insécurité juridique en se ralliant à la seconde opinion par plusieurs arrêts rendus en 1993, qui sont en quelque sorte les précurseurs de l'arrêt belge du 19 octobre 2007 puisqu'ils décident que «... les vices cachés, lesquels se définissent comme un défaut rendant la chose impropre à sa destination normale, ne donnent pas ouverture à une action en responsabilité contractuelle, mais à une garantie dont les modalités sont fixées par les articles 1641 et suivants du Code civil» (6). La Cour de cassation de France n'est pas revenue sur cette option depuis lors (7).

4. — Les deux Cours suprêmes ont donc choisi, en 1993 en France, en 2007 en Belgique, de privilégier la cohérence et la logique du système mis en place par le Code civil. Car, en un mot comme en cent, permettre d'invoquer l'obligation de délivrance pour sanctionner un vice caché, c'était «sonner le glas» ou provoquer la «mise à mort» — les métaphores furent nombreuses — de l'article 1648 et du bref délai (8). Certes, l'article 1648 était critiqué et certains considéraient qu'il avait fait son temps (9), mais il n'empêche : au-delà du bref délai, c'est tout le régime spécifique de l'action en garantie des vices cachés qui risquait de se trouver balayé si l'on permettait systématiquement d'en revenir au droit commun. Par exemple, observait BÉNABENT, «en présence d'une clause de non-garantie des vices cachés, ne dira-t-on pas que la non-conformité reste due, selon le «droit commun»? L'article 1645, lorsqu'il limite la dette du vendeur de bonne foi non professionnel, ne sera-t-il pas lui aussi écarté?» (10).

Il ne fait guère de doute que de telles considérations ont été déterminantes aux yeux des deux Cours de cassation, gardiennes, non seulement de la lettre et de l'esprit du Code civil (11), mais aussi de la cohérence du droit et de la sécurité juridique, en 2007 comme en 1993. On peut le comprendre. Il est vrai qu'en 2007, le régime dualiste du Code civil avait déjà

(4) *Loc. cit.*.

(5) *Ibid.*

(6) *Dall.*, 1994, Somm. 239, obs. TOURNAFOND; A. BÉNABENT, «Conformité et vices cachés dans la vente : l'éclaircie», *Dall.*, 1994, chron., p. 115; voy. aussi les obs. de C. OGIER sous *Comm.*, 14 octobre 2008, *Dall.*, 2009, p. 412.

(7) C. OGIER, *loc. cit.*

(8) Voy. not. A. BÉNABENT, obs. sous Cass. fr., 7 février 1986, *Dall.*, 1986, jurispr., p. 293.

(9) A. BÉNABENT observe que «le bref délai, hérité des marchés aux esclaves et aux animaux de Rome, s'expliquait classiquement par le souci de consolider rapidement la propriété de l'acquéreur, et aussi sans doute par la nature évolutive de la matière vivante vendue» (*ibid.*).

(10) *Ibid.*

(11) G. VINEY et P. JOURDAIN, *Traité dr. civ., Les conditions de la resp.*, LGDJ, 2006, p. 830, n° 763-2.



été largement battu en brèche, en particulier par la loi du 1^{er} septembre 2004 sur la vente des biens de consommation, et qu'on aurait pu avoir la tentation d'abrégé son agonie en vidant résolument la garantie des vices cachés de toute substance. Mais ce n'était pas le rôle de la Cour de cassation, qui avait à trancher une espèce soumise au droit commun du Code civil et rien d'autre (12).

5. — Il est vrai que la cohérence d'un système juridique s'accommode souvent d'un régime qui permet, au départ d'un même fait, de choisir une action ou un moyen juridique plutôt qu'un autre, alors pourquoi pas ici ?

En France, le législateur est expressément intervenu en ce sens en 2008, en faveur de l'acheteur-consommateur : ainsi celui-ci est-il libre, en cas de défaut de conformité ou de vice caché, de fonder son action, suivant son intérêt, soit sur le Code civil, soit sur le Code de la consommation, et l'on ajoute que «c'est précisément parce que ces deux codes mettent en œuvre des solutions différentes au profit des acheteurs déçus que le législateur a offert le choix de la voie la plus favorable aux consommateurs» (13).

Et en Belgique, les tribunaux ne laissent-ils pas au moins le choix, à l'acheteur insatisfait, entre l'action en nullité pour erreur et la garantie des vices cachés, surtout depuis que celle-ci s'entend de manière extensive et couvre également les vices extrinsèques ? Avec la conséquence, qui n'est guère porteuse de sécurité juridique, que l'erreur peut être invoquée pendant dix ans (art. 1304 du Code civil), alors que la garantie des vices cachés reste tributaire du bref délai ! Or, cette dualité, consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 23 novembre 1939, n'est pas contestée (14), même si l'on convient qu'il n'y a pas lieu de l'encourager (15). Et dans un cadre plus large, qu'est-ce qui empêche un contractant, victime de l'inexécution du contrat, de fonder son action en réparation sur l'article 1382 plutôt que sur la responsabilité contractuelle, pour autant que les conditions du concours des responsabilités soient réunies ? N'y a-t-il pas deux poids deux mesures à admettre le cumul des actions en pareil cas, et à le refuser dans le nôtre ?

C'est que, dans la première hypothèse, l'élément générateur de l'action n'est pas le même : il s'agit d'une défektivité objective de la chose dans un cas (vice caché), et, dans l'autre, de la représentation inexacte que s'en fait l'acheteur (erreur). Plus simplement : soit le problème est dans la chose elle-même, soit il est «dans la tête» de l'acheteur. L'un et l'autre peuvent coïncider, mais pas nécessairement. Il n'y a pas nécessairement vice quand il y a erreur, et il n'y a pas nécessairement erreur quand il y a vice (16).

(12) Comp. H. DE WULF, «Samenloop of exclusiviteit tussen de sanctionering van niet-conforme levering en verborgen gebreken : heeft cassatie de controverse beslecht?», note sous Cass., 19 octobre 2007, *RDC*, 2008, p. 152, sp. p. 159, n° 4.

(13) G. PAISANT, obs. sous CJCE 17 avril 2008, *Sem. jur.*, 2008, II, 10152.

(14) Voy. à ce propos A. LIMPENS, «La vente : erreur, non-conformité et vices cachés», *RGDC*, 1993, p. 197 et s., sp. p. 219, n° 45.

(15) Ph. GÉRARD, «Vice de la chose et vente commerciale», note sous Cass., 18 nov. 1971, *RCJB*, 1973, p. 609 et s., sp. p. 623.

(16) Quoique la question soit plus délicate depuis que la Cour de cassation a admis le vice extrinsèque, on y reviendra.



Dans l'hypothèse du cumul des responsabilités contractuelle et aquilienne, le même fait peut ouvrir la voie judiciaire au seul cocontractant, ou *erga omnes* s'il constitue également la violation d'une obligation qui s'impose à tous. Il est évident qu'ici aussi, la coïncidence ne se rencontrera qu'épisodiquement : une faute contractuelle n'est pas nécessairement la violation d'une obligation qui s'impose à tous, et l'inverse est encore moins vrai.

Alors que dans notre cas, entre l'obligation de délivrance et la garantie des vices cachés, il y a toujours coïncidence, au moins dans un sens : car si tout manquement à l'obligation de délivrance ne procède évidemment pas d'un vice caché, tout vice caché constitue nécessairement un manquement à l'obligation de délivrance : «dans l'un et l'autre cas, c'est, en effet, toujours d'une atteinte à la conformité qu'il s'agit et, donc, d'un manquement à l'obligation fondamentale qui pèse sur le vendeur de procurer à l'acheteur une chose capable de lui apporter les satisfactions qu'il en attend légitimement» (17). Un schéma, où l'on dessinerait d'une part des cercles sécants, d'autre part des cercles concentriques, illustrerait bien cette différence. Elle est à mon sens la seule explication plausible, à défaut d'être totalement convaincante, du refus du cumul des actions ou du maintien du système dualiste (18) dans la situation analysée, par rapport aux autres situations évoquées ci-dessus.

6. — Est-ce une bonne ou une mauvaise chose ? Indépendamment du maintien de la logique et de la cohérence du système, faut-il approuver ou critiquer le fait qu'une seule action soit ouverte à l'acheteur victime d'un vice caché ?

La réponse, quant au fond, est presque plus d'ordre politique ou économique que juridique. Bien que n'aboutissant pas aux mêmes conclusions *de lege lata* que N. VERHEYDEN et M. CLAVIE (19), je partage leur opinion selon laquelle en l'occurrence la solution «la plus dangereuse, parce que la plus arbitraire, nous paraît être celle consistant à offrir au gré des circonstances l'un ou l'autre recours à l'acquéreur insatisfait» (20). Les auteurs qui ont, quant à eux, tenté une réponse sur le terrain du droit ne sont en tout cas guère convaincants, tant il est vrai que des arguments d'un poids équivalent peuvent être avancés de part et d'autre. Ainsi O. TOURNAFOND, partisan du dualisme, écrit-il que «cette distinction est fondamentale, car les

(17) Ph. GÉRARD, *op. cit.*, p. 620, n° 11, l'auteur observant que Pothier soulignait déjà la continuité entre les deux notions.

(18) Parler de «dualisme» est peut-être ambigu, dans la mesure où ce terme signifie en réalité qu'il n'y a qu'une seule action possible, en l'occurrence la garantie des vices cachés, parce que chaque action couvre seule son domaine spécifique (par opposition au monisme, où l'une des actions disparaît, absorbée par l'autre). Quand deux actions s'ouvrent au départ d'un même fait, on parlera plutôt de cumul, de concours, de coïncidence ou de coexistence.

(19) Cf. *infra*, n° 9.

(20) «Vente et conformité», in *Vente et cession de créance*, CUP 1997, p. 5 et s., sp. p. 17. Je m'écarte donc ici de ma précédente opinion, nettement plus libérale, telle que rapportée par H. DE WULF, *op. cit.* à la note 12 ci-dessus, p. 158, note 24.



deux obligations n'ont pas la même intensité : l'obligation de délivrance, comme toute obligation de résultat, est susceptible de tomber devant la preuve de la cause étrangère; au contraire, l'obligation de garantie subsiste même en cas de force majeure, car le débiteur est en quelque sorte l'assureur du créancier face à certains risques. En outre, il y a une spécificité de la garantie qui se traduit par une sévérité accrue à l'endroit du vendeur professionnel, en particulier, nous le verrons, en matière de clauses de non-garantie» (21).

Autrement dit, l'obligation de délivrance serait moins sévère, moins contraignante pour le vendeur, partant moins protectrice de l'acheteur? Voire! Indépendamment de l'exigence du bref délai, qui restreint sérieusement les droits de l'acheteur victime d'un vice caché, n'oublions pas qu'en ce cas, seul le vendeur de mauvaise foi est tenu aux dommages-intérêts (art. 1645 du Code civil), alors que le vendeur obligé à la délivrance y est tenu en toute hypothèse! La différence est assurément importante, même si beaucoup de vendeurs, parce que professionnels, sont présumés connaître les vices de la chose qu'ils vendent. Quant à la cause étrangère évoquée par O. TOURNAFOND, n'oublions pas non plus qu'il appartient d'abord à l'acheteur de prouver l'antériorité du vice caché par rapport à la conclusion de la vente, ce qui n'est pas toujours aisé. D'autres ont souligné, sur un autre point mais dans le même sens, qu'«en présence de spécifications contractuelles au nombre desquelles on trouve les conditions générales de vente, les plaideurs peuvent exciper de la non-conformité, soit au moment de la réception si celle-ci est apparente, soit ultérieurement lorsqu'elle se révélera. Le régime applicable est alors plus favorable que celui de l'action en garantie des vices cachés : c'est au vendeur de prouver que la chose correspond aux qualités attendues, la non-conformité de la délivrance peut être invoquée pendant le délai de droit commun et l'acquéreur peut obtenir une indemnité à raison de l'utilisation de la chose en cas de résolution de la vente» (22).

Bref, il est hasardeux, ou à tout le moins paradoxal, de déceler dans le système dualiste classique une protection accrue de l'acheteur. Délivrance ou garantie des vices, l'une et l'autre actions présentent à ses yeux des avantages et des inconvénients qu'on peut mettre en balance. Le laisser choisir entre les deux, à l'instar de ce qui est permis aujourd'hui à l'acheteur-consommateur français, aurait évidemment été pour lui la meilleure solution... si telle avait été la volonté de la Cour de cassation (ou plutôt la volonté du législateur telle qu'interprétée par la Cour de cassation).

7. — Encore faut-il, au-delà du souci formel du maintien de la cohérence juridique, trouver au régime dualiste, tel qu'affirmé par la Cour de cassation, une justification satisfaisante.

Plusieurs justifications ont été avancées, qui ne sont pas toutes convaincantes.

(21) *Op. cit.*, p. 232.

(22) C. OGIER, *op. cit.*, p. 415.



Selon l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 18 décembre 2003, rendu dans l'espèce annotée, «il faut pour (r)établir l'égalité des plaideurs, offrir à tout acheteur se trouvant dans une situation identique ou analogue, un seul et unique recours». Mais ce souci d'égalité des armes doit-il être décisif, alors que l'asymétrie entre les cocontractants est patente dès l'origine, seul le vendeur pouvant connaître les qualités et les défauts de la chose qu'il met en vente?

L'adage *specialia generalibus derogant*, quant à lui, est un peu court, on en conviendra (23). Il importe à tout le moins de déterminer ce que recouvre exactement le «spécial» ou le «spécifique», en l'occurrence le vice caché, par opposition à la généralité du droit commun; autrement dit, quel critère permet-il de distinguer le vice caché du défaut de conformité, l'un et l'autre ouvrant la voie à des actions différentes?

Plusieurs critères ont à cet égard été proposés. Le plus communément admis réside dans la nature du défaut: les uns, rapporte Ph. GÉRARD, «opposent le vice de la chose, conçu comme un défaut objectif de celle-ci, aux défaillances du vendeur portant sur la nature, l'identité ou les qualités de la chose qui, seules relèvent du domaine de la délivrance» (24). Pour d'autres, le vice serait une défectuosité, une anomalie, une altération qui nuit au bon fonctionnement de la chose, tandis que le défaut de conformité serait une différence entre la chose commandée et la chose délivrée; en d'autres termes, plus lapidaires, le vice présente un aspect pathologique, alors que la non-conformité n'est qu'une différence (25). Ph. GÉRARD en Belgique (26) et plusieurs auteurs français (27) ont souligné le caractère dogmatique et peu approprié de cette distinction, qui n'est cependant pas dénuée d'intérêt didactique si on la maintient dans de justes limites (28); elle revient en tout cas régulièrement dans la jurisprudence française (29) ainsi que dans certaines décisions en Belgique (30).

(23) La Cour de cassation n'y est d'ailleurs pas favorable: cf. A. LIMPENS, *op. cit.*, p. 220, note 126. Carbonnier était cependant d'avis que le seul moyen d'éviter la possibilité de choix entre plusieurs actions est d'appliquer le principe suivant lequel les solutions spéciales écartent les générales (cité par A. LIMPENS, *op. cit.*, p. 206, n° 22).

(24) *Op. cit.*, p. 620, n° 11.

(25) O. TOURNAFOND, cité par C. OGIER, *loc. cit.*

(26) *Ibid.*

(27) *Ibid.*; G. VINEY et P. JOURDAIN, *Traité dr. civ., Les conditions de la resp.*, LGDJ 2006, p. 834, n° 763-6.

(28) F. GLANSDORFF, «Panorama des actions ouvertes à l'acheteur insatisfait», in *Actualités de quelques contrats spéciaux*, Bruylant, 2005, p. 2 et s. Pour des exemples dans la jurisprudence récente, voy. STIJNS, TILLEMANS et crts, «Overzicht bijzondere overeenk. 1999-2006», *TPR*, 2008, p. 1411 et s., sp. p. 104; voy. aussi la jurispr. plus ancienne recensée par A. LIMPENS, *op. cit.*, p. 207, n° 25, et p. 212, n° 33.

(29) C'est encore le cas dans l'arrêt de la Cour de cassation du 14 octobre 2008 annoté par C. OGIER, *op. cit.*

(30) Notamment l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 18 décembre 2003, rendu dans l'espèce annotée, selon lequel «il y a défaut de conformité quand la chose livrée n'est pas conforme aux prescriptions contractuelles. Il y a vice lorsque la chose livrée est atteinte d'un défaut qui nuit gravement à son usage».



Le critère qui paraît le plus adéquat, et qui domine du reste dans la jurisprudence belge depuis longtemps, est chronologique (31) : c'est celui de l'agrément de la chose vendue, moment avant lequel (ou au moment duquel) seule l'obligation de délivrance est en cause, et après lequel seule subsiste la garantie des vices cachés. Celle-ci n'est en réalité que le prolongement de celle-là dans le temps, sans qu'il existe vraiment une différence de nature entre les défauts qui les fondent (32). Telle est la solution retenue par la Cour de cassation notamment dans ses arrêts des 18 novembre 1971 et 19 juin 1980 (33). Même la Cour de cassation de France a parfois fait application de ce critère, que des auteurs français ont estimé être «le plus sûr et le plus conforme à la lettre et à l'esprit du Code» (34).

8. — Concluons donc à ce stade, dans le cadre du droit commun de la vente qu'avait à éclairer la Cour de cassation, au maintien du régime dualiste et dès lors à l'extinction, après l'agrément, de l'action fondée sur un manquement à l'obligation de délivrance. Rien de bien complexe jusque là, au moins *de lege lata*.

Les choses se brouillent quelque peu lorsqu'on envisage l'hypothèse du vice extrinsèque (ou fonctionnel), accueillie comme on sait par la Cour de cassation depuis 1971.

L'arrêt du 19 octobre 2007 ne précise pas, en effet, s'il vise tous les vices cachés quels qu'ils soient, aussi bien extrinsèques qu'intrinsèques (ou structurels), et certains auteurs doutent qu'il en soit ainsi. Ainsi C. ALTER et R. THUNGEN relèvent-ils qu'il s'agissait en l'espèce d'un vice intrinsèque (un véhicule dont le moteur avait pris feu), circonstance que l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 18 décembre 2003, dans l'affaire annotée, avait également soulignée. L'arrêt ajoutait que si, lorsque la chose est en soi parfaite mais qu'elle ne répond pas à l'usage prévu au contrat, «le recours ouvert à l'acheteur confronté à un de ces défauts de conformité cachés est controversé en doctrine et en jurisprudence, la Cour de cassation les appréhendant pour sa part comme des vices cachés fonctionnels relevant du domaine de la garantie, il n'y a en revanche aucune discussion possible pour les vices intrinsèques qui relèvent exclusivement de l'action en garantie». Et les auteurs d'observer que, selon la Cour de cassation, c'est expressément «sur la base de ces considérations» que la cour d'appel avait légalement pu décider que seule l'action en garantie des vices cachés restait ouverte à l'ache-

(31) *Contra*, mais en critiquant la théorie du vice fonctionnel pourtant admise par la Cour de cassation : N. VERHEYDEN et M. CLAVIE, *op. cit.*, p. 18, n^{os} 19 et s. (voy. aussi *infra* n^o 9).

(32) Ph. GÉRARD, *op. cit.*, p. 621, n^o 12. A. LIMPENS, *op. cit.*, p. 222. Voy. aussi, dans la jurisprudence récente, STIJNS, TILLEMANS et crts, *op. cit.* à la note 28 ci-dessus, p. 1510, n^o 113. GHESTIN et DESCHÉ, *Traité des contrats, La vente*, LGDJ 1990, p. 822, n^o 763.

(33) *Pas.*, 1972, I, 258, et 1980, I, 1295, cités par DE PAGE, *Traité*, t. IV, par A. LIMPENS, p. 212, n^o 134, note 1. Dans l'arrêt du 19 juin 1980, la Cour décide clairement qu'un défaut 'de conformité' qui ne peut s'apprécier qu'après l'utilisation du matériau répond à la notion de vice caché au sens de l'article 1641 et suivants du Code civil.

(34) J. APPOLIS, «Obligation de délivrance et garantie des vices cachés», *RJDA*, 1994, p. 50, cité par C. OGIER, *op. cit.*, p. 414, note 17.



teur, de sorte que la portée de l'arrêt du 19 octobre 2007 est, selon eux, limitée aux vices intrinsèques. En cas de vices cachés extrinsèques ou fonctionnels, l'acheteur conserverait le choix entre l'action en garantie des vices cachés et le recours fondé sur l'obligation de délivrance (35).

Les choses auraient évidemment été plus claires si la Cour de cassation s'était montrée plus explicite sur la portée qu'elle entendait donner à l'arrêt annoté. Mais au-delà du sibyllin «par ces considérations», je pense avec H. DE WULF (36) que la généralité des termes, aussi bien du pourvoi que de l'arrêt lui-même, permet difficilement de réduire la portée de ce dernier aux seuls vices intrinsèques. L'auteur relève aussi à juste titre qu'à aucun moment, depuis l'entrée du vice fonctionnel dans sa jurisprudence en 1971, la Cour de cassation n'a exprimé la volonté de traiter différemment l'une et l'autre espèces de vice. Si elle avait voulu le faire en l'occurrence, on peut raisonnablement penser que cette volonté aurait été exprimée dans l'arrêt.

Au demeurant, il n'aurait guère été justifié de créer deux situations différentes, l'une où garantie des vices et obligation de délivrance auraient pu coexister, l'autre pas (37). Un vice extrinsèque constitue, lui aussi, un manquement à l'obligation de délivrance. Toute défaillance du vendeur à la conformité, et le vice extrinsèque en est une, constitue «un manquement à l'obligation fondamentale qui pèse sur le vendeur de procurer à l'acheteur une chose capable de lui apporter les satisfactions qu'il en attend légitimement» (38), et cette défaillance est susceptible de mettre en jeu la garantie des vices cachés dès lors qu'elle ne pouvait être découverte par l'acheteur au moment où la chose a été agréée par lui (39).

Ou alors, choisissons d'étendre l'obligation de délivrance au-delà de l'agrément, ce qui remet en question l'admission même du vice extrinsèque tout en laissant subsister l'action en résolution pour non-conformité cachée : telle est, on le sait, la thèse défendue par L. SIMONT (40), mais qui n'a pas été suivie par la Cour de cassation. Dans le même sens, on peut préférer la fusion entre l'obligation de délivrance et la garantie des vices, ou au moins la réduction de cette dernière à la portion congrue, comme l'ont fait certaines législations. Mais ce sont là des considérations *de lege ferenda*. Elles nous conduisent à conclure.

(35) Vente, *Commentaire pratique*, Kluwer, 2008, n° 355.

(36) *Op. cit.*, n° 3.

(37) Comp. A. LIMPENS, *op. cit.*, in *RGDC*, 1993, p. 222, qui paraît admettre, lorsqu'il y a un vice fonctionnel, le concours entre la garantie des vices et l'action pour non-conformité.

(38) Ph. GÉRARD, *op. cit.*, p. 620, n° 11. Voy. aussi Liège, 5 décembre 2000, *JT*, 2001, p. 684, somm.

(39) *Ibid.*, p. 621, n° 12.

(40) «La notion fonctionnelle du vice caché : un faux problème?», in *Hommage à R. Dekkers*, Bruylant, 1982, p. 331. Voy. aussi les auteurs cités par STIJNS, TILLEMANS et crts, *op. cit.* à la note 28 ci-dessus, p. 1505, note 333 (à propos de la «verborgen non-conformiteit»).



9. — Conclusion.

La Cour de cassation a adopté une solution qui n'est sans doute pas critiquable dans le cadre du droit commun de la vente. Il me paraît à la réflexion (41) qu'il était difficile de juger autrement, à peine de vider de leur substance les dispositions relatives à la garantie des vices cachés, et spécialement le bref délai de l'article 1648 du Code civil.

Les critiques dirigées contre l'arrêt ou le système qu'il consacre sont certes compréhensibles, mais elles se situent en dehors du droit positif : soit elles remettent en cause l'admission du vice fonctionnel par la Cour de cassation, soit elles sont exprimées *de lege ferenda*.

Pour N. VERHEYDEN et M. CLAVIE, à la suite de L. SIMONT et de P.-A. FORIERS, le vice fonctionnel est englobé dans la notion plus large de défaut de conformité occulte, non décelé au moment de l'agrégation, et permettant donc d'agir après celle-ci puisqu'elle n'a pas été donnée en connaissance de cause. Un tel défaut devrait être traité conformément au droit commun plutôt que selon les dispositions qui concernent la garantie des vices cachés. Dans cette conception, à laquelle certaines décisions se sont ralliées (42), l'acheteur n'est évidemment pas tenu par le bref délai de l'article 1648. Mais autant dire, et les auteurs l'admettent, que la notion de vice fonctionnel, telle qu'elle est développée par la Cour de cassation, serait alors vidée de son objet (43).

Dans le même sens, H. DE WULF regrette que la Cour de cassation n'ait pas profité de l'occasion qui lui était donnée pour résoudre, par l'arrêt annoté, «le problème qu'elle a elle-même créé en 1971», pour «en finir *de facto* avec la distinction entre sanction pour vice caché et pour non-conformité, en laissant le choix à l'acheteur entre les deux bases d'action» (44).

H. DE WULF se place également sur le plan législatif, *de lege ferenda*. Pour lui comme pour G. VINEY et P. JOURDAIN, la jurisprudence consacrée en France par les arrêts de 1993, et en Belgique par l'arrêt annoté, s'attire la critique majeure de «jurer avec les règles applicables tant à la vente internationale de marchandises qu'à la vente de biens de consommation» (45). C'est vrai aussi : par son arrêt du 19 octobre 2007, la

(41) A cet égard, je reviens sur les propos plus «ouverts» que j'ai tenus précédemment au sujet des possibilités d'action données à l'acheteur, *op. cit.* à la note 28 ci-dessus, sp. p. 14 et s.; voy. aussi la note 20 ci-dessus.

(42) Voy. not. Liège, 5 déc. 2000, *JLMB*, 2001, p. 1686.

(43) N. VERHEYDEN et M. CLAVIE, *op. cit.*, p. 27, n° 32. Seules subsisteraient la garantie des vices cachés intrinsèques (ou structurels) et le droit commun de l'obligation de délivrance, étendu aux défauts de conformité occultes.

(44) *Op. cit.*, p. 159, n° 4 («Velen zullen dit arrest als een welkome verduidelijking door het Hof van Cassatie begroeten, maar persoonlijk vinden wij het jammer dat het Hof het probleem dat het zelf gecreëerd heeft door in 1971 te opteren voor een zeer ruime, functionele opvatting van het begrip verborgen gebrek, niet in de tegenovergestelde zin heeft opgelost, nl. door de *facto* komaf te maken met het onderscheid tussen sancties wegens verborgen gebrek en wegens niet-conformiteit, door de koper de keuze te laten tussen de twee vorderingsbasissen»).

(45) *Op. cit.*, p. 835, n° 763-6.



Cour de cassation n'a fait qu'accentuer le clivage qui existe entre le droit commun, où la garantie des vices cachés conserve une place prépondérante et va même jusqu'à faire le vide autour d'elle (46), et les législations évoquées, qui vont vers un régime « moniste » où la garantie des vices cachés tend à disparaître : ce sont, d'une part, la loi uniforme sur la vente internationale des objets mobiliers corporels, qui a fait l'objet des conventions de La Haye puis de Vienne, cette dernière ayant été approuvée par la loi belge du 1^{er} juillet 1997 (47), et d'autre part la loi du 1^{er} septembre 2004 sur la vente des biens de consommation, insérée dans le Code civil aux articles 1649*bis* et suivants.

Mais ici encore, on est en dehors du droit positif. Certes, on ne peut qu'approuver, *de lege ferenda*, ce mouvement législatif qui fait désormais la part belle à l'obligation de délivrance, au terme d'un déplacement généralement favorable à l'acheteur (48). Ce déplacement paraît préférable à la tendance qu'auraient certains auteurs, surtout français, à favoriser le maintien de la garantie des vices cachés telle qu'elle existe (49) ou même ... à aligner sur l'article 1648 le délai d'action pour manquement à l'obligation de délivrance (50). Mais il faut bien reconnaître qu'on frise de plus en plus le grand écart ! Grand écart entre, d'une part, le renouveau législatif qui fait quasiment disparaître la garantie des vices cachés, et, d'autre part, cette garantie telle qu'elle reste inscrite dans la loi, dont la Cour de cassation est la gardienne. Car comment expliquer un tel éloignement, sur des questions essentielles, entre les pans entiers du droit de la vente que sont les ventes internationales et les ventes aux consommateurs d'une part, et d'autre part le droit commun qui continue à gouverner les ventes entre particuliers, les ventes d'immeubles et les ventes commerciales ? L'uniformisation, la fusion même, s'imposent, tôt ou tard (51). Paradoxalement, l'arrêt annoté aura peut-être le mérite de l'accélérer en montrant au législateur qu'il est vraiment nécessaire d'intervenir. On ne peut que rejoindre sur ce point les conclusions et les vœux exprimés par H. DE WULF (52), ainsi que le souhait « moniste » récemment exprimé en ces termes par un auteur français : « ... à l'heure où la sécurité est l'une des premières valeurs juridiques et sociales à atteindre, nous appelons de nos vœux l'abandon de la distinction entre délivrance et vice caché, distinction dont la complexité

(46) Excepté l'action en nullité pour erreur, que personne n'envisage d'écarter même lorsqu'il y a vice caché.

(47) M. FALLON et D. PHILIPPE, « La Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises », *JT*, 1998, p. 17.

(48) F. GLANSDORFF, *op. cit.* à la note 28 ci-dessus, sp. p. 25.

(49) Quitte, en ce qui concerne le bref délai de l'article 1648, à « en retarder au maximum le point de départ » (O. TOURNAFOND, *op. cit.*, p. 232, note 10).

(50) Ph. MALINVAUD, « Retour sur une réforme du régime de la garantie dans la vente et sur la transposition de la directive du 25 mai 1999 », *Etudes offertes à G. Viney*, LGDJ 2008, p. 669 et s., sp. p. 674.

(51) Elles s'imposent d'autant plus que — c'est un truisme de le rappeler — l'économie est devenue mondiale, et s'accommode de moins en moins facilement des importantes divergences entre les systèmes législatifs concernant la durée du délai imposé à l'acheteur (B. GROSS, *op. cit.*, à la note 1 ci-dessus, p. 270, n° 4).

(52) *Op. cit.*, n° 4. Voy aussi F. GLANSDORFF, *op. cit.*, à la note 28 ci-dessus (p. 11).



a précisément justifié l'unification dans la vente de meubles aux consommateurs» (53).

FRANÇOIS GLANSDORFF

PROFESSEUR À LA FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ LIBRE DE BRUXELLES

(53) C. OGIER, *op. cit.*, p. 415; voy. aussi G. VINEY et P. JOURDAIN, *loc. cit.*, qui regrettent que «le législateur français n'ait pas saisi l'occasion qui lui était donnée lors de la transposition de la directive de 1999 pour réformer notre droit des sanctions de l'inexécution des obligations du vendeur au profit d'une fusion des actions en garantie et en délivrance conforme».



6705

IX. ENTREPRISES

Défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage. Action estimatoire ou réhibitoire. Art. 1641, 1643 et 1644 Cc.

Cassation. 26 mai 2005.

S. Roland, demandeur en cassation, contre 1) D. Jean-Marie et 2) Van C. Michèle, défendeurs en cassation.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 16 février 2004 par la cour d'appel de Liège.

II. La procédure devant la Cour

Le président de section Philippe Echement a fait rapport.
L'avocat général Philippe de Koster a conclu.

III. Le moyen de cassation

La demanderesse présente deux moyens libellés dans les termes suivants :

1. Premier moyen

Dispositions légales violées

Article 19 du Code judiciaire.

Décisions et motifs critiqués

L'arrêt attaqué rejette l'action (estimatoire) du demandeur en diminution du prix fondée sur les articles 1641, 1643 et 1644 du Code civil, aux motifs (en substance) que les vices cachés dont l'immeuble litigieux est affecté ne le rendent pas impropre à l'habitation ni ne diminuent son usage, qu'en d'autres mots, les conditions prévues par l'article 1641 du Code civil pour que les défendeurs soient tenus de garantir le demandeur contre les vices cachés de l'immeuble ne sont pas réunies.

Griefs

Par arrêt du 13 octobre 1992, la cour d'appel de Liège, 3^{ème} chambre civile, avait, avant dire droit, rappelé que le demandeur poursuivait « sur la base de l'article 1343 (lire 1643) du Code civil » la condamnation des défendeurs du chef des graves vices et malfaçons dont l'immeuble litigieux était atteint et chargé un expert de visiter l'immeuble et de dire notamment s'il est affecté de vices cachés qui affectent « sa solidité et sa longévité ».

Après le dépôt du rapport de l'expert, la cour d'appel, 3^{ème} chambre civile, a rendu le 21 janvier 1997 un deuxième arrêt ordonnant une réouverture des débats « pour permettre au demandeur de préciser l'objet de sa demande » et ce, après avoir rappelé « que pour obtenir gain de cause, compte tenu de la clause de non garantie en principe parfaitement valable, ledit (demandeur) doit établir que les vendeurs avaient connaissance des vices cachés au moment de la vente;

que l'acheteur d'une chose vicieuse a, lorsque les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, une option entre l'action

rédhibitoire et l'action estimatoire (article 1644 du Code civil), c'est-à-dire entre une action en résolution et une action en diminution de prix, à l'exclusion de toute autre sanction de droit commun, notamment l'exécution forcée en nature ou la réparation de la chose vendue ».

En d'autres termes, la cour d'appel a par son arrêt du 21 janvier 1997 considéré que sont réunies les conditions mises par l'article 1641 du Code civil pour que le vendeur soit tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, à savoir que ces défauts la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus, et que seules devaient encore être tranchées les questions si les défendeurs connaissaient les vices — à cette question, l'arrêt attaqué répond par l'affirmative — et si le demandeur entendait poursuivre une action rédhibitoire ou une action estimatoire.

Si la cour d'appel n'avait pas dans son arrêt du 21 janvier 1997 jugé que les vices relevés par l'expert étaient suffisants pour donner ouverture à une action rédhibitoire ou à une action estimatoire, elle n'aurait pas précisé que l'acheteur a par application de l'article 1644 du Code civil le choix entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire « à l'exclusion de toute autre sanction » et elle n'aurait pas ordonné une réouverture des débats pour permettre au demandeur d'exercer ce choix,

Le principe de l'épuisement de juridiction du juge à propos de ce qu'il a déjà jugé énoncé par l'article 19 du Code judiciaire s'opposait donc à ce que l'arrêt attaqué examine à nouveau si les conditions d'application des articles 1641, 1643 et 1644 sont en l'espèce réunies et décide que les vices cachés de l'immeuble ne le rendent pas impropre à l'habitation ni ne diminuent son usage.

Il s'ensuit que l'arrêt attaqué a violé l'article 19 du Code judiciaire en rejetant l'action estimatoire du demandeur au motif que

« les défauts relevés ne rendent pas l'immeuble impropre à l'habitation qui semble se poursuivre sans problème depuis plus de vingt-quatre ans, sans que [le demandeur] n'ait dû prendre la moindre mesure pour y remédier; que l'usage de l'immeuble n'en est pas diminué ».

2. Second moyen

Dispositions légales violées

Articles 1641, 1643, 1644 et 1645 du Code civil.

Décisions et motifs critiqués

Après avoir relevé que

« (le demandeur) a précisé, dans ses conclusions après réouverture des débats reçues au greffe le 25 octobre 2002, que son action devait être considérée comme une action estimatoire et donc en diminution du prix de vente de l'immeuble acheté par lui aux [défendeurs] par acte notarié du 31 janvier 1980, au motif que cet immeuble serait atteint de vices et malfaçons »,

l'arrêt attaqué rejette cette action aux motifs, en substance,

« qu'en ce qui concerne les trois postes constitutifs de vices cachés, l'expert relève que :

- 'l'encastrement de pièces de bois, telles que des charpentes ou des gîtes, dans un conduit de cheminée, est absolument contraire aux règles de l'art les plus élémentaires. Il s'agit donc bien ici d'un vice grave de la construction, considéré comme vice caché. L'encastrement d'un double gîte dans le massif de cheminée a d'ailleurs provoqué un début d'incendie, qui s'est heureusement éteint de lui-même; le risque était grand de voir s'embraser entièrement la charpente et ensuite le bâtiment tout entier';*
- 'la présence de boisseaux posés horizontalement dans le grenier, sans enrobage dans une maçonnerie, est contraire aux règles de l'art et est également un vice de construction caché';*
- 'les mesures de tassement effectuées par Michel Guerard, conseiller technique du demandeur, ont fait apparaître un tassement de 6,5 cm de la moitié de la terrasse arrière. Cet important tassement est probablement imputable à une fondation insuffisante sous l'une des colonnes. Il s'agit d'un vice caché lors de la vente en 1980, mais qui n'affecte pas directement la solidité ou la longévité de la terrasse, s'il n'y avait d'autre part des infiltrations d'eau par les joints des carrelages (...). Il peut y être remédié en relevant la partie de terrasse affaissée au moyen d'étauçons, après avoir dégagé la fondation de la*

colonne, qui d'après [le défendeur] est peu profonde'; l'expert avait cependant noté auparavant que 'suivant les dires [du défendeur], les fondations ne pouvaient être réalisées plus profondément, étant donné qu'elles sont assises sur le rocher, situé à environ 30 cm de profondeur à cet endroit, après avoir reconnu que 'nous n'avons pas fait de recherches ou constatations particulières au niveau des fondations en façade arrière pour savoir si celles-ci étaient réalisées suffisamment profondément, ou avaient été sujettes à des tassements ou mouvements anormaux';

Que s'il peut être retenu que les deux premiers postes sont constitutifs de vices cachés existant au moment de la vente encore convient-il que l'acheteur démontre que ces vices sont nuisibles à l'utilité de la chose, la demande étant fondée sur la garantie des vices cachés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble;

Qu'or l'expert judiciaire a relevé [dans] son rapport qu'aucun vice ou défaut ne compromet la solidité et la longévité de l'immeuble, à condition de procéder aux entretiens et réparations courants et de procéder au remplacement des matériaux de faible longévité;

Que les défauts relevés ne rendent pas l'immeuble impropre à l'habitation qui semble se poursuivre sans problème depuis plus de vingt-quatre ans, sans que [le demandeur] n'ait dû prendre la moindre mesure pour y remédier, que l'usage de l'immeuble n'en est pas diminué ».

Griefs

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

L'article 1643, dispose qu'il 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.

Et l'article 1644 ajoute que dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par expert et aux termes de l'article 1645,

si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Il résulte de ces dispositions que lorsque, comme en l'espèce, le vendeur connaît les vices cachés de la chose vendue, ou est censé les connaître et que ces vices rendent la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, l'acheteur peut diriger contre le vendeur une action en résolution de la vente (= l'action rédhibitoire) ou une action en restitution d'une partie du prix (= l'action estimatoire).

En énonçant que le vendeur est tenu des vices cachés qui rendent la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus (article 1641 du Code civil), le législateur a entendu exclure les défauts anodins ou insignifiants.

En revanche, il ne faut pas pour que l'acheteur puisse former une action rédhibitoire ou estimatoire que le vice ou le défaut « compromet(te) la solidité ou la longévité de l'immeuble » ni que le vice ne puisse être corrigé par des « entretiens ou réparations courants ».

Pour que l'action en résolution de la vente ou, comme en l'espèce, en diminution du prix à raison de vices cachés (articles 1641, 1643 et 1644 du Code civil) soit admissible et fondée, il suffit que le vice nuise à l'utilité de la chose, en l'occurrence, à l'habitabilité de l'immeuble. Il ne faut pas que le ou les vices soient tellement graves qu'ils affectent la structure ou la solidité de l'immeuble ou que celui-ci ne puisse être habité sans remédier aux vices.

En l'occurrence, les vices relevés par l'expert et cités par l'arrêt (l'encastrement de pièces de bois dans un conduit de cheminée, qualifié par l'expert d'absolument contraire aux règles de l'art et de vice « grave » de la construction, la présence de boisseaux sans enrobage dans une maçonnerie, contraire aux règles de l'art selon l'expert, le tassement de 6,5 cm de la moitié de la terrasse arrière, « probablement imputable à une fondation insuffisante sous l'une des colonnes ») constituent des vices qui compromettent l'habitabilité de l'immeuble ou en tout cas, la diminuent au point que si le demandeur les avait connus, il n'aurait donné qu'un moindre prix pour l'immeuble.

Dès lors, en décidant que l'action du demandeur en diminution du prix n'est pas fondée aux motifs qu'aucun vice ou défaut ne compromet la solidité et la longévité de l'immeuble « à condition de procéder aux entretiens et réparations courants et de procéder au remplacement des matériaux de faible longévité » et que les vices constatés n'ont pas diminué l'usage de l'immeuble puisque le demandeur l'occupe depuis vingt-quatre ans « sans avoir pris la moindre mesure pour remédier aux vices », l'arrêt a subordonné l'application de la garantie prévue par les articles 1641 et 1643 du Code civil à des conditions que ces dispositions ne prévoient pas et n'a par conséquent pas justifié légalement le rejet de l'action du demandeur contre les défendeurs (violation de l'ensemble des dispositions citées en tête du moyen).

IV. La décision de la Cour

Sur le premier moyen

Attendu que l'arrêt du 21 janvier 1997 énonce que « l'acheteur d'une chose vicieuse a, lorsque les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, une option entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire » et décide qu'il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre au demandeur de préciser l'objet de sa demande;

Attendu que par cet arrêt la cour d'appel ne s'est pas prononcée sur la réunion des conditions imposées par l'article 1641 du Code civil;

Que le moyen manque en fait;

Sur le second moyen

Attendu qu'aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus;

Attendu que, par une appréciation qui gît en fait, la cour d'appel a estimé que « les défauts relevés ne rendent pas l'immeuble impropre à l'habitation qui semble se poursuivre sans problème

depuis plus de vingt-quatre ans, sans que [le demandeur] n'ait dû prendre la moindre mesure pour y remédier; que l'usage de l'immeuble n'en est pas diminué » et a justifié ainsi légalement sa décision;

Que le moyen ne peut être accueilli;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

Rejette le pourvoi;

(...)

Cassation. 26 mai 2005

Siégeant : Philippe Echement (Président),
Christian Storck, Didier Batselé, Albert Fettweis et
Christine Matray (Conseillers), en présence de l'avo-
cat général Philippe de Koster,

Greffier : Marie-Jeanne Massart.

Plaidant : M^{es} A. De Bruyn et C. Draps.

(...)

Bijzondere overeenkomsten – Contrats spéciaux

Cour de cassation, 10 mars 2011

1^{ère} chambre

AR: C100046F

Siég.: Mathieu (président de section), Batselé, Fettweis Matray et Delange (conseillers)

Plaid.: Me Foriers

En cause de: P.M. / B.B.

Vente – Garantie des vices cachés

Sanctions – Action estimatoire – Restitution d'une partie du prix – Modalités de fixation – Revente ultérieure de l'immeuble – Pas de prise en compte des événements ultérieurs affectant la valeur du bien

Verkoop – Vrijwaring wegens verborgen gebreken

Sancties – Vordering tot prijsvermindering – Teruggave van een deel van de prijs – Wijze van bepaling – Latere wederverkoop van het gebouw – Men houdt geen rekening met de latere gebeurtenissen die de waarde van het goed beïnvloeden

En vertu de l'article 1644 du Code civil, dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par expert. Il peut ainsi opter pour l'action estimatoire.

L'arrêt qui considère qu'"il n'y a pas lieu de prendre en compte les événements ultérieurs qui peuvent affecter le sort ou la valeur du bien (revente, destruction, transformation, évolution du marché, ...) qui constituent des éléments d'appréciation totalement étrangers à l'estimation de la valeur réelle du bien au moment de son acquisition", motive régulièrement et justifie légalement sa décision de déterminer la partie du prix à restituer à la défenderesse sur la base du coût des travaux à exécuter pour remédier aux défauts cachés, sans tenir compte du prix de la vente de l'immeuble intervenue en avril 2006.

Krachtens het artikel 1644 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de koper, in het geval van de artikelen 1641 en 1643, de keus om ofwel de zaak terug te geven en zich de prijs te doen terugbetalen, ofwel de zaak te behouden en zich een gedeelte van de prijs te doen terugbetalen, welk gedeelte door deskundigen zal worden bepaald. Hij kan op die manier kiezen voor een vordering tot prijsvermindering.

Het arrest dat oordeelt dat 'men geen rekening dient te houden met de latere gebeurtenissen die het lot of de waarde van het goed kunnen beïnvloeden (wederverkoop, vernieling, verbouwing, evolutie van de markt, ...) die schattingsoverwegingen zijn die helemaal vreemd zijn aan de schatting van de werkelijke waarde van het goed op het tijdstip van de verwerving ervan' is regelmatig met redenen omkleed en verantwoordt wettig zijn beslissing om het deel van de prijs dat aan de verweerder moet worden terugbetaald te bepalen op grond van de kost van de uit

te voeren werken om de verborgen verbreken te verhelpen, zonder rekening te houden met de prijs van de wederverkoop van het gebouw in april 2006.

.....

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 7 janvier 2009 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le conseiller Albert Fettweis a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

II. Le moyen de cassation

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants:

Dispositions légales violées

- articles 1147, 1149, 1150, 1641, 1643 et 1644 du Code civil;
- article 149 de la Constitution.

Décisions et motifs critiqués

L'arrêt décide que les dépens d'appel «doivent être mis à charge de [la demanderesse] contre laquelle la demande principale de [la défenderesse] est fondée et dont la demande en intervention et l'appel sont déclarés non fondés (sous la petite réserve relative à une éventuelle erreur matérielle)» et «dit l'appel principal non fondé contre [la défenderesse], sauf éventuellement en ce qui concerne le montant de son dommage matériel, qui est actuellement réservé et donne lieu à une réouverture des débats pour permettre aux parties de répondre à la question posée ci-avant par la cour [d'appel]».

L'arrêt fonde ces décisions notamment sur ce «que le dommage matériel de [la défenderesse] doit être apprécié par référence au montant des travaux qui représente la diminution objective de la valeur du bien au moment de son achat en janvier 1997, comme l'a décidé à bon droit le premier juge.

Cette méthode d'évaluation correspond au principe et à l'économie de l'action estimatoire qui tend à obtenir une diminution du prix d'achat dans l'exacte proportion de l'importance des défauts cachés qui en réduisent la valeur.

Il n'y a pas lieu de prendre en compte les événements ultérieurs qui peuvent affecter le sort ou la valeur du bien (revente, destruction, transformation, évolution du marché...) qui constituent des éléments d'appréciation totalement étrangers à l'estimation de la valeur réelle du bien au moment de son acquisition.

Celle-ci est fonction de ses caractéristiques spécifiques objectives à l'époque de la vente, dont fait partie l'existence de défauts cachés qui l'affectent, et non de circonstances postérieures.

Il est, par ailleurs, unanimement admis que la victime d'un dommage est en droit d'utiliser les indemnités reçues comme elle l'entend, quitte à ne pas les employer pour procéder aux

travaux de réparation que ces dommages-intérêts sont censés permettre d'exécuter».

Griefs

L'arrêt constate que la demande de la défenderesse «met donc en œuvre la seule action estimatoire basée sur la garantie des vices cachés incombant au vendeur».

Il fait droit à cette demande en décidant «que la demande de [la défenderesse] contre [la demanderesse] est fondée en son principe sur la base de la garantie des vices cachés».

L'arrêt décide, par les motifs reproduits au moyen, «que le dommage matériel de [la défenderesse] doit être apprécié par référence au montant des travaux qui représente la diminution objective de la valeur du bien au moment de son achat en janvier 1997, comme l'a décidé à bon droit le premier juge», et qu'«il n'y a pas lieu de prendre en compte les éléments ultérieurs qui peuvent affecter le sort ou la valeur du bien», telle sa revente.

Ces considérations, qui constituent le fondement nécessaire de la décision de l'arrêt, sont illégales.

En effet, lorsque, comme en l'espèce, il est fait droit à l'action estimatoire, la restitution d'une partie du prix constitue une exécution en équivalent et, partant, des dommages-intérêts.

Dans cette mesure, l'article 1644 du Code civil constitue la mise en œuvre du droit commun de la responsabilité contractuelle (articles 1147, 1149 et 1150 du Code civil).

Conformément à ce droit commun, le débiteur d'une obligation contractuelle doit, s'il ne l'exécute pas, procurer au créancier la réparation intégrale de son préjudice mais rien que cette réparation.

Pour évaluer le dommage, le juge doit, se plaçant au moment où il statue, tenir compte de toutes les circonstances de la cause qui sont de nature à exercer une influence sur l'existence et l'étendue de celui-ci et prendre notamment en considération les éléments postérieurs à la faute et étrangers à celle-ci qui influencent le dommage qui en est résulté.

La revente d'un immeuble peut ainsi, selon son prix, influencer le dommage subi par l'acquéreur originaire de cet immeuble en raison des vices cachés qui l'affectaient au moment de son acquisition.

Il suit de là qu'en affirmant, en termes généraux, que la revente du bien constitue un élément d'appréciation totalement étranger au dommage, étant la diminution objective de la valeur du bien au moment de son achat, alors que cette revente peut avoir une incidence sur le montant du dommage subi par l'acquéreur du bien en raison des vices cachés affectant celui-ci, l'arrêt:

1° méconnaît la notion légale de dommage réparable dans le cadre d'une action estimatoire (violation des articles du Code civil visés au moyen);

2° décide illégalement, en termes généraux, que la revente de l'immeuble constitue toujours un élément étranger au dommage subi par le revendeur en raison des vices cachés affectant cet immeuble lors de son acquisition (violation des dispositions du Code civil visées au moyen).

?? tout le moins, à défaut de constater les circonstances de fait d'où résulterait in specie que la revente de l'appartement par la défenderesse n'a eu aucune incidence sur le montant du dommage subi par celle-ci lors de l'acquisition de cet appartement, l'arrêt ne contient pas les constatations de fait devant permettre à la Cour d'exercer le contrôle de légalité qui lui est confié et, partant, n'est pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

III. La décision de la Cour

En vertu de l'article 1644 du Code civil, dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par expert. Il peut ainsi opter pour l'action estimatoire ayant pour objet d'obtenir la restitution d'une partie du prix de la vente.

L'arrêt attaqué énonce que:

– l'immeuble litigieux, qui fut vendu le 22 janvier 1997 par la demanderesse à la défenderesse, était affecté lors de la vente de plusieurs sources d'infiltrations et d'humidité que la défenderesse ne pouvait déceler lors des visites et de l'achat du bien;

– la demande est fondée en son principe sur la base de la garantie des vices cachés;

– le coût des travaux pour remédier aux défauts cachés, estimé par l'expert judiciaire, s'élève à 21.887 euros hors la taxe sur la valeur ajoutée;

– la demande met en œuvre la seule action estimatoire basée sur la garantie des vices cachés incombant au vendeur.

En considérant, sur la base de ces énonciations, que «le dommage matériel de [la défenderesse] doit être apprécié par référence au montant des travaux qui représente la diminution objective de la valeur du bien au moment de son achat en janvier 1997», que «cette méthode d'évaluation correspond au principe et à l'économie de l'action estimatoire qui tend à obtenir une diminution du prix d'achat dans l'exacte proportion de l'importance des défauts cachés qui en réduisent la valeur» et qu'«il n'y a pas lieu de prendre en compte les événements ultérieurs qui peuvent affecter le sort ou la valeur du bien (revente, destruction, transformation, évolution du marché...) qui constituent des éléments d'appréciation totalement étrangers à l'estimation de la valeur réelle du bien au moment de son acquisition», l'arrêt motive régulièrement et justifie légalement sa décision de déterminer la partie du prix à restituer à la défenderesse sur la base du coût des travaux à exécuter pour remédier aux défauts cachés, sans tenir compte du prix de la revente de l'immeuble intervenue en avril 2006.

Le moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Hof van Cassatie, 27 mei 2011

1^{ste} kamer

AR: C100178N

Zet.: Forrier (voorzitter), Boes (afdelingsvoorzitter), Dirix, Deconninck en Smetryns (raadsheren)

Pleit.: Mr Verbist

Inzake: S.-T. BVBA / W. NV en U. NV

Hof van Cassatie

24 januari 2003

VERBINTENIS – VOORKEURRECHT

1. Verbintenis om niet te verkopen aan een derde – Recht van de verkoper om te verkopen of niet te verkopen – Verbod op rechtsmisbruik
2. Voorkeurrecht – Eenzijdige verkoopbelofte onder een potestatieve opschortende voorwaarde (neen)

Hij die een voorkeurrecht verleent neemt geen andere verbintenis op dan om niet te verkopen aan een ander dan aan de begunstigde; hij behoudt aldus het recht om het goed al dan niet te verkopen; dit recht vindt zijn begrenzing in het verbod op rechtsmisbruik.

Dat het onderdeel in zoverre het ervan uitgaat dat een voorkeurrecht een eenzijdige verkoopbelofte doet ontstaan onder een potestatieve opschortende voorwaarde, faalt naar recht.

OBLIGATION – PACTE DE PRÉFÉRENCE

1. Obligation de ne pas vendre à un tiers – Droit du vendeur de vendre ou de ne pas vendre – Interdiction d'abus de droit
2. Pacte de préférence – Promesse de vente unilatérale sous condition suspensive potestative (non)

Quiconque accorde un droit de préférence s'oblige uniquement à ne pas vendre à une personne autre que le bénéficiaire; il conserve dès lors le droit de vendre ou de ne pas vendre; ce droit est limité par l'interdiction d'abuser de son droit.

Dans la mesure où il fait valoir que le droit de préférence donne naissance à une promesse de vente unilatérale sous condition suspensive potestative, le moyen, en cette branche, manque en droit.

I. Bestreden beslissing

Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 16 november 1998 gewezen door het Hof van Beroep te Antwerpen.

II. Rechtspleging voor het Hof

Raadsheer Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

III. Middel

Eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

- het algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd;
- artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet;
- de artikelen 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissingen

Het bestreden arrest verklaart, met bevestiging van het eerste vonnis, de door eiseres tegen verweerster ingestelde vordering ongegrond op grond van volgende motieven van de eerste rechter:

“(…) dat het voorkeurrecht tot aankoop in hoofde van eiseres, zoals tussen partijen overeengekomen, in tegenstelling tot hetgeen eiseres, minstens impliciet, voorhoudt, geen verplichting in hoofde van verweerster inhoudt tot verkoop;

(…) dat dit voorkeurrecht zoals overeengekomen, slechts uitwerking kon hebben nadat verweerster de beslissing tot verkoop van het geheel of een gedeelte van het op te richten complex zou genomen hebben;

(…) dat waar verweerster het inmiddels gerealiseerde complex tot op heden verhuurd heeft en, behoudens de achtergelegen appartementen, niet tot verkoop heeft besloten en/of is overgegaan, eiseres uit het voorkeurrecht tot aankoop, zoals bedongen, geen rechten kan putten;

(…) dat overigens eiseres, voor wat betreft de verkoop van de achtergelegen appartementen, door verweerster uitgenodigd werd haar voorkeurrecht uit te oefenen *quod non*;

(…) dat aan het hogergestelde geen afbreuk gedaan wordt door het feit dat verweerster niet het complex gerealiseerd heeft, zoals voorzien in de bouwaanvraag terzake in 1978 ingediend;

(…) dat immers verweerster zich ten overstaan van eiseres niet verbonden heeft tot het oprichten van een welbepaald complex en dat het verweerster vrij stond aanvankelijke plannen, waarvan zelfs reeds een begin van uitvoering door haar gedaan was, te wijzigen;

(...) dat om voormelde redenen:

- verweerster niet verplicht was tot verkoop aan eiseres van appartementen ten belope van 35.000.000 fr. zodat de vordering van eiseres er op gesteund niet gegrond voorkomt;
- verweerster evenmin verplicht was tot verkoop aan derden van een deel of het geheel van het op te richten complex zodat de vordering van eiseres er op gesteund niet gegrond voorkomt;
- verweerster niet verplicht was tot het oprichten van een sportcomplex zodat de vordering van eiseres, gesteund op de miskenning van zulke beweerde verbintenis, ongegrond voorkomt;
- eiseres wellicht de intentie had tot aankopen in het op te richten complex, doch dat verweerster zich nooit verbonden heeft tot verkoop aan eiseres zodat deze laatste op eigen risico gedurende 18 maanden een bedrag van 30.000.000 fr. geblokkeerd heeft zodat de vordering in schadevergoeding, er op gesteund, ongegrond voorkomt” (vonnis, p. 2-3).

Het neemt die beslissing ook op grond van volgende eigen motieven:

“(…) dat (eiseres) in gebreke gebleven is te bewijzen dat tussen haar en de rechtsvoorganger van (verweerster) een verkoopbelofte werd overeengekomen wat betreft de privatieve delen van het op te richten gebouw en van het sportcomplex;

(…)

Dat de door partijen gebruikte terminologie helder en ondubbelzinnig is en de aangegane verbintenissen op juiste wijze, dit is conform de gemeenschappelijke bedoeling van de contractpartijen, heeft uitgedrukt; dat slechts een voorkeurbeding werd overeengekomen;

(…) dat (eiseres) niet afdoende heeft bewezen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) het voorkeurbeding niet is nagekomen; dat dit beding de rechtsvoorganger van (verweerster) immers slechts gedurende de overeengekomen termijn bond in het geval van verkoop; dat de rechtsvoorganger van (verweerster) klaarblijkelijk niet heeft verkocht zodat het geval waarin (eiseres) haar voorkeurrecht kon uitoefenen zich niet heeft voorgedaan;

Dat het voorkeurbeding de vrijheid van de belover om eventueel niet te verkopen niet in de weg staat; dat de uitoefening van dit recht om niet te verkopen, zoals te dezen, geen aanleiding geeft tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek; dat (eiseres) bij het sluiten van de overeenkomst van 31 mei 1979 wist, minstens redelijkerwijze moest weten dat zij door in te stemmen met het voorkeurbeding het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen, weze het omwille van een wijziging van het aanvankelijk beoogde project, weze het om een andere reden haar eigen;

dat de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst van partijen door de bestemmingswijziging van het aangekochte goed en de aanpassing van haar aanvankelijke bouwplannen niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd; dat geen tekortkoming van de rechtsvoorganger van (verweerster) aan haar desbetreffende contractuele verbintenis met betrekking tot het voorkeurbeding bewezen is;

(…) dat de door (eiseres) aangevoerde tekortkoming van de rechtsvoorganger van (verweerster) ten aanzien van de contractuele verbintenis haar te gelasten met de verkoop van de privatieve delen van het op te richten gebouw steunt op de bewering dat de rechtsvoorganger van (verweerster) een exclusieve verkoopopdracht zou gegeven hebben aan een zekere dame P.V.L.; dat deze handelwijze, volgens (eiseres) een contractuele fout was;

dat (eiseres) evenwel in gebreke blijft te bewijzen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) een exclusieve opdracht tot verkoop of tot verhuur gaf aan voormelde makelaar of aan enige andere makelaar of tussenpersoon; dat een eventuele opdracht aan (eiseres) dan ook door niets in de weg werd gestaan; dat zij evenwel niet aantoonde dat zij aan de rechtsvoorganger van (verweerster) een verzoek richtte om dergelijke opdracht te krijgen, wat zij nochtans blijkens het contract van 31 mei 1979 diende te doen; dat de brief van notaris A.S.d’A. van 19 maart 1981 niet als een dergelijk verzoek kan gelden; dat hierin immers expliciet noch impliciet een verzoek werd uitgedrukt om de verkoopopdracht effectief toegewezen te krijgen; dat enkel werd geprotesteerd tegen het feit dat de makelaars Kok Group en Healy & Baker op de werf borden hadden aangebracht waarop een verkoop of verhuur van kantoorruimte werd aangekondigd;

dat (eiseres) in gebreke is gebleven aan te tonen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) haar contractuele verplichtingen met betrekking tot de verkoopopdracht niet nakwam” (arrest p. 4 t.e.m. 7).

Grieven

1. Eerste onderdeel

Eiseres had in haar in hoger beroep regelmatig voorgedragen conclusies, en in het bijzonder in haar derde appelconclusie van 19 juni 1997, aan verweerster verweten de twee in de koopovereenkomst ten aanzien van eiseres opgenomen verbintenissen te hebben miskend, te weten het verlenen aan eiseres van het recht op aankoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel en sportcomplex, enerzijds, en het opdragen aan eiseres van de verkoop van de privatieve delen van het op te richten complex, anderzijds.

Eiseres had met betrekking tot de eerste verbintenis in hoofdorde aangevoerd dat deze een verkoopbelofte vanwege verweerster inhield en had in ondergeschikte orde de kwalificatie van een voorkeurrecht ten voordele van eise-



res ingeroepen. Eiseres had in het kader van beide kwalificaties de toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek en de beginselen van de uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten en het verbod van rechtsmisbruik ingeroepen en de redenen ter verantwoording van de toepassing van deze wetsbepaling en beginselen besproken. Eiseres had aldus uitdrukkelijk gesteld dat de wijziging door verweerster van het oorspronkelijke project, waaraan precies het voorkeurrecht was verbonden, de uitvoering van het voorkeurrecht had verhinderd waardoor de sanctie van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek toepassing diende te vinden en in elk geval tot schadevergoeding aanleiding moest geven nu deze verhindering van uitoefening van het voorkeurrecht strijdig was met de beginselen van de goede trouw en het verbod van rechtsmisbruik.

Het bovenvermelde middel van eiseres – in de hypothese van kwalificatie van het kwestieuze beding als voorkeurbeding – in de derde beroepsconclusie van 19 juni 1997 was als volgt gesteld:

“Zelfs in de mate het slechts een voorkeurrecht zou betreffen, *quod certe non*, dan nog dient de belover ervoor te zorgen dat de begunstigde het voorkeurrecht zal kunnen uitoefenen. Men kan bezwaarlijk stellen dat een andere zaak oprichten dan degene waarvoor een voorkeurrecht werd toegekend en waardoor derhalve elke mogelijke uitoefening van het voorkeurrecht onmogelijk wordt gemaakt, dan ook niet zou ingaan tegen de uitvoering van overeenkomsten ter goeder trouw (p. 32, lid 6).

(...)

Het toekennen van een optie of zelfs van een voorkeurrecht, *quod certe non*, op die welbepaalde goederen zou trouwens geen enkele zin hebben gehad indien hieraan niet de verbintenis verbonden was die goederen ook op te richten” (derde beroepsconclusie, p. 34, lid 7).

(...)

C. In subsidiaire orde

In de mate het Hof, per impossibile, zou oordelen dat de NV Gemeenschappelijk Eigendom (eiseres) geen optie heeft verleend doch wel een voorkeurrecht, wens (eiseres) op te merken wat volgt:

C.1. Artikel 1178 B.W.

Het verlenen van een voorkeurrecht geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat het voorkeurrecht aan de tegenpartij zal worden toegekend indien beslist wordt tot verkoop over te gaan (H. DE PAGE, *o.c.*, T. II, p. 495, nr. 505):

(...)

Welnu, de opschortende voorwaarde wordt niet alleen geacht te zijn vervuld indien de toekomstige en onzekere gebeurtenis zich voordoet (art. 1176 en 1177 B.W.), doch eveneens indien de schuldenaar die zich onder die voorwaarde heeft verbonden, zelf de vervulling ervan heeft verhinderd (art. 1178 B.W.).

Terzake heeft de NV Gemeenschappelijk Eigendom zelf de bestemming van het gebouw gewijzigd waardoor de voorwaarde (beslissing tot verkoop van privatieve delen en een sportcomplex) door haar eigen fout niet meer kon vervuld worden.

De voorwaarde moet derhalve geacht worden te zijn vervuld.

De sanctie van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek staat dan gelijk met de gedwongen uitvoering *in natura* van de verbintenis. Een gedwongen uitvoering is op heden evenwel niet meer mogelijk zodat (verweerster) een vervangende schadevergoeding verschuldigd is.

C.2. De uitvoering te goeder trouw van de overeenkomsten

De belofte te zullen contracteren is een overeenkomst en kan verschillende vormen aannemen: ofwel is zij een optie waardoor een partij de verbintenis aangaat een ander contract te zullen afsluiten, zo de tegenpartij dit wil. Ofwel bestaat ze uit een voorkeur, hetgeen betekent dat, zo een partij een contract afsluit, zij het eerder met de tegenpartij zal aangaan dan met iemand anders (R. VANDEPUTTE, *o.c.*, p. 43-44).

Zelfs in de mate de NV Gemeenschappelijk Eigendom aan (eiseres) dus slechts een voorkeurrecht heeft verleend, is dit een overeenkomst onder opschortende voorwaarde en moet die overeenkomst derhalve uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1135 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit impliceert ondermeer dat belover niet mag verhinderen dat de voorwaarde zou kunnen worden vervuld.

Terzake heeft de rechtsvoorgangster van (verweerster) met de hulp van de burgemeester het bijzonder plan van aanleg doen wijzigen om aldus een wijzigende bouwvergunning te bekomen, zonder (eiseres) hiervan op de hoogte te stellen, en zodoende de bestemming van het op te richten gebouw gewijzigd zodanig dat zij elke uitoefening van het voorkeurrecht van (eiseres) totaal onmogelijk heeft gemaakt.

(Verweerster) kan dan ook bezwaarlijk stellen dat zij de overeenkomst te goeder trouw zou hebben uitgevoerd. Zij heeft (eiseres) zelfs niet de kans gegeven om het recht dat haar zou zijn verleend uit te oefenen.

Hetgeen hierboven is gesteld met betrekking tot de uitvoering te goeder trouw van de verkoopbelofte is dus eveneens toepasselijk op het verlenen van een voorkeurrecht.



Teneinde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst (eiseres) met betrekking tot deze problematiek uitdrukkelijk naar hetgeen hieromtrent hierboven is gesteld” (derde appelconclusie, p. 36-37, *sub C*).

Het bestreden arrest maakt weliswaar melding van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek, van de goede trouw en van het rechtsmisbruik, doch stelt zonder nadere motivering dat “de uitoefening van dit recht om niet te verkopen”, dat volgens het arrest niet door het voorkeurbeding in de weg wordt gestaan, “geen aanleiding geeft tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek” (p. 6, eerste al., eerste twee overwegingen) en dat “de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst van partijen door de bestemmingswijziging van het aangekochte goed en de aanpassing van haar aanvankelijke bouwplannen niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd” (p. 6, eerste al., voorlaatste overweging). Het arrest geeft met deze algemene overwegingen geen antwoord op hogervermeld uitvoerig middel van eiseres.

Hieruit volgt dat het bestreden arrest derhalve, bij gebrek aan antwoord op de vermelde derde beroepsconclusie van eiseres met betrekking tot de eerste bijzondere verkoopvoorwaarde, niet regelmatig is gemotiveerd en dus artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet schendt.

2. Tweede onderdeel

Een beding van voorkeur of voorkoop maakt een vorm van eenzijdige verkoopbelofte uit die onderworpen is aan de opschortende potestatieve voorwaarde dat de schuldenaar van het voorkeurrecht het goed, voorwerp van dat voorkeurrecht, verkoopt. Hieruit volgt dat, hoewel de schuldenaar van het voorkeurrecht geen verplichting heeft tot verkoop van het goed en de schuldeiser van het voorkeurrecht geen aanspraak heeft op het goed, de onder de opschortende voorwaarde aangegane overeenkomst bindend is en te goeder trouw moet worden uitgevoerd (art. 1134, 1135 en 1589 Burgerlijk Wetboek). Hieruit volgt verder dat de schuldenaar van het voorkeurrecht hangende de voorwaarde de verplichting heeft om zich te onthouden van handelingen die de realisatie van de voorwaarde en dus de uitoefening van het voorkeurrecht zouden verhinderen, bemoeilijken of onmogelijk maken.

Bij verhindering of bemoeilijking van de realisatie van de opschortende voorwaarde door de schuldenaar van het beding van voorkeur, wordt de voorwaarde, krachtens artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek, geacht te zijn vervuld. De rechter kan in dat geval de ontbinding van de overeenkomst uitspreken ten laste van de schuldenaar van het voorkeurbeding en kan deze veroordelen tot vergoeding van de schade ten gevolge van de door haar hangende voorwaarde begane fout.

Het bestreden arrest stelt ten deze weliswaar terecht dat het voorkeurbeding de vrijheid van de belover om eventueel te

verkopen niet in de weg staat en stelt vast dat eiseres bij het sluiten van de overeenkomst wist of moest weten dat zij het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen. Deze enkele omstandigheden sloten echter niet de verplichting door verweerster uit om geen handelingen te stellen die de realisatie van de voorwaarde en dus de uitoefening van het voorkooprecht zouden verhinderen.

Het bestreden arrest kon derhalve niet, op grond van de omstandigheden dat verweerster vrij bleef om al dan niet te verkopen en eiseres het risico had genomen haar voorkeurrecht bij niet-verkoop niet te kunnen uitoefenen, besluiten dat er geen aanleiding bestond tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek en dat de wijziging van het oorspronkelijk project geen inbreuk uitmaakte op de goede trouw noch rechtsmisbruik inhield, na te hebben vastgesteld dat verweerster “pendente conditione”- het oorspronkelijk project had gewijzigd. Het bestreden arrest houdt, door aldus te oordelen, schending in van de artikelen 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek en van het in artikel 1134, derde lid van het Burgerlijk Wetboek vervatte algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd.

Het bestreden arrest stelt minstens, door niet te onderzoeken of de wijziging van het oorspronkelijk project door verweerster in de concrete omstandigheden de realisatie van de opschortende voorwaarde, in het bijzonder de verkoop, en daaraan verbonden uitoefening van het voorkeurrecht van eiseres, daadwerkelijk in de weg stond, het Hof is niet in de mogelijkheid de wettigheid van de beslissing te onderzoeken en is derhalve noch regelmatig gemotiveerd (schending van art. 149 van de gecoördineerde Grondwet) noch wettig verantwoord (schending van de art. 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd).

3. Derde onderdeel

Eiseres had in haar in hoger beroep regelmatig voorgedragen conclusies, en in het bijzonder in haar derde appelconclusie van 19 juni 1997, aan verweerster verweten de twee in de koopovereenkomst ten aanzien van eiseres opgenomen verbintenissen te hebben miskend, te weten het verlenen aan eiseres van het recht tot aankoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel en sportcomplex, enerzijds, en het opdragen aan eiseres van de verkoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel complex, anderzijds.

Eiseres had met betrekking tot de tweede verbintenis aangevoerd dat verweerster deze niet was nagekomen om de reden dat zij de opdracht tot verkoop van het gehele opgerichte gebouw in exclusiviteit had gegeven aan een zekere mevrouw V.L. en later aan derden, zonder dat eiseres zich ook maar op enige wijze nog kon inlaten met de verkoop en



verhuring van het gebouw. Eiseres had ter ondersteuning van de stelling van de exclusieve aard van de aan mevrouw V.L. en aan derden opgedragen opdracht en de hieruit voor haar voortvloeiende onmogelijkheid om nog enig initiatief met betrekking tot de verkoop en verhuring te nemen, verschillende stavingsstukken ingeroepen en besproken, in het bijzonder de overeenkomst van 2 juni 1980 tussen Eurohome België, lasthebber van de rechtsvoorgangster van verweerster en mevrouw V.L., de brief van 13 april 1981 van verweersters rechtsvoorgangster gericht aan de notaris van eiseres houdende antwoord op diens schrijven van 19 maart 1981 en waarin verweersters rechtsvoorgangster ontkende ten aanzien van eiseres een verbintenis te hebben opgenomen tot het bieden aan eiseres van de mogelijkheid tot verkoop van de gebouwen, en ten slotte ook een proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983 waaruit volgens eiseres bleek dat verweersters rechtsvoorgangster de verkoop en verhuring van de gebouwen heeft toevertrouwd aan derden die zich voordoen alsof zij een exclusiviteit zouden hebben.

Dit middel met bespreking van de drie stavingsstukken in de derde beroepsconclusie van eiseres was als volgt gesteld:

“B. Opzichtens het verleende recht om de verkoop te behartigen

De NV Gemeenschappelijk Eigendom heeft zich ertoe verbonden (eiseres) te gelasten met de verkoop van de private delen van het op te richten gebouw.

Een contractpartij die haar verplichtingen niet nakomt, maakt zich schuldig aan wanprestaties en moet dienovereenkomstig de schade vergoeden, tenzij de niet-nakoming niet aan haar te wijten is (*cf. supra*).

In flagrante tegenspraak tot de in de verkoopovereenkomst en in de authentieke verkoopakte aangegane verbintenis, verleende de NV Gemeenschappelijk Eigendom, handelend door haar lasthebber Eurohome België, op 2 juni 1980 de exclusiviteit voor de verkoop en verhuring van het gehele gebouw aan Mevr. P.V.L. (Housing Service) en overtrad hierdoor de bijzondere voorwaarden van de verkoop, waarvan zij wist dat deze hierdoor niet nageleefd konden worden (stuk 16). (Verweerster) verwijst in dat verband naar het arrest van het Hof van Beroep te Brussel dat oordeelt dat geen exclusiviteit werd toegekend. Dit arrest werd evenwel uitgesproken in 1994 zodat het evident is dat 14 jaar eerder (eiseres) er terecht mocht van uitgaan dat er inderdaad een exclusiviteit was toegekend.

(Eiseres) vestigde bij aangetekend schrijven van haar notaris van 19 maart 1981 aan de NV Gemeenschappelijk Eigendom diens aandacht op het recht van (eiseres) om zich met de verkoop van de private delen te gelasten, waarop de NV Gemeenschappelijk Eigendom antwoordde dat zij nooit dergelijke verbintenissen had onderschreven, en dit ondanks de uitdrukkelijke clausule in de verkoopovereenkomst. De NV Gemeenschappelijk Eigendom ontkende dus

niet dat de verkoop en de verhuring exclusief aan derden waren toevertrouwd (stukken 11*bis* en 14).

Het is dan ook ten onrechte dat (verweerster) stelt dat (eiseres) geen initiatief zou hebben genomen om de verkoop effectief waar te nemen. Dit was gelet op de toegekende exclusiviteit immers niet meer mogelijk.

Nadien vertrouwde de NV Gemeenschappelijk Eigendom de verkoop en de verhuring van de opgerichte burelen toe aan derden die zich voorstelden alsof zij exclusiviteit hadden (zie brief van de notaris van conluante van 19 maart 1981 op dat punt niet betwist in het antwoord van de NV Gemeenschappelijk Eigendom van 13 april 1981; zie p.v. van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983) (stuk 16).

In haar brief van 13 april 1981 aan de notaris van (eiseres) stelde zij zelfs dat zij enkel burelen wou verhuren.

Het is dan ook niet ernstig vanwege (verweerster) om te stellen dat conluante had kunnen bemiddelen bij de verkoop wanneer blijkt dat derden waren aangesteld met een exclusiviteit en (verweerster) zelf zegt dat de lokalen burelen waren die werden verhuurd.

Het is evenmin ernstig te stellen dat (eiseres) geen belangstelling meer had voor de verkoop wanneer hierbij verwezen wordt naar gebouwen die de NV Gemeenschappelijk Eigendom in 85-86 heeft opgericht, dit wil zeggen meer dan zeven jaar na de verkoopovereenkomst en vier à vijf jaar na de dagvaarding, en de toen voorgestelde appartementen zeer kleine appartementen waren, gelegen aan de François Gaystraat, in plaats van de oorspronkelijk voorziene residentiële appartementen op de Tervurenlaan.” (derde appelconclusie, p. 35-36).

Het bestreden arrest verwerpt de door eiseres lastens verweerster ingeroepen tekortkoming aan bovenvermelde tweede contractuele verbintenis van verweerster op grond van de enkele zeer algemene overwegingen dat eiseres niet bewijst dat mevrouw V.L. noch enige andere makelaar of tussenpersoon een exclusieve opdracht tot verkoop of verhuur hadden verkregen die een eventuele opdracht aan verweerster in de weg kon staan, en dat zij niet aantoonde dat zij aan verweersters rechtsvoorgangster een verzoek richtte om dergelijke opdracht van verkoop of verhuur te krijgen (p. 6, tweede lid). Deze overwegingen bevatten geenszins een antwoord op de door eiseres aangevoerde erkenning van verweersters rechtsvoorgangster gesteund op haar antwoordbrief aan notaris S.d’A. van 13 april 1981, als op de door eiseres aangevoerde houding van derden met betrekking tot de hen bij exclusiviteit verleende opdracht gesteund op het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983 en aldus evenmin op het uit diezelfde stukken afgeleide middel volgens hetwelk eiseres zich omwille van de exclusiviteit aan anderen toegekend of minstens omwille van de door die derden



aangenomen houding geen enkel initiatief kon nemen met betrekking tot enige opdracht van verkoop of verhuur van de opgerichte gebouwen.

Hieruit volgt dat het bestreden arrest, bij gebrek aan antwoord op de vermelde derde beroepsconclusie van eiseres met betrekking tot de tweede bijzondere verkoopvoorwaarde, niet regelmatig is gemotiveerd en dus artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet schendt.

IV. Beslissing van het Hof

1. Eerste onderdeel

Overwegende dat de appelrechters door te oordelen dat eiseres “bij het sluiten van de overeenkomst van 31 mei 1979 wist, minstens redelijkerwijze moest weten dat zij (...) het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen, weze het omwille van een wijziging van het aanvankelijk beoogde project, weze het om een andere reden haar eigen”, dat “de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst (...) niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd” en dat “geen tekortkoming (...) aan haar desbetreffende contractuele verbintenis met betrekking tot het voorkeurbeding bewezen is”, het bedoelde verweer verwerpen en beantwoorden;

Dat het onderdeel feitelijke grondslag mist.

2. Tweede onderdeel

Overwegende dat diegene die een voorkeurrecht verleent geen andere verbintenis opneemt dan om niet te verkopen aan een ander dan aan de begunstigde; dat de belover aldus het recht behoudt om het goed al dan niet te verkopen; dat dit recht zijn begrenzing vindt in het verbod op rechtsmisbruik;

Dat het onderdeel in zoverre het ervan uitgaat dat een voorkeurrecht een eenzijdige verkoopbelofte doet ontstaan onder een potestatieve opschortende voorwaarde, faalt naar recht;

Overwegende dat voor het overige de appelrechters door te oordelen dat “de rechtsvoorganger (van verweerster) de overeenkomst (...) niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik pleegde” hun beslissing naar recht verantwoorden;

Dat het onderdeel in zoverre niet kan worden aangenomen;

Overwegende voor het overige dat het arrest de feitelijke gegevens inhoudt die aan het Hof toelaten de wettigheid van de beslissing te beoordelen;

Dat het onderdeel in zoverre feitelijke grondslag mist.

3. Derde onderdeel

Overwegende dat de appelrechters met de in het onderdeel weergegeven redenen het bedoelde verweer verwerpen en beantwoorden;

Dat het onderdeel feitelijke grondslag mist.

Om die redenen,

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep;

Veroordeelt eiseres in de kosten.

(...)

D.d. **24 januari 2003** – Hof van Cassatie – 1^o kamer

A.R.: **C.00.0305.N**

Zet.: **Verougstraete (voorzitter), Boes (afdelingsvoorzitter), Bourgeois, Stassijns en Dirix (raadsheren)**

O.M.: **Dubrulle (advocaat-generaal)**

Pleit.: **Mrs. De Gryse en Bützler**



N° 246

1^{re} CH. — 27 avril 2006

(RG C.04.0591.N).

1° CONVENTION. — DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES. — ENTRE PARTIES. — VENTE. — DROIT DE PRÉFÉRENCE. — VIOLATION. — CONSÉQUENCE.

2° VENTE. — DROIT DE PRÉFÉRENCE. — VIOLATION. — CONSÉQUENCE.

1° et 2° *En principe, l'inobservation par le vendeur du droit de préférence n'entraîne pas la nullité de la vente conclue en violation du droit de préférence. Lorsque l'acquéreur se révèle responsable de la rupture de contrat, car tiers-complice de cette rupture, et que le vendeur est également à la cause, le juge peut prononcer la nullité de la vente à titre de réparation du dommage subi par le bénéficiaire du droit de préférence à la suite de cette complicité à la rupture de contrat commise par le vendeur* (1). (C. civ., art. 1234.)

(S.A. WOLUWE CORNER PROPERTY, C. S.A. MULTIMAS ET CRTS.)

ARRÊT (*traduction*).

I. LA PROCÉDURE DEVANT LA COUR.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 13 janvier 2004 par la cour d'appel de Bruxelles.

Le conseiller Eric Dirix a fait rapport.

L'avocat général Guy Dubrulle a conclu.

II. LES MOYENS DE CASSATION.

La demanderesse présente deux moyens dans sa requête annexée au présent arrêt et qui en fait partie intégrante.

III. LA DÉCISION DE LA COUR.

Sur le premier moyen

.....

Quant à la deuxième branche :

4. L'inobservation par le vendeur du droit de préférence n'entraîne pas en principe la nullité du contrat de vente conclu en violation du droit de préférence. Lorsque l'acquéreur se révèle responsable de la rupture du contrat, car tiers-complice de cette rupture, et que le vendeur est également à la cause, le juge peut prononcer la nullité de la vente à titre de réparation du dommage subi par le bénéficiaire du droit de préférence à la suite de cette tierce-complicité à la rupture de contrat commise par le vendeur.

5. Les juges d'appel ont constaté que :

— par un acte sous seing privé du 8 avril 1997, la seconde défenderesse a vendu un complexe de biens immeubles situé à Vilvorde com-

(1) Voir Cass., 30 janvier 1965, *Bull. et Pas.*, 1965, I, 538.



prenant le lot 2 à la société anonyme Robelco qui a agi pour le compte de la demanderesse;

— dans un acte du 5 janvier 1982, la seconde défenderesse a accordé à la société anonyme Delacre un droit de préférence pour le lot 2;

— la première défenderesse a été subrogée dans le droit de préférence de la société anonyme Delacre;

— les parties à la convention du 8 avril 1997 ont eu connaissance du droit de préférence de la première défenderesse;

— la seconde défenderesse et la demanderesse ont convenu de proposer le lot 2 à la première défenderesse pour un «prix irréaliste et très exagéré» «en espérant et même en sachant que la première défenderesse ne l'accepterait pas».

Les juges d'appel ont considéré que la seconde défenderesse a méconnu «de manière fautive le droit de préférence de la première défenderesse, que la demanderesse connaissait et devait connaître l'existence de ce droit et que cette dernière a participé à sa violation ou à tout le moins y a contribué activement». Ils ont considéré, en outre, que la demande d'annulation de la convention tend «à permettre à la première défenderesse d'exercer actuellement son droit de préférence en nature» et qu'eu égard au fait qu'il n'y a pas eu de vente distincte du lot 2 entre la demanderesse et la seconde défenderesse, et qu'aucun prix n'a été fixé, il y avait lieu de prononcer nécessairement la nullité «de l'intégralité du contrat de vente tel qu'il a été repris dans l'acte de vente notarié précité».

En décidant de la sorte, les juges d'appel ont mentionné le fondement juridique sur la base duquel ils ont fondé la nullité du contrat de vente, permettant ainsi à la Cour de contrôler la légalité de la décision, et ils ont justifié légalement leur décision.

6. Le moyen, en cette branche, ne peut être accueilli.

.....

Par ces motifs, la Cour rejette le pourvoi; condamne la demanderesse aux dépens.

Du 27 avril 2006. — 1^{re} ch. — Prés. M. Verougstraete, président. — Rapp. M. Dirix. — Concl. conf. M. Dubrulle, avocat général. — Pl. MM. De Gryse et Nelissen Grade.



N° 263

1^{re} CH. — 24 avril 2003

(RG C.02.0312.F).

CONVENTION. — ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS. — CONSENTEMENT. — ERREUR SUR LA SUBSTANCE. — ÉLÉMENT DÉTERMINANT. — VENTE PUBLIQUE. — EXCLUSION CONVENTIONNELLE. — CONDITION.

Décide légalement que les parties ont conventionnellement exclu que l'état de l'immeuble puisse être invoqué par les acheteurs comme un élément les ayant déterminés principalement à contracter, l'arrêt qui se fonde sur une stipulation du cahier des charges de la vente publique de l'immeuble litigieux et énonce qu'en l'espèce les acheteurs ont acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouvait au moment de la vente (1). (Art. 1110, C. civ.)

(H.P., C. V.R.)

M. l'avocat général A. Henkes a dit en substance :

I. CIRCONSTANCES DE LA CAUSE ET ANTÉCÉDENTS DE PROCÉDURE.

1. Le demandeur a acheté en vente publique une maison offerte en vente comme étant une « très bonne maison d'habitation ».

Ultérieurement, lors du nettoyage de l'immeuble, il découvre la présence de champignons derrière une tenture laissée sur place par les vendeurs. Les champignons sont identifiés par des agents de la Région Wallonne être la mэрule, et, constatant que la maison en est infectée, commandent des mesures d'assainissement.

Devant le tribunal de première instance, le demandeur est débouté de son action en annulation de la vente du chef de dol, et, subsidiairement, d'erreur sur la substance.

L'arrêt attaqué confirme ce jugement entrepris par le demandeur.

(1) Cass., 27 oct. 1995, RG C.95.0002.F, n° 456.



II. MOYENS.

a) *Premier moyen*

2. Le moyen est pour l'essentiel pris de la violation de la foi due au rapport du conseil technique du demandeur et nécessite l'examen du point 8 de ce rapport. Le texte n'est ni soumis à la Cour, ni reproduit par l'arrêt. Partant le moyen est irrecevable (Cass., 6 décembre 1996, n° 492).

b) *Second moyen*

1. Exposé

3. Le second moyen, pris de la violation des articles 1108 à 1110 et 1117 C. civ., ainsi que de l'art. 149 Const., reproche au juge d'appel, après avoir relevé que le cahier des charges de la vente publique de l'immeuble litigieux stipule que « l'adjudicataire sera sensé avoir vu et visité les biens à vendre et les prendre dans l'état où ils se trouvent actuellement », de déclarer sans fondement la demande subsidiaire en nullité de la vente pour cause d'erreur sur la substance formée par le demandeur aux motifs que « en l'espèce, les acheteurs ont acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouve au moment de la vente » et « qu'ils ne peuvent faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour plaider leur vice de consentement ».

4. Rappelant que l'erreur est une cause de nullité de la convention quand elle porte sur la substance, le demandeur fait valoir qu'en l'espèce la partie qui a acheté un immeuble dans la pensée qu'il s'agit comme annoncé d'une « très bonne maison d'habitation » alors que, dans la réalité, cet immeuble est infecté par la mэрule, prête à l'immeuble une qualité qu'il ne possède et, partant, peut avoir versé dans une erreur susceptible de vicier son consentement.

Par conséquent, poursuit le demandeur, il ne suffit pas, pour justifier légalement le rejet de la demande en tant qu'elle était fondée sur l'erreur, que le juge relève que le demandeur avait « acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouve au moment de la vente » et qu'il ne pouvait « faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour plaider le vice de consentement ». En effet, ni le fait que l'immeuble a été acheté « dans l'état où il se trouve au moment de la vente », ni le fait que « la découverte de la mэрule » a été postérieure à la vente, n'excluent que le demandeur ait pu prêter au bien une qualité qu'il ne possédait pas et, partant, pu verser dans une erreur sur la substance du bien acquis par lui.

2. Appréciation

5. Comme le dit fort bien DE PAGE (1) : l'erreur suppose qu'on a voulu traiter sur une chose autre que celle qui, en fait, a été l'objet du contrat, alors que la garanti des vices, qui porte sur un défaut structurel intrinsèque, suppose que la chose vendue est bien celle que l'on a voulu acheter, mais qu'elle est affectée d'un vice.

6. *In casu*, la maison achetée était bien celle que l'acheteur voulait, mais elle était affecté d'un défaut structurel intrinsèque : la mэрule.

7. Quant à la clause selon laquelle « le bien vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acheteur », elle est, dans le même DE PAGE (2) et aussi par d'autres éminents auteurs dans des examens de jurisprudence (3), analy-

(1) DE PAGE, *Traité, Les principaux contrats, La vente*, n° 194, p. 270.

(2) DE PAGE, *Traité*, 4^e éd. par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, 1997, n° 220, p. 310.

(3) L. SIMONT, J. DE GRAVE et P.A. FORIERS, « Examens de jurisprudence sur les contrats spéciaux (1981 à 1991) », *R.C.J.B.*, 1995, n° 50, p. 190 et (1976 à 1980), *R.C.J.B.*, 1985, n° 41, p. 156.



sée comme une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, considérée comme valable sous la réserve qu'elle ne couvre pas les vices de nature à rendre le bien vendu totalement inapte à son usage.

De surcroît, en l'espèce, s'agissant d'une vente publique faite par autorité de justice, la garantie des défauts de la chose vendue est explicitement exclue par l'article 1649 C. civ.

8. Par conséquent, lorsque l'arrêt attaqué, qui se fonde sur une stipulation du cahier des charges de la vente publique de l'immeuble litigieux, énonce qu'« en l'espèce, les acheteurs ont acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouv(ait) au moment de la vente », il considère implicitement mais certainement que les parties ont exclu que l'état de l'immeuble puisse être invoqué par les acheteurs comme un élément les ayant déterminés principalement à contracter, de sorte que, sans cet élément, le contrat n'aurait pas été conclu (4).

9. Partant, l'arrêt attaqué qui décide que les acheteurs ne peuvent faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour demander l'annulation de la vente du chef d'erreur est légalement justifiée et le moyen ne peut être accueilli.

10. Quant au moyen en ce qu'il est pris de la violation de l'art. 149 Const., il me paraît irrecevable dans la mesure où le grief avancé à ce titre est étranger à l'obligation formelle de motivation.

Conclusion : rejet.

ARRÊT.

I. LA DÉCISION ATTAQUÉE.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 10 décembre 2001 par la cour d'appel de Liège.

II. LA PROCÉDURE DEVANT LA COUR.

Le conseiller Sylviane Velu a fait rapport.

L'avocat général André Henkes a conclu.

III. LES MOYENS DE CASSATION.

Le demandeur présente deux moyens libellés dans les termes suivants :

.....

2. *Second moyen*

Dispositions légales violées

— articles 1108, 1109, 1110 et 1117 du Code civil;

— article 149 de la Constitution.

Décisions et motifs critiqués

Ayant relevé que le cahier des charges de la vente publique de l'immeuble litigieux stipule que « l'adjudicataire sera censé avoir vu et visité les biens à vendre et les prendre dans l'état où ils se trouvent actuellement », l'arrêt déclare sans

(4) Cf. également DE PAGE, *Traité précité*, n^{os} 59 à 61, pp. 116 à 124, en part. note 4, p. 119; C. PARMENIER, « La volonté des parties », in *Les obligations contractuelles*, éd. J. Barr, Bruxelles, 1984, p. 66.



fondement la demande subsidiaire en nullité de la vente pour cause d'erreur sur la substance formée par le demandeur aux motifs que « en l'espèce, les acheteurs ont acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouve au moment de la vente » et « qu'ils ne peuvent faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour plaider leur vice de consentement ».

Griefs

L'erreur est une cause de nullité de la convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. La substance de la chose est tout élément qui a déterminé principalement la partie à contracter, de telle sorte que, sans cet élément, le contrat n'aurait pas été conclu. Dans le cas de la vente d'une chose, peut être considérée comme tombant sur la substance de la chose l'erreur qui porte sur une qualité de celle-ci que la partie lui prêtait mais que la chose ne possédait pas.

En l'espèce, le demandeur a fait valoir en conclusions, sans être contredit, que l'immeuble litigieux « était présenté à la vente comme étant une 'très bonne maison d'habitation' dont seul un studio était à aménager ». Il est, d'autre part, constant qu'au moment de la vente l'immeuble était déjà infecté par la mэрule, suivant l'opinion des experts judiciaires rapportée par l'arrêt.

La partie qui a acheté un immeuble dans la pensée qu'il s'agit d'une « très bonne maison d'habitation » alors que, dans la réalité, cet immeuble est infecté par la mэрule, prête à l'immeuble une qualité qu'il ne possède pas, et, partant, peut avoir versé dans une erreur susceptible de vicier son consentement.

En conséquence, il ne suffisait pas, pour justifier légalement le rejet de la demande en tant qu'elle était fondée sur l'erreur, de relever que le demandeur avait « acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouve au moment de la vente » et qu'il ne pouvait « faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour plaider le vice de consentement ». En effet, ni le fait que l'immeuble a été acheté « dans l'état où il se trouve au moment de la vente » ni le fait que « la découverte de la mэрule » a été postérieure à la vente n'excluent que le demandeur ait pu prêter au bien une qualité qu'il ne possédait pas et, partant, ait pu verser dans une erreur sur la substance du bien acquis par lui.

IV. LA DÉCISION DE LA COUR.

.

Sur le second moyen :

Attendu qu'en tant qu'il invoque la violation de l'article 149 de la Constitution, le moyen est irrecevable, le grief invoqué étant étranger à l'obligation de forme prévue par cette disposition;

Attendu que, pour le surplus, se fondant sur une stipulation du cahier des charges de la vente publique de l'immeuble litigieux, l'arrêt énonce qu'« en l'espèce, les acheteurs ont acheté le bien immobilier dans l'état où il se trouv(ait) au moment de la vente »;

Que l'arrêt considère ainsi que les parties ont conventionnellement exclu que l'état de l'immeuble puisse être invoqué par les acheteurs comme un élément les ayant déterminés principalement à contracter, de sorte que, sans cet élément, le contrat n'aurait pas été conclu;

Que, sur la base de cette considération, l'arrêt décide légalement que les acheteurs ne peuvent faire valoir la découverte de la mэрule postérieurement à la vente pour demander l'annulation de la vente du chef d'erreur;

Que, dans la mesure où il est recevable, le moyen ne peut être accueilli;



Par ces motifs, la Cour rejette le pourvoi ; condamne le demandeur aux dépens.

Du 24 avril 2003. — 1^{re} ch. — *Prés.* M. Echement, conseiller faisant fonction de président. — *Rapp.* M^{me} Velu. — *Concl. conf.* M. Henkes, avocat général. — *Pl.* M. Gérard et M^{me} Heenen.

rechtsfiguren zijn met eigen toepassingsvoorwaarden die afzonderlijk door de rechter dienen te worden beoordeeld.¹

Maarten DAMBRE
Docent Universiteit Gent
Advocaat te Gent (Frans Baert & vennoten)

Verbintenissen en bijzondere overeenkomsten – Obligations et contrats spéciaux

Hof van Cassatie, 6 februari 2009

1^{ste} kamer

AR: C08029N

Zet.: Verougstraete (voorzitter), Waûters (verslaggever)

Pleit.: Mr. Kirkpatrick

En cause de: V. e.a. / V.

Arrest van de Raad van State – Terugwerkende kracht – Dwaling

Vernietiging van een verkavelingvergunning door de Raad van State – Dwaling betreffende de zelfstandigheid van de zaak – Afgewezen vordering tot vernietiging van de verkoopovereenkomst – Schending van het gezag van het gewijsde en van de terugwerkende kracht van het vernietigingsarrest van de Raad van State

Arrêt du Conseil d'Etat – Effet rétroactif – Erreur

Annulation d'un permis de lôtir par le Conseil d'Etat – Erreur sur les qualités substantielles de la chose – Demande en annulation du contrat de vente rejetée – Violation de l'autorité de la chose jugée et de l'effet rétroactif de la décision d'annulation du Conseil d'Etat

Uit de aard van de vernietiging van een administratieve beslissing volgt dat de vernietigde beslissing, in de regel, geacht wordt nooit te hebben bestaan, zodat de partijen [door die vernietiging] teruggeplaatst worden in de staat waarin ze zich bevonden vóór de vermelde beslissing. De vernietiging van een verkavelingsvergunning door de Raad van State heeft bijgevolg een terugwerkende kracht *erga omnes*.

De dwaling kan [...] bestaan uit het feit dat de overeenkomst werd afgesloten ingevolge een dwaling over de zelfstandigheid van de zaak die hieruit voortvloeit dat, om reden van de vernietiging van een administratieve beslissing, die intrinsieke kwaliteiten met terugwerkende kracht niet bestonden op het moment van het afsluiten van de overeenkomst tot verkoop van de zaak.

Door om die redenen de vordering tot vrijwaring [tegen uitwinning] van de eisers en hun vordering tot vernietiging van hun

verkoopovereenkomst met de verweerder te verwerpen, om reden van dwaling, miskent het arrest het gezag van het gewijsde *erga omnes* en de terugwerkende kracht van de vernietigingsbeslissing uitgesproken door de Raad van State alsook het wettelijk begrip van dwaling.

Il résulte de la nature de l'annulation d'une décision administrative que la décision annulée est, en règle, censée n'avoir jamais existé, de sorte que, par l'annulation de cette décision, les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient avant ladite décision. L'annulation d'un permis de lôtir par le Conseil d'Etat a, par conséquent, un effet rétroactif *erga omnes*.

L'erreur peut [...] consister dans le fait que la convention a été conclue à la suite d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose résultant de ce qu'en raison de l'annulation d'une décision administrative, ces qualités n'existaient rétroactivement pas au moment de la conclusion de la convention de vente de la chose.

En rejetant, par ces motifs, la demande en garantie [d'éviction] des demandeurs et leur demande en annulation, pour cause d'erreur, de leur contrat de vente avec la défenderesse, l'arrêt méconnaît l'autorité de chose jugée *erga omnes* et l'effet rétroactif de la décision d'annulation prononcée par le Conseil d'Etat ainsi que la notion légale d'erreur.

.....

I. Rechtspleging voor het hof

Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 6 februari 2008 gewezen door het Hof van Beroep te Gent.

Afdelingsvoorzitter Ernest Waûters heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddel

De eisers voeren in hun verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

- artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet;
- de artikelen 1108, 1109, 1110, eerste lid, 1234 en 1304 van het Burgerlijk Wetboek;
- de artikelen 23 tot 28 en 780, eerste lid, 3^o, van het Ge-

1. Cf. J. DE WEGGHELEIRE, "De samenhang tussen de *exceptio non adimpleti contractus* en de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst wegens wanprestatie" (noot onder Cass. 24 september 2009), *RW* 2010-11, 1349, nr. 11.



rechtelijk Wetboek;

– artikel 14, §1, van de op 12 januari 1973 gecoördineerde Wetten op de Raad van State (in zijn versie zowel voor als na de wijziging bij wet van 15 mei 2007);

– het algemeen rechtsbeginsel luidens hetwelk vernietigingsarresten van de Raad van State jegens allen gelden, dat ondermeer bevestiging vindt in de artikelen 23 tot 28 van het Gerechtelijk Wetboek.

Aangevochten beslissingen

Het Hof van Beroep te Gent bevestigde in het thans bestreden arrest van 6 februari 2008 het vonnis a quo in al zijn beschikkingen en wees derhalve eisers' vordering tot nietigverklaring van de koopovereenkomst die zij sloten met de verweerster op 2 december 1992, notarieel verleden op 16 februari 1993, af als ongegrond. Het hof van beroep verwierp, om dezelfde redenen, zowel de rechtsgrond van het bedrog in hoofde van de verweerster als de rechtsgrond van de dwaling in hoofde van de eisers. Deze beslissing is gestoeld op volgende gronden (arrest pp. 4 e.v., nrs. 1.2. en 1.3.):

“De vordering van (de eisers) tot tussenkomst en vrijwaring lastens (de verweerster) en hun vordering tot nietigverklaring / ontbinding van de notariële akte van 16 februari 1993 zijn gesteund op koopvernietigende gebreken (bedrog en dwaling), inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsnorm (de artikelen 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek) en op beweerdelijke contractuele tekortkomingen (niet conforme levering).

De eerste rechter stelde reeds, terecht, dat (de eisers) geen bedrog of dwaling kunnen inroepen, omdat de koopvernietigende gebreken dienen te bestaan op het ogenblik van de contractsluiting, weze 2 december 1992.

Het latere bestaan van de procedure voor de Raad van State en de gebeurlijke kennis ervan in hoofde van de kopers (de eisers) (lees: van de verkopster (de verweerster)) op het ogenblik van het verlijden van de latere authentieke akte heeft geen invloed op de rechtsgeldigheid van de op 2 december 1992 gesloten onderhandse koopovereenkomst.

Noch de procedure voor de Raad van State noch het annulatiearrest tast de rechtsgeldigheid aan van de koopovereenkomst van 2 februari 1992. Het arrest vernietigt niet het koopcontract, enkel de verkavelingsvergunning.

Die annulatie tast de kwaliteit aan van het verkochte goed, niet de koop zelf. Die kwaliteitsvermindering kan de verkoper (de verweerster) niet te kwade worden geduid nu zij een gevolg is van een administratiefrechtelijke beslissing, waarvoor zij geen enkele aansprakelijkheid draagt. In wezen gaat het om een rechtsstoornis waarvan de oorzaak slechts dateert van na de koop zodat de anterioriteitsvoorwaarde voor aanrekening lastens verkoper ontbreekt (...).

Ten onrechte betogen (de eisers) dat het eigendomsvoorbehoud uit de onderhandse akte – tot het verlijden van de authentieke akte – ook zou betekenen dat de wilsovereenstemming pas op het ogenblik van de eigendomsoverdracht zou dienen beoordeeld te worden, nu de wilsovereenstemming over zaak en prijs vastlag bij de ondertekening van de onderhandse koopakte van 2 december 1992”.

De eerste rechter, naar wiens beslissing de appelrechter verwees, stelde in verband met eisers' vordering in vernietiging van de koopovereenkomst met verweerster, hetgeen volgt (vonnis van 29 juni 2004, p. 15, C.c.): “Voor het geval de koop-verkoopovereenkomst van 10 oktober 1993 nietig zou worden verklaard, hetgeen het geval is, vorderen (de eisers)

de nietigheid van de koop-verkoopovereenkomst van 16 februari 1993 op dezelfde rechtsgrond.

In casu werd reeds aangenomen dat (de eisers) niet op de hoogte waren van de procedure gevoerd voor de Raad van State en dat (de verweerster) daarvan wel op de hoogte was op het ogenblik van het verlijden van de desbetreffende notariële akte op 16 februari 1993.

Bedrog is een grond tot nietigverklaring van een contract wanneer kunstgrepen (materieel element) bewust (psychologisch element) door de tegenpartij worden aangewend, teneinde een toestemming te bekomen die zonder die bedrieglijke handelingen niet zou bekomen zijn (doorslaggevend karakter) (...).

Het verzwijgen van informatie kan een kunstgreep uitmaken wanneer het een doorslaggevend element betreft (...).

Het bedrog moet evenwel bestaan op het ogenblik van de contractsluiting. In casu werd de overeenkomst op 2 december 1992 gesloten. Toen kwamen de betrokken partijen overeen omtrent het voorwerp en de prijs (artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek).

Op dat ogenblik was er nog geen sprake van de schorsing- en annulatieprocedure later (22 december 1992) gevoerd voor de Raad van State.

(De eisers) kunnen ten aanzien van verweerster in tussenkomst en vrijwaring derhalve geen bedrog of dwaling inroepen.

Hun tussenvordering in nietigverklaring van de overeenkomst van 16 februari 1993 ten aanzien van de verweerster in tussenkomst en vrijwaring dient als ongegrond afgewezen te worden”.

Grievens

Artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek vermeldt als één van de vier bestaansvereisten voor een geldige overeenkomst, die als wet tussen de partijen geldt, de toestemming van de partij die zich verbindt.

Luidens artikel 1109 van het Burgerlijk Wetboek is de toestemming niet geldig, wanneer zij door dwaling, bedrog of geweld is aangetast.

Artikel 1110, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek stelt:

“Dwaling is alleen dan een oorzaak van nietigheid van een overeenkomst, wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt”.

Dwaling in de zin van genoemde artikelen 1109 en 1110 van het Burgerlijk Wetboek is bijgevolg het zich op verschoonbare wijze vergissen, op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, over de zelfstandigheid van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst vormt.

Het was tussen partijen niet betwist en het hof van beroep stelt vast (1) dat de percelen grond die eisers op 2 december 1992 kochten van de verweerster, het voorwerp uitmaakten van een op 23 oktober 1992 door het Schepencollege van de Stad Tielt geldig verleende verkavelingsvergunning en dus in beginsel bebouwbaar waren, (2) dat deze verkavelingsvergunning later het voorwerp werd van een verzoek tot vernietiging van 22 december 1992 en (3) dat dit leidde tot een vernietigingsarrest van de Raad van State van 11 april 2001. Luidens een algemeen rechtsbeginsel, dat bevestiging vindt in de artikelen 23 tot 28 van het Gerechtelijk Wetboek, hebben vernietigingsarresten van de Raad van State gezag van gewijsde jegens allen.

Een vernietigingsarrest van de Raad van State heeft in beginsel terugwerkende kracht tot op de datum waarop de aangevochten beslissing werd genomen. De vernietigde beslissing



verdwijnt niet alleen voor de toekomst, ze wordt geacht nooit te hebben bestaan.

De terugwerkende kracht van het vernietigingsarrest van de Raad van State van 11 april 2001 heeft tot gevolg dat de verkavelingsvergunning verleend voor de door eisers aangekochte percelen grond, geacht wordt nooit te hebben bestaan, zodat de toestemming van de eisers tot aankoop van percelen grond, aangetast was door een dwaling omtrent de zelfstandigheid van de zaak, met name over de bebouwbaarheid van de gronden, die het voorwerp van de koopovereenkomst tussen de eisers en de verweerster uitmaakten. Nu de eisers bouwgrond kochten, die nadien bleek niet geschikt te zijn voor een normale bebouwing, hebben zij gedwaald over de zelfstandigheid van de zaak, die het voorwerp van de koopovereenkomst tussen partijen uitmaakt. In de omstandigheden van deze zaak kon het hof van beroep dienvolgens niet wettig oordelen dat het annulatiearrest van de Raad van State weliswaar de kwaliteit van het verkochte goed, doch niet de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst aantastte.

Ook de omstandigheid dat aan de verkoper geen bedrog kan worden verweten heeft niet tot gevolg dat de koper van het goed niet kan hebben gedwaald over de essentie van de zaak. Na te hebben geoordeeld dat de dwaling dient te bestaan op het ogenblik van de totstandkoming van de koopovereenkomst, met name op 2 december 1992, na te hebben vastgesteld dat op dat ogenblik de procedure voor de Raad van State, die leidde tot de nietigverklaring van de verkavelingsvergunning bij arrest van 11 april 2001, nog niet bestond, en na te hebben geoordeeld dat aan verweerster op het ogenblik van het sluiten van de onderhandse overeenkomst geen bedrog kon worden verweten, kon het hof van beroep derhalve niet wettig op deze enkele gronden oordelen dat geen dwaling bestond in hoofde van de eisers.

Het hof van beroep schendt bijgevolg de artikelen 1108, 1109 en 1110, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek alsmede het algemeen rechtsbeginsel luidens hetwelk de vernietigingsarresten van de Raad van State jegens allen gelden, dat bevestiging vindt in de artikelen 23 tot 28 van het Gerechtelijk Wetboek, en voornoemde artikelen 23 tot 28 van het Gerechtelijk Wetboek evenals het in artikel 14, §1, van de op 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State besloten beginsel dat vernietigingsarresten met terugwerkende kracht uitwerking krijgen en voornoemd artikel 14, §1, van de op 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State, in zijn versie zowel voor als na de wijziging bij wet van 15 mei 2007.

Minstens is de beslissing van het hof van beroep op tegenstrijdige motieven gestoeld en oordeelt het hof dus met miskenning van de artikelen 149 van de gecoördineerde Grondwet en 780, eerste lid, 3°, van het Gerechtelijk Wetboek, door enerzijds te oordelen dat de verkoopovereenkomst van 11 oktober 1993 tussen de eisers (als verkopers) en de nv B.v.T. nietig was wegens dwaling door de kopende vennootschap, erin bestaande dat zij bouwgrond kocht en wenste te kopen maar uiteindelijk (ingevolge de vernietigingsbeslissing van de Raad van State van 11 april 2001) geen bouwgrond verkreeg, doch anderzijds te oordelen dat de hieraan voorafgaande verkoopovereenkomst van 2 december 1992 tussen de verweerster en de eisers (als kopers) betreffende dezelfde gronden niet nietig was wegens dwaling ofschoon ook de eisers bouwgrond kochten en wensten te kopen maar uiteindelijk (eveneens ingevolge de vernietigingsbeslissing van de Raad van State van 11 april 2001) geen bouwgrond verkregen.

Het hof van beroep kon bijgevolg niet wettig eisers' vorde-

ring in nietigverklaring van de overeenkomst met de verweerster van 2 december 1992, notarieel verleden op 16 februari 1993, afwijzen (schending van de artikelen 1234 en 1304 van het Burgerlijk Wetboek).

III. Beslissing van het hof

Beoordeling

Ontvankelijkheid

1. De verweerster werpt op dat het middel niet ontvankelijk is, omdat dit het Hof verplicht tot het onderzoek of de dwaling betrekking heeft op de zelfstandigheid van de verkochte zaak.

Het onderzoek van de opgeworpen grond van niet-ontvankelijkheid is niet te scheiden van het onderzoek van het middel.

Middel

2. Het gezag van gewijsde dat verbonden is aan de beslissingen van administratieve rechtscolleges is een algemeen rechtsbeginsel van administratief recht.

De arresten van de Raad van State die een administratieve handeling vernietigen, hebben gezag van gewijsde erga omnes.

Uit de aard van de vernietiging van een administratieve beslissing volgt dat de vernietigde beslissing in de regel geacht wordt nooit te hebben bestaan, zodat de partijen door de vernietiging van de beslissing terug in de toestand worden geplaatst van vóór de vernietigde beslissing.

De nietigverklaring van een verkavelingsvergunning door de Raad van State geldt bijgevolg erga omnes met terugwerkende kracht.

De dwaling kan er aldus in bestaan dat de overeenkomst is aangegaan ingevolge dwaling over de essentiële eigenschappen van de zaak doordat die eigenschappen retroactief wegens de vernietiging van een administratieve beslissing niet bestonden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst tot aankoop van de zaak.

3. Het arrest oordeelt dat de vernietigingsbeslissing van de Raad van State van 23 oktober 1992:

- het verkoopcontract van de verweerster aan de eisers niet vernietigt maar enkel de verkavelingsvergunning;
- deze vernietiging de kwaliteit van het verkochte goed aantast maar niet de koop zelf;
- het in wezen een rechtsstoornis betreft waarvan de oorzaak dateert van na de koop.

Door met die redenen de vrijwaringsvordering van de eisers en hun vordering tot vernietiging, wegens dwaling, van de verkoopovereenkomst tussen de eisers en de verweerster af te wijzen, miskent het arrest het gezag van gewijsde erga omnes en de retroactieve werking van de vernietigingsbeslissing door de Raad van State en het rechtsbegrip dwaling.

4. Vermits het arrest aldus beslist op grond van een niet-retroactieve werking van vernietigingsbeslissing door de Raad van State, dient de bestreden beslissing te worden vernietigd, zonder dat het Hof dient over te gaan tot een onderzoek of de dwaling de zelfstandigheid van de verkochte zaak betreft.

Het middel is in zoverre gegrond.



Overige grieven

5. De overige grieven kunnen niet tot ruimere cassatie leiden.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest in zoverre dit beslist over de vrijwaringvordering van de eiseres tegen de verweerster en over de vordering tot vernietiging van de verkoop van de verweerster aan de eisers en uitspraak doet over de kosten van eisers en de verweerster.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het Hof van Beroep te Antwerpen.

Note – L'influence de l'annulation d'un permis de lotir sur la validité de la vente immobilière

Résumé des faits

1 Les faits qui sont à l'origine de l'arrêt commenté ne présentent, a priori, aucune complexité particulière. Nous pouvons les résumer comme suit. Le 2 décembre 1992, deux époux (ci-après, les demandeurs) achètent une parcelle à une société anonyme (ci-après, la défenderesse), en vue d'y établir des constructions. Le caractère bâtissable de la parcelle était rendu possible en raison d'un permis de lotir délivré par la commune de Tielt quelques semaines auparavant. Toutefois, peu de temps avant la passation de l'acte authentique de vente, un recours en annulation est intenté à l'encontre du permis de lotir. L'acte authentique est néanmoins signé le 16 février 1993.

2 Près de dix ans plus tard, par un arrêt du 11 avril 2001, le Conseil d'Etat prononce l'annulation du permis dont question. Ainsi, les terrains, originellement à bâtir, se sont finalement avérés impropres à la construction. Les demandeurs ont alors réclamé l'annulation de la vente sur la base d'une erreur dans leur chef, d'un dol dans le chef de la défenderesse ou encore sur la base de la garantie d'éviction. Le premier juge a rejeté l'ensemble de ces prétentions. Selon lui, l'erreur et le dol ne pouvaient être retenus «au motif que les vices rédhibitoires [doivent] exister au moment de la conclusion du contrat». Or, cette condition fait défaut en l'espèce puisque ces vices, quoique antérieurs à l'acte authentique, ne sont apparus qu'après la signature du contrat de vente. Par conséquent, la condition d'antériorité n'est pas rencontrée. Le même raisonnement était tenu concernant la garantie d'évic-

tion, qui trouvait sa cause, selon les premiers juges, *postérieurement* au contrat de vente.

3 Les demandeurs intentent ensuite un appel contre ce jugement défavorable. Par un arrêt du 6 février 2008, la cour d'appel de Gand confirme, en tous points, le raisonnement tenu par le premier juge. Un pourvoi en cassation est alors introduit contre ledit arrêt. Selon les requérants, les premiers juges ont méconnu l'effet rétroactif de l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat. En effet, étant donné que le permis de lotir annulé est censé n'avoir jamais existé, le consentement des demandeurs lors de l'achat de la parcelle était entaché d'une erreur sur la substance même de la chose. Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation reçoit le moyen fondé sur l'erreur, en considérant que celle-ci peut consister dans le fait que «la convention a été conclue à la suite d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose résultant de ce qu'en raison de l'annulation d'une décision administrative, ces qualités n'existaient rétroactivement pas au moment de la conclusion de la convention de vente de la chose». Par conséquent, la Cour suprême casse l'arrêt de la cour d'appel de Gand en ce qu'il méconnaît l'autorité de chose jugée *erga omnes* et l'effet rétroactif de la décision d'annulation prononcée par le juge administratif.

L'annulation du contrat de vente: quel fondement juridique?

4 L'apparente simplicité des faits soumis à la Cour ne doit pas cacher la grande difficulté qui s'impose lorsqu'il s'agit de déterminer le motif juridique qui fonde l'annulation du contrat de vente. Bien souvent, l'erreur, le dol, les troubles de droit ou encore les vices cachés sont invoqués indifféremment devant le juge dans l'espoir que celui-ci retienne au moins l'un d'entre eux pour prononcer la nullité ou, la résolution, du contrat. Force est de constater qu'une certaine confusion règne sur cette question¹. La distinction n'est en effet pas toujours aisée. D'ailleurs, dans l'affaire commentée, alors que les premiers juges ont tant raisonné sur la base de l'erreur, du dol que de la garantie d'éviction, la Cour de cassation a quant à elle limité son analyse à la notion d'erreur substantielle. Analysons lequel de ces fondements se justifie le plus en l'espèce.

Les vices de consentement: l'erreur et le dol

5 Pour qu'une vente soit considérée comme valablement formée, il faut que les volontés qui la fondent soient exemptes de vice. A ce titre, l'erreur simple (art. 1110 C.civ.) ou le dol² (art. 1116 C.civ.) dans le chef de l'une des parties au contrat en provoquant la nullité relative. L'erreur simple consiste en une

1. Voy. sur les confusions possibles, H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. IV, 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1967, pp. 158-161, n^{os} 125-126.
2. Il serait plus correct de parler d'«erreur consécutive à un dol». Car, ce n'est pas l'intention dolosive d'une partie qui fonde en elle-même la nullité du

contrat. Elle n'en permettra l'annulation que si elle provoque une erreur dans le chef de l'autre partie. Sur ce point, voy. M. COIPEL, *Éléments de théorie générale des contrats*, Bruxelles, E.Story-Scientia, 1999, p. 53, n^o 67.



Cour de cassation

9 mars 2009

CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE

Contrôle par le juge – Abus de droit – Notion – Article 1134, al. 3 C.civ.

Le juge peut contrôler si la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse contenue dans le contrat n'est pas constitutive d'un abus de droit.

L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente. Dans l'appréciation des intérêts en présence, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause, en contrôlant si les auteurs de la résolution n'ont pas retiré de l'usage de leur droit de résolution un avantage sans proportion avec la charge corrélative pour les autres parties^{1a}.

UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Controle door de rechter – Misbruik van recht – Kennis – Artikel 1134, 3^{de} lid B.W.

De rechter kan nagaan of de toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding in de overeenkomst al dan niet een misbruik van recht uitmaakt.

Het misbruik van recht bestaat erin een recht op een zodanige manier uit te oefenen dat die overduidelijk de grenzen van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtige en toegewijde persoon te buiten gaat. Bij de beoordeling van de betrokken belangen moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak door na te gaan of de verzoeker van de ontbinding uit zijn recht op ontbinding geen voordeel gehaald heeft dat buiten verhouding is met de overeenstemmende verplichting voor de andere partijen^{1b}.

(...)

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 11 mars 2008 par la cour d'appel de Bruxelles.

Par ordonnance du 19 février 2009, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.

Le conseiller Sylviane Velu a fait rapport.

L'avocat général Jean-Marie Genicot a conclu.

II. Le moyen de cassation

Les demandeurs présentent un moyen libellé dans les termes suivants:

Dispositions légales violées

- article 149 de la Constitution;
- articles 1134, spécialement alinéa 3, 1184, 1382 et 1383 du Code civil;
- principe général du droit selon lequel nul ne peut abuser de son droit, consacré notamment en matière contractuelle par l'article 1134, alinéa 3 du Code civil.

Décisions et motifs critiqués

L'arrêt attaqué, par réformation du jugement prononcé le 20 octobre 2006 par le tribunal de première instance de Bruxelles, rejette la demande originaire des demandeurs et décide que M.J. n'a pas fait un usage abusif de son droit de résoudre unilatéralement le contrat de vente de la nue-propiété d'une maison de rapport sise (...) à 1060 Saint-Gilles et de deux emplacements de parking dans l'immeuble à appartements Résidence Bérénice situé (...) à 1060 Saint-Gilles, pour tous ses motifs considérés comme étant ici expressément reproduits, et spécialement pour les motifs suivants:

“2. Quant au pacte comissoire exprès et à l'abus de droit

La clause résolutoire insérée dans les conventions intervenues entre les parties est licite, les parties pouvant déroger aux articles 1184 et 1978 du Code civil (Cass., 28 mai 1964, *Pas.* 1964, I, p. 1019).

Prévoyant la résolution ‘de plein droit’, en cas de défaut de paiement d'un seul arrérage de rente, ce pacte comissoire exprès ôte au juge le pouvoir d'apprécier si le manquement contractuel est suffisamment grave pour justifier la résolution de la convention. En effet, en vertu de l'autonomie de la volonté, les parties ont admis préalablement qu'un

1a Cass., 12 décembre 2005, RG S050035F, *Pas.* 2005, n° 664.

1b Cass. 12 december 2005, AR S050035F, *Pas.* 2005, nr. 664.



tel manquement justifie la résolution. Le juge est lié par la convention ainsi formée.

Par ailleurs, dès lors que la résolution s'opère 'de plein droit' lorsque les conditions de l'application du pacte commissaire exprès sont réunies – ce qui est le cas en l'espèce, ainsi qu'il ressort de ce qui est dit ci-dessus – le fait que des paiements soient intervenus ultérieurement n'est pas de nature à en supprimer, suspendre ou atténuer les effets.

Les (demandeurs) ne sont pas fondés à soutenir que (la défenderesse) (et, avant elle, A.J.), en poursuivant l'application d'une sanction disproportionnée aux manquements reprochés, abuserait du droit que leur confère les conventions alors qu'ils ont, par la signature des actes, admis la gravité suffisante du défaut de paiement d'un seul terme d'arrérage.

En l'espèce, la sanction critiquée par les (demandeurs) entraîne:

- 1° la résolution des ventes; et
- 2° le droit pour le créancier de conserver par devers lui les arrérages perçus par lui ainsi que les embellissements et augmentations apportés aux biens, à titre d'indemnité pour privation de jouissance et dommages et intérêts sans recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.

Dès lors que les parties l'ont expressément prévue à titre de sanction, la résolution des ventes ne peut être critiquée en ce qu'elle ressortit au respect du principe d'exécution de bonne foi des conventions dûment signées par les parties.

Par ailleurs, la stipulation d'une indemnité en faveur du créancier à charge des débirentiers – soit en l'espèce, le droit de retenir à ce titre les arrérages payés – constitue une clause pénale au sens des articles 1226 et suivants du Code civil.

À cet égard, les (demandeurs) soutiennent erronément que la clause serait affectée d'une erreur en ce qu'elle vise l'indemnisation pour 'privation de jouissance' alors que, s'étant agi de la cession de nues-propriétés, A.J. a conservé l'usufruit des biens. Cette thèse ne peut être retenue en ce qu'elle confère au terme 'jouissance' un sens restrictif qui ne se justifie pas dès lors qu'il ne peut être contesté qu'en cédant la nue-propriété, A.J. a perdu la 'pleine jouissance' (usus + fructus + abusus) de ses biens, ne pouvant plus, notamment, en disposer entièrement et librement et, par exemple, les hypothéquer.

L'article 1231 du Code civil dispose: 'Le juge peut, d'office ou à la demande du débiteur, réduire la peine qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention.'

Toutefois, en l'espèce, les (demandeurs) ne versent aux débats aucun élément objectif de nature à démontrer que le montant des arrérages perçus par A.J. excède 'manifestement' le dommage qu'il a subi du fait de l'inexécution de la convention, dommage qui résulte non seulement du démembrement de la propriété dont question ci-avant, mais

aussi, notamment, de l'inquiétude et des troubles causés à une personne âgée [par le fait] de ne pas recevoir, à leurs échéances, les arrérages d'une rente.

Il est significatif, à cet égard, de relever qu'en ordre tout à fait subsidiaire, les (demandeurs) réclament le paiement d'une somme provisionnelle de 150.000 EUR mais n'en justifient pas le moindre cent.

La cour [d'appel] relève enfin qu'il n'est ni démontré ni même allégué que le pacte commissaire exprès aurait été le fait d'une spéculation d'A.J. sur l'inexécution de la convention pour en tirer un avantage anormal.

Il découle des constatations et considérations qui précèdent que la théorie de l'abus de droit ne s'applique pas en l'espèce et que la clause pénale doit sortir ses effets en exécution du principe d'exécution de bonne foi des conventions dûment signées par les parties."

Griefs

Lorsqu'elle est consentie avec une clause résolutoire expresse, la vente à viager peut être résolue de plein droit par le créancier en cas de manquement du débirentier.

En cas de résolution, le juge peut contrôler si la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse contenue dans le contrat n'est pas constitutive d'un abus de droit.

En vertu de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, l'exécution de bonne foi des conventions interdit en effet à une partie d'abuser des droits que lui confère un contrat.

L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente. Tel est le cas notamment lorsqu'une partie, usant, dans son seul intérêt, d'un droit qu'elle puise dans la convention, en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre partie.

Pour déterminer s'il y a abus de droit, le juge doit, dans l'appréciation des intérêts en présence, tenir compte de toutes les circonstances de la cause et vérifier notamment si le préjudice causé est ou non sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit.

L'arrêt attaqué décide que M.J. et, à sa suite, la défenderesse n'ont pas abusé de leur droit de poursuivre la résolution des ventes, aux motifs que "le fait que des paiements soient intervenus ultérieurement n'est pas de nature à supprimer, suspendre ou atténuer les effets [du pacte commissaire exprès]", que "(les demandeurs) ont, par la signature des actes, admis la gravité suffisante du défaut de paiement d'un seul terme d'arrérage", que "(les demandeurs) ne versent aux débats aucun élément objectif de nature à démontrer que le montant des arrérages perçus par A.J. excède 'manifestement' le dommage qu'il a subi du fait de l'inexécution de la convention" et qu'"il n'est ni démontré ni même allé-



gué que le pacte comissoire exprès aurait été le fait d'une spéculation d'A.J. sur l'inexécution de la convention pour en tirer un avantage anormal".

Par aucune de ces considérations, l'arrêt, déclarant se prononcer sur l'existence d'un abus de droit, n'examine si A.J. et, à sa suite, la défenderesse, ont retiré de l'usage de leur droit de résolution, étant la résolution des ventes et la conservation des arrérages perçus, un avantage disproportionné à la charge corrélative des demandeurs et s'ils ont, partant, exercé leur droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

Par conséquent, l'arrêt attaqué n'est pas légalement justifié et viole l'article 1134, alinéa 3 du Code civil et, pour autant que de besoin, les articles 1184, 1382 et 1383 du même code ainsi que le principe général du droit selon lequel nul ne peut abuser de son droit.

À tout le moins, en tant que ses motifs ne permettent pas à la Cour de contrôler l'appréciation par les juges d'appel de la notion d'abus de droit, l'arrêt attaqué n'est pas régulièrement motivé et viole, par conséquent, l'article 149 de la Constitution.

III. La décision de la Cour

En vertu de l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Le principe consacré par le troisième alinéa de cette disposition, en vertu duquel les conventions doivent être exécutées de bonne foi, interdit à une partie d'abuser d'un droit qui lui est reconnu par la convention.

L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente. Tel est le cas spécialement lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit. Dans l'appréciation des intérêts en présence, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause.

L'arrêt constate qu'A.J. a vendu aux demandeurs la nue-propiété de trois immeubles moyennant le paiement de rentes viagères, aux termes d'actes stipulant un pacte comissoire exprès en cas de défaut de paiement d'un arrérage de la rente et reconnaissant au créancier, en cas d'application de ce pacte, le droit de conserver notamment, à titre d'indemnité, les arrérages perçus.

L'arrêt énonce que, "dès lors que la résolution s'opère 'de plein droit' lorsque les conditions d'application du pacte comissoire exprès sont réunies – ce qui est le cas en l'espèce [...] –, le fait que des paiements soient intervenus ultérieurement n'est pas de nature à en supprimer, suspendre ou

atténuer les effets" et que les demandeurs "ne sont pas fondés à soutenir que [la défenderesse] (et, avant elle, A.J.), en poursuivant l'application d'une sanction disproportionnée aux manquements reprochés, abuserait du droit que leur confèrent les conventions alors qu'ils ont, par la signature des actes, admis la gravité suffisante du défaut de paiement d'un seul terme d'arrérage".

Après avoir relevé que la sanction contestée par les demandeurs consiste, d'une part, dans la résolution des ventes et, d'autre part, dans l'application de la clause pénale stipulée, l'arrêt considère que, "dès lors que les parties l'ont expressément prévue à titre de sanction, la résolution des ventes ne peut être critiquée en ce qu'elle ressortit au respect du principe d'exécution de bonne foi des conventions dûment signées par les parties" et qu'il n'y a pas lieu, en l'espèce, de réduire, sur la base de l'article 1231 du Code civil, le montant de l'indemnité conventionnellement stipulée, pour conclure qu'"il n'est ni démontré ni même allégué que le pacte comissoire exprès aurait été le fait d'une spéculation d'A.J. sur l'inexécution de la convention pour en tirer un avantage anormal" et que "la théorie de l'abus de droit ne s'applique pas en l'espèce".

En n'examinant pas ainsi si A.J. et, après son décès, la défenderesse n'ont pas retiré de l'usage de leur droit de résolution un avantage sans proportion avec la charge corrélative des demandeurs, compte étant tenu de ce que cet usage implique non seulement la conservation des arrérages perçus mais aussi le bénéfice de la restitution de l'objet des ventes, l'arrêt ne justifie pas légalement sa décision.

Le moyen est fondé.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué, sauf en tant qu'il reçoit l'appel principal;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Mons.

(...)

Du **9 mars 2009** – Cour de cassation – 3^{ème} chambre

RG: **C080331F**

Siég.: **Mathieu (président de section), Plas, Velu, Regout et Simon (conseillers)**

MP: **Genicot (avocat général)**

Plaid.: **Mes Mahieu et Geinger**



Hof van Cassatie

26 januari 2007

ONTBINDING

Bijkomende schadevergoeding – Bedoelde schade – Raming op de dag van het eindvonnis – Uitsluiting van de gebeurtenissen van na de tekortkoming en vreemd zowel aan die tekortkoming als aan de schade zelf

De schadevergoeding toegekend uit hoofde van het niet uitvoeren van de overeenkomst in het geval van een ontbinding op grond van het artikel 1184, 2^{de} lid, hebben de bedoeling de schuldeiser in die toestand te plaatsen waarin hij zich zou hebben bevonden indien de schuldenaar zijn verplichting was nagekomen.

Om de schade wegens contractuele wanprestatie in geval van ontbinding van een overeenkomst integraal te vergoeden, dient de rechter zich bij het begroten van de schadevergoeding te plaatsen op het ogenblik van zijn einduitspraak, hij kan bij de beoordeling van die schade geen gegevens in aanmerking nemen die zich na de tekortkoming hebben voorgedaan en met die tekortkoming en de schade zelf geen verband houden en ten gevolge waarvan de toestand van de schuldeiser verbeterd of verergerd is.

Om de schade geleden door de verkoper als gevolg van de niet-uitvoering door de koper geringer in te schatten mag de rechter geen rekening houden met de prijs die later door de verkoper van een derde werd verkregen.

RÉSOLUTION

Dommages et intérêts complémentaires – Préjudice visé – Évaluation au jour du jugement définitif – Exclusion des événements postérieurs au manquement et étrangers tant à ce manquement qu’au dommage même

Les dommages et intérêts accordés à raison d’une inexécution contractuelle en cas de résolution sur le fondement de l’article 1184, alinéa 2, ont pour but de placer le créancier dans la situation dans laquelle il se serait trouvé si le débiteur n’avait pas méconnu son obligation.

En vue de réparer intégralement le dommage, le juge doit se placer, lors de l’évaluation des dommages et intérêts, au moment où il rend sa décision définitive. Lors de l’appréciation de ce dommage, le juge ne peut pas prendre en considération des données postérieures au manquement et qui sont étrangères à ce manquement et au dommage même et qui ont amélioré ou aggravé la situation du créancier.

En vue d’évaluer le dommage subi par le vendeur en suite de l’inexécution de l’acheteur, le juge ne peut pas tenir compte du prix de vente obtenu ultérieurement par le vendeur auprès d’un tiers.

(...)

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest, op 17 januari 2005 gewezen door het Hof van Beroep te Antwerpen.

Raadsheer Beatrijs Deconinck heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht Pierre Cornelis heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddel

De eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

– de artikelen 1149, 1150, 1151, 1184, 1234 en 1654 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissingen

De eerste kamer van het Hof van Beroep te Antwerpen verklaart in het bestreden arrest van 17 januari 2005 eiseres’ hoger beroep evenals verweerders incidenteel beroep ontvankelijk en deels gegrond, en het bestreden vonnis hervormend, verklaart de koopovereenkomst van 2 september 1998 met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Geel, (...), ontbonden ten laste van de verweerder, veroordeelt deze laatste tot betaling van een schadevergoeding van 500 EUR, te vermeerderen met de gerechtelijke interest vanaf 16 maart 2000 en verklaart de huurovereenkomst van 2 september 1998 tussen partijen met betrekking tot de in het beschikkend gedeelte omschreven onroerend goederen nietig. Wat de kosten betreft, verwijst het hof van beroep de eiseres in een tiende en de verweerder in negen tienden van de kosten van het geding in beide aanleggen.

Na te hebben geoordeeld dat de koopovereenkomst van 2 september 1998 rechtsgeldig was aangegaan en dat de verweerder flagrant in gebreke bleef zijn contractuele verplichtingen na te komen, wat de ontbinding van de overeenkomst te zijnen laste rechtvaardigde, en dienvolgens de eis tot ontbinding van de koop ten laste van de verweerder te hebben ingewilligd, verklaart het hof van beroep de eiseres gerechtigd op schadevergoeding ten bedrage van 500 EUR op volgende gronden (arrest p. 13):

“5. De schade

(De eiseres) vordert een schadevergoeding van 20.362,07 EUR (voorheen 821.404 BEF) als volgt samengesteld:

- interesten op de koopsom vanaf dagvaarding d.d. 16 oktober 1998 tot datum van verkoop aan derden, zijnde: 92.960,07 EUR (voorheen 3.750.000 BEF) x 7% (725 dagen) of 12.925,27 EUR (voorheen 521.404 BEF);
- meerkost en inspanningen die (de eiseres) zich heeft moeten getroosten om het onroerend goed alsnog verkocht te krijgen via twee makelaars alsmede voor de kosten tot het instandhouden en onderhouden van het pand: *ex aequo et bono* 7.436,81 EUR (voorheen 300.000 BEF).



(De verweerder) betwist dat (de eiseres) schade heeft geleden nu het goed werd verkocht tegen 109.073,15 EUR (voorheen 4.400.000 BEF).

Volgens de meegedeelde stukken realiseerde (de eiseres) in maart (2001) een verkoopprijs van 109.073,15 EUR (voorheen 4.400.000 BEF), zijnde 16.113,08 EUR (voorheen 650.000 BEF) meer dan de tussen partijen overeengekomen koopprijs van 92.960,07 EUR (voorheen 3.750.000 BEF). Deze meerprijs compenseert het door (de eiseres) geleden verlies aan interesten en meerkosten ingevolge de contractuele wanprestatie van (de verweerder) en de ontbinding van de koop ten laste van (de verweerder).

(De eiseres) heeft echter bijkomende inspanningen geleverd om haar pand aan derden te verkopen en alzo haar schade te beperken. Deze schade wordt *ex aequo et bono* geraamd op 500 EUR. Hierop loopt de gerechtelijke interest vanaf het instellen van de gewijzigde vordering op 16 maart 2000.”

Grieven

1. Overeenkomstig artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek gaan verbintenissen teniet door ontbinding.

Luidens artikel 1654 van het Burgerlijk Wetboek kan de verkoper, indien de koper de prijs niet betaalt, de ontbinding van de koop vorderen.

Artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, de keuze heeft om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding.

In dat geval kan de rechter aan de benadeelde een vervangende schadevergoeding toekennen. De maat met behulp waarvan die vergoeding wordt berekend ligt in een vergelijking van de situatie waarin de schuldeiser zich zou bevonden hebben zo het contract naar behoren zou zijn uitgevoerd, met de situatie waarin de schuldeiser zich nu bevindt ingevolge de niet-uitvoering van de verbintenis.

Overeenkomstig artikel 1149 van het Burgerlijk Wetboek bestaat de aan de schuldeiser verschuldigde schadevergoeding in het verlies dat hij heeft geleden en in de winst die hij heeft moeten derven. Bovendien stelt artikel 1150 van het Burgerlijk Wetboek dat de schuldenaar slechts gehouden is tot vergoeding van de schade die was voorzien of die men heeft kunnen voorzien ten tijde van het aangaan van het contract.

Luidens artikel 1151 van het Burgerlijk Wetboek dient enkel de schade die een rechtstreeks en onmiddellijk gevolg is van het niet uitvoeren van de overeenkomst vergoed te worden. Alleen de schade, die in oorzakelijk verband staat met de contractuele wanprestatie, wordt vergoed. Dit oorzakelijk verband moet worden beoordeeld met toepassing van

de equivalentieeler, zodat ook indirecte schade voor vergoeding in aanmerking komt.

De rechter moet voor de raming van de schade het tijdstip van zijn uitspraak in aanmerking nemen, zonder rekening te houden met voorvallen die zich na het begaan van de fout hebben voorgedaan, die in geen enkel verband staan met de fout of de schade zelf en die de toestand van de getroffene hebben verbeterd of verslechterd. Die voorvallen staan immers niet in verband met de door de getroffene ingevolge de fout van de medecontractant geleden schade die de tekortkomende medecontractant moet vergoeden.

Betalingen, die derden aan de schuldeiser doen, mogen slechts op de schadevergoeding die de tekortkomende medecontractant verschuldigd is worden aangerekend, voor zover die uitkeringen vergoeding beogen van dezelfde schade, die voortvloeit uit de wanprestatie van de tekortkomende medecontractant.

2. De eiseres vorderde de ontbinding van de koopovereenkomst ten laste van de verweerder, met schadevergoeding.

Die schadevergoeding moest volgens haar begroot worden als volgt:

- a) interest op de koopsom vanaf de dagvaarding van 16 oktober 1998 tot op de datum van de verkoop van het pand aan een derde op 14 maart 2001, aan de wettelijke interestvoet, wegens derving van het kapitaal van de koopsom, hetzij 3.750.000 BEF (thans 92.960,07 EUR) x 7% of 521.404 BEF (thans 12.925,27 EUR);
- b) de meerkost en inspanningen die zij zich moest getroosten om het onroerend goed alsnog verkocht te krijgen evenals de kosten tot het instandhouden en onderhouden van het pand van oktober 1998 tot medio 2001, geraamd op 300.000 BEF (of 7.437 EUR) (beroepsconclusies p. 15 en 16).

De eiseres voerde aan dat zij getracht had het onroerend goed eerst openbaar te verkopen, verkoop die werd ingehouden wegens ontoereikend bod. Vervolgens gaf de eiseres het onroerend goed in verkoop aan een immobiliënkantoor, dat er niet in slaagde het pand te verkopen, en nadien aan een tweede makelaar (beroepsconclusies p. 15, onderaan).

De eiseres wees er tevens op dat ondertussen het pand in stand moest worden gehouden en onderhouden, zodat zij gedurende 29 maanden, van oktober 1998 tot en met maart 2001, alle abonnementen en verbruik diende te betalen van water, gas en elektriciteit, er opkuis en onderhoud diende te gebeuren, verzekeringen betaald moesten worden, evenals onroerende voorheffing, gemeentelijke en provinciale taken, zoals voor huisvuil, oppervlaktewateren en dergelijke meer (beroepsconclusies p. 16, bovenaan).

Bovendien stelde de eiseres in haar beroepsconclusies dat zij zich ter beschikking moest houden voor menigvuldige bezichtigingen en dat zij de kosten aan de notaris betaalde



voor de organisatie van de openbare verkoop (beroepsconclusies p. 16, tweede al.).

De verweerder voerde daartegen aan dat de eiseres uiteindelijk een hogere verkoopprijs had weten te bekomen, zodat zij winst maakte. Die meerprijs compenseerde volgens de verweerder ruimschoots het door de eiseres geleden verlies (aanvullende beroepsbesluiten p. 2).

Het hof van beroep oordeelt in het bestreden arrest dat de door de eiseres in maart 2001 gerealiseerde meerprijs bij de verkoop van het kwestieuze goed het door haar geleden verlies aan interest en meerkosten ingevolge de verweerdere contractuele wanprestatie en de ontbinding van de overeenkomst compenseert (arrest p. 13, voorlaatste al.).

3. Ingevolge de contractuele wanprestatie van de verweerder, die aanleiding gaf tot de ontbinding van de koopovereenkomst, leed de eiseres ontegensprekelijk schade, wat door het hof van beroep wordt erkend.

De volledige schade, die de eiseres daarbij leed, dient vergoed te worden. Bij de begroting ervan mag geen rekening gehouden worden met voorvallen, die zich na het begaan van de contractuele wanprestatie van de verweerder voordeden en die in geen enkel verband stonden met de wanprestatie of de schade zelf en die de toestand van de eiseres verbeterden. Zoals door de eiseres in conclusie aangevoerd, getroostte zij zich vele inspanningen, waardoor zij het onroerend goed tegen een meerprijs kon verkopen aan een derde. Het realiseren van een meerprijs door de eigen inspanningen van de eiseres staat geenszins in verband met de schade die zij leed ingevolge de verweerdere wanprestatie, die de ontbinding van de koopovereenkomst rechtvaardigde, en die door de verweerder moest worden vergoed.

De meerprijs die een derde voor het onroerend goed aan de eiseres betaalde, betrof geenszins een betaling uit hoofde van vergoeding van de schade die de eiseres leed ingevolge verweerdere contractuele wanprestatie en de ontbinding van de koopovereenkomst te zijnen laste. De betaling van de meerprijs door de derde-koper aan de eiseres mocht dan ook niet op de schadevergoeding die de verweerder verschuldigd was, worden aangerekend.

Het hof van beroep kon derhalve in het bestreden arrest niet wettig beslissen dat voornoemde meerprijs de door de eiseres geleden schade ingevolge de contractuele wanprestatie van de verweerder en de ontbinding van de koopovereenkomst te zijnen laste compenseert en op die grond oordelen dat de eiseres niet langer recht had op een schadevergoeding lastens de verweerder voor de door haar gedeelde interest op de verkoopprijs en gedane meerkosten (schending van de art. 1149, 1150, 1151, 1184, 1234 en 1654 van het Burgerlijk Wetboek).

III. *Beslissing van het Hof*

Beoordeling

1. Krachtens artikel 1149 van het Burgerlijk Wetboek, moet de schuldenaar, bij de foutieve niet-uitvoering van een contractuele verbintenis, volledig instaan voor het verlies van de schuldeiser en voor de winst die hij heeft moeten derven, onder voorbehoud van de toepassing van de artikelen 1150 en 1151 van het Burgerlijk Wetboek.

Krachtens artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek heeft in wederkerige contracten de partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding.

De schadevergoeding wegens contractuele wanprestatie in geval van ontbinding op grond van voormeld artikel, heeft tot doel de schuldeiser te plaatsen in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de schuldenaar zijn verbintenis zou zijn nagekomen.

2. Om de schade integraal te vergoeden, dient de rechter zich bij het begroten van de schadevergoeding te plaatsen op het ogenblik van zijn einduitspraak.

3. De rechter kan bij de beoordeling van die schade geen gegevens in aanmerking nemen die zich na de tekortkoming hebben voorgedaan en met die tekortkoming en de schade zelf geen verband houden en ten gevolge waarvan de toestand van de schuldeiser verbeterd of verergerd is.

4. Het bestreden arrest stelt vast dat:

- de onderhandse koop-verkoopovereenkomst tussen partijen dateert van 2 september 1998 en ten nadele van de verweerder werd ontbonden;
- er alsdan een verkoopprijs overeengekomen was van 92.960,07 EUR;
- het desbetreffende pand inmiddels door de eiseres op 14 maart 2001 aan derden werd verkocht tegen een prijs van 109.073,15 EUR;
- de eiseres een schadevergoeding vordert omvattend, enerzijds, de rente op de koopsom vanaf de dagvaarding tot datum van verkoop aan derden, en anderzijds, een vergoeding voor meerkost en inspanningen voor de nieuwe verkoop, alsmede voor het instandhouden en onderhouden van het pand.

Het arrest oordeelt dat de aldus gerealiseerde meerprijs het door de eiseres geleden verlies aan interest en meerkosten ingevolge de contractuele wanprestatie van de verweerder en de ontbinding te zijnen laste compenseert.

Het kent verder een schadevergoeding in billijkheid toe voor de bijkomende inspanningen tot verkoop.



5. Door rekening te houden met het ingevolge de latere verkoop verkregen voordeel, schenden de appelrechters de in het middel aangewezen wetsbepalingen.

Het middel is in zoverre gegrond.

(...)

D.d. **26 januari 2007** - Hof van Cassatie – 1^o kamer
A.R.: **C.05.0374.N**
Zet.: **Verougstraete (voorzitter), Londers, Stassijns, Deconinck**
en **Smetryns (raadsheren)**
O.M.: **Vandewal (advocaat-generaal)**
Pleit.: **Mrs. Geinger en De Gryse**



prise a adopté une position opposée à cette opinion;

Qu'en « conclusion, le conseil constate qu'à défaut d'unanimité la réclamation ne peut être acceptée; que, dès lors, les listes électorales présentées précédemment ne peuvent être modifiées et qu'il appartient au réclamant de saisir éventuellement la chambre mixte du conseil de prud'hommes de Liège, ainsi qu'il est prévu par l'article 8 de l'arrêté du Régent du 23 novembre 1949 modifié par l'article 5 de l'arrêté royal du 31 janvier 1963 »;

Attendu qu'il résulte ainsi des termes mêmes du procès-verbal de la séance du 29 mars 1963 que le conseil d'entreprise ne s'est pas borné à constater qu'il n'était pas unanime et a abordé l'examen du fond;

Que, loin de constater qu'il ne pouvait prendre de décision comme conséquence du défaut d'unanimité, le conseil d'entreprise a décidé que la réclamation ne pouvait être acceptée et que les listes électorales provisoires ne pouvaient être modifiées, sous réserve du droit de recours contre cette décision prévu par l'article 8 de l'arrêté du Régent du 23 novembre 1949 modifié par l'article 5 de l'arrêté royal du 31 janvier 1963;

Attendu que, dès lors, la sentence attaquée se fonde sur une interprétation du dit procès-verbal qui est inconciliable avec les termes de celui-ci;

Que le moyen est, partant, fondé;

Par ces motifs, casse la sentence attaquée; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de la décision annulée; condamne le défendeur aux dépens; renvoie la cause devant le conseil de prud'hommes d'appel de Namur, chambre spéciale mixte.

Du 29 octobre 1964. — 1^{re} ch. — Prés. M. Vandermersch, président. — *Rapp.* M. Perrichon. — *Concl. conf.* M. Ganshof van der Meersch, avocat général. — *Pl.* MM. Anstiaux et Van Ryn.

1^{re} CH. — 30 octobre 1964.

ROULAGE. — CODE DE LA ROUTE DU 10 DÉCEMBRE 1958, ARTICLES 7-2 ET 93. — SIGNAL N° 1A (TRIANGLE RENVERSÉ). — RÉGULARITÉ EN LA FORME. — COULEUR.

Pour l'application de l'article 7-2 du Code de la route du 10 décembre 1958, les couleurs du signal 1a (triangle renversé), de ce code, sont des éléments de la forme de ce signal.

(COREMANS, C. « LANDSBOND DER CHRISTELIJKE MUTUALITEITEN ».)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu le jugement attaqué, rendu le 7 janvier 1963 par le tribunal de première instance de Malines, statuant en dernier ressort;

Sur le premier moyen, pris de la violation des articles 7, spécialement 7-2, 16 et 115 de l'arrêté royal du 8 avril 1954 et de son annexe 1, contenant le Code de la route, tel qu'il a été modifié par l'arrêté royal du 15 juin 1954, 1952 à 1954 du Code civil et 97 de la Constitution, en ce que, pour condamner le demandeur à des dommages-intérêts envers la défenderesse, le jugement attaqué s'est fondé sur la considération « qu'il ressort de la photocopie produite du dossier répressif Not. 7356/61, constitué ensuite de cet accident par le parquet de Malines, et plus spécialement du procès-verbal 576 de la police de Nijlen, en date du 13 septembre 1961, que tant la Koningsbaan que la Molenstraat sont des chemins de terre, qu'un triangle renversé a été placé dans la Molenstraat à une cinquantaine de mètres de la Kappelbeaan, mais que ce signal était peu visible et plus ou moins caché par une haie, qui l'avait quelque peu recouvert, et que le signal lui-même n'était pas net et presqu'entièrement blanc, puis que la couleur rouge du bord n'était plus que légèrement perceptible dans les seuls coins supérieurs, à gauche ou à droite, ... que dans ces circonstances, ce signal ne pouvait valoir comme signal routier n° 1a, puisqu'objectivement, à défaut de bord rouge, il ne constitue pas ce signal tel que le décrit le Code de la route... », alors que, première branche, du moment qu'il répond à la forme prescrite par la loi, ce que constate le jugement, un signal routier est valable et obligatoire pour les usagers de la route et que, dès lors, le jugement ne pouvait, sans violer les dispositions légales invoquées au moyen, décider que ledit signal ne constituait pas un signal parce qu'il n'était pas bien visible » ou était partiellement recouvert de neige et que l'arrêté du « Landsbond » ne devrait donc pas

Par ces motifs, rejette...; condamne le demandeur aux dépens.

Du 30 octobre 1964. — 1^{re} ch. — Prés. M. Vandermersch, président. — *Rapp.* M. Naulaerts. — *Concl. conf.* M. Depelchin, avocat général. — *Pl.* M. Van Ryn.

1^{re} CH. — 30 octobre 1964.

LOUAGE DE CHOSES. — BAIL A FERME. — ABSENCE DE BAIL ÉCRIT. — EXISTENCE DU BAIL CONTESTÉE. — PREUVE.

En cas de contestation sur l'existence et le commencement d'exécution d'un bail à ferme, la preuve de ce bail ne peut être faite par présomptions (1).

(DE RUYCK, C. DE RUYCK.)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu le jugement attaqué, rendu le 8 février 1963 par le tribunal de première instance de Gand, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 1121, 1184, 1186, 1165, 1236, 1271, 1273, 1275, 1276, 1315, 1317, 1319, 1320, 1347, 1348, 1350, spécialement 4^o, 1358, 1354, 1690, 1715, 1716bis (article 1^{er} de la loi du 7 juillet 1951), 1717, spécialement annexa 3 (article 2 de la loi du 7 juillet 1951), 1743, 1745, spécialement annexa 2 (articles 2 de la loi du 7 mars 1929 et 4, § 1^{er}, de la loi du 7 juillet 1951), 1774, spécialement § 1^{er} et 2-1 (articles 6 de la loi du 7 mars 1929 et II de la loi du 7 juillet 1951) du Code civil et 97 de la Constitution, en ce que le jugement attaqué refuse de déclarer valable le congé litigieux, donné le 13 juin 1961 pour le 25 décembre 1963, et ne le déclare valable que pour le 25 décembre 1963, considérant que, le 25 décembre 1959, le défendeur est devenu fermier du bien, étant une terre d'une superficie de 1 ha. 23 a. 60 ca., en vertu d'un nouveau contrat de bail et qu'il s'agit d'une première occupation, constatant, pour décider en ce sens, « que le partage

le respecter (spécialement violation des articles 7, 10 et 115 de l'arrêté royal du 8 avril 1954 et son annexe 1); deuxième branche, en ce qui concerne les obligations résultant d'un signal routier, l'article 7-2 de l'arrêté royal du 8 avril 1954 requiert uniquement que ce signal soit suffisamment visible, mais n'ajoute nullement la condition qu'il soit « parfaitement visible », et qu'en décidant que l'affilié du « Landsbond » ne devrait pas se conformer aux indications du signal n° 1a, sans vérifier si ce signal était suffisamment visible, le jugement a, partant, violé les dispositions légales invoquées au moyen; troisième branche, le jugement, fondé sur des motifs illégaux, n'a donc pas pu valablement décider que le demandeur était responsable de l'accident litigieux ni condamner aux dommages-intérêts envers la défenderesse (violation de toutes les dispositions légales invoquées au moyen, spécialement des articles 1382 du Code civil et 97 de la Constitution);

Sur les trois branches réunies :

Attendu qu'en tant que le moyen soutient que le jugement attaqué constate que le signal n° 1a répondait à la forme prescrite par la loi et était partiellement recouvert de neige, le moyen manque en fait;

Attendu, en effet, d'une part, que le jugement relève qu'« objectivement, à défaut de bord rouge », ledit signal routier ne constituait pas le signal n° 1a, décrit par le Code de la route, d'autre part, que le jugement ne mentionne pas la présence de neige, à propos d'un accident qui s'est produit au mois de septembre;

Attendu que, pour autant que le moyen reproche au juge d'avoir fondé sa décision sur le motif que ledit signal « n'était pas bien visible », il n'est pas recevable, à défaut d'intérêt, le jugement décidant que ce signal « ne pouvait nullement valoir comme signal routier n° 1a », parce que, « objectivement, à défaut de bord rouge, il ne constituait pas le signal n° 1a, décrit par le Code de la route », ce qui suffit pour justifier légalement la décision;

Attendu en effet que, pour être réguliers en la forme au sens de l'article 7-3 du Code de la route, les signaux routiers doivent aussi, quant à la couleur, être conformes aux modèles reproduits aux annexes dudit code;

(Le reste sans intérêt.)

(1) Cons. cass., 21 avril 1960 (*Bull.* et *Pasic.* 1960, I, 966).

d'ascendants passé devant le notaire Van der Belken à Munkzwalm, le 26 avril 1960, transférant à l'appelant le matériel et l'équipement de la ferme, ainsi que les droits dérivant du bail appartenant à ses parents, est dénué de pertinence parce qu'il n'est pas opposable, comme étant *res inter vivos acta*, à la commission d'assistance publique d'Audenarde qui a donné alors le bien en location; ... que la quittance du 22 décembre 1960 relative au fermage de l'année 1960 a été établie au nom de l'appelant, sans réserves quant à sa qualité, bien qu'elle eût été auparavant délivrée au nom du père; qu'en outre, le 5 février 1960, l'appelant a conclu un contrat d'assurance contre l'incendie relatif aux bâtiments loués, aux récoltes y englobées et au matériel agricole qu'ils contiennent; que la même police mentionne: « lesdits bâtiments sont la propriété de l'hôpital civil d'Audenarde » pour qu'il assuré agit en qualité de mandataire; qu'enfin l'appelant produit des factures et des contrats d'achat établis à son nom, d'où il ressort qu'en 1960 et 1961 il a acquis, à concurrence d'un montant élevé, diverses machines et des ustensiles destinés à l'exploitation agricole; ... que, le 25 mai 1961, ladite parcelle de terre a été vendue à l'intimé, par acte d'adjudication passé devant le notaire Vandermeersch, d'Audenarde; que l'intimé s'est obligé ainsi à ... se mettre d'accord avec les fermiers actuels ... quant au droit de prise et aux autres droits appartenant au fermier conformément aux dispositions de la loi du 7 juillet 1951 sur le bail à ferme; que cette clause est immédiatement suivie de la mention: « Les biens sont loués au sieur Marc De Ruyck à Heurne »; ... que la vendresse, dans l'espèce la commission d'assistance publique d'Audenarde, a stipulé ainsi, à charge de l'intimé, l'exécution du contrat de bail au profit de l'appelant... », alors que, première branche, lorsque, comme en l'espèce, le bail d'un héritage rural d'un hectare au moins est dénié, la preuve par témoins ou présomptions ne peut en être admise, aux termes des articles 1715 et 1716bis du Code civil, et qu'aucun des éléments relevés par le juge du fond ne constitue la preuve écrite requise par ces dispositions (violation desdits articles 1715 et 1716bis);

Sur la première branche :

Attendu qu'il apparaît des pièces régulièrement soumises à la cour que le 25 mai

1961 la commission d'assistance publique d'Audenarde a rendu une parcelle de terre au demandeur, et que l'acte de vente stipulait que le demandeur devait « se mettre d'accord avec les fermiers actuels quant aux droits de prise et aux autres droits appartenant au fermier, conformément à la loi du 7 juillet 1951, sur le bail à ferme » et « que les biens sont loués au sieur Marc De Ruyck à Heurne », ici défendeur;

Que le 13 juin 1961, le demandeur a fait notifier congé au défendeur pour le 25 décembre 1963 et que, le 29 juin 1961, le défendeur a fait opposition à ce congé, au motif qu'à partir du 25 décembre 1959, il avait conclu personnellement un nouveau bail avec la commission d'assistance publique d'Audenarde, et qu'il ne pouvait être mis fin à cette première occupation de neuf ans avant l'expiration d'un délai de cette durée;

Que le demandeur a, au contraire, soutenu que Maurice De Ruyck, précédent fermier du bien vendu, avait, le 26 avril 1960, par un partage d'ascendants, cédé ses droits de fermage à son fils Marc, ce dernier ne pouvant, dès lors, être considéré comme premier occupant;

Attendu que le jugement attaqué relève que, « en égard à cette contestation, l'appelant, ici défendeur, doit prouver qu'il nouveau fermier *jure proprio* et non *jure hereditario* ou comme ayant droit du fermier précédent, ni à la suite d'une simple cession du bail »;

Attendu que le juge relève les circonstances suivantes : 1° la quittance du fermage de l'année 1960, datée du 22 décembre 1960, a été établie au nom du défendeur, sans réserves quant à sa qualité, alors qu'antérieurement la quittance était délivrée au nom de son père; 2° dans l'acte de vente le défendeur est désigné comme le locataire du bien; 3° le 8 février 1960, le défendeur a conclu un contrat d'assurance contre l'incendie pour les bâtiments loués; 4° en 1960 et 1961, le défendeur a acheté diverses machines et ustensiles destinés à une exploitation agricole;

Attendu que le jugement déduit de ces faits « que lesdits éléments établissent à suffisance de droit que depuis l'année 1959-1960 l'appelant, ici défendeur, a été admis, par la commission d'assistance publique d'Audenarde, comme nouveau fermier *jure proprio* et qu'il loue et exploite

(BEROO, C. ÉTAT BELGE, MINISTRE DES FINANCES.)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 19 juin 1962 par la cour d'appel de Gand;

Vu le moyen pris de la violation des articles 25 et 28 des lois relatives à la taxe de circulation sur les véhicules automobiles, coordonnées le 10 avril 1951, en ce que l'arrêt attaqué décide que « la cour n'a pas à connaître du régime de la mise en réserve, régime que la loi ne prévoit pas, mais qui est une tolérance de l'administration », alors que le régime de la mise en réserve, établi par l'administration, qui permet de ne pas payer de taxe sur le véhicule affecté exclusivement à être mis en circulation sur la voie publique, en remplacement d'un autre véhicule retiré de la circulation, n'est que l'application légale dudit article 25, d'où il suit que le contribuable a le droit de profiter de ce régime et que la cour d'appel est tenue de vérifier la légalité de son application;

Attendu que l'article 25 des lois relatives à la taxe de circulation sur les véhicules automobiles, coordonnées le 10 avril 1951, indiqué au pourvoi, détermine les conditions du paiement de la taxe ou du supplément de taxe;

Que l'article 28 des mêmes lois, également indiqué au pourvoi, détermine les conditions de déduction de la taxe payée, en cas de remplacement définitif d'un véhicule avant le 16 décembre;

Mais attendu qu'après avoir visé ces deux dispositions légales, le pourvoi ne tend en réalité qu'à entendre dire que c'est à tort que l'arrêt a décidé que la pratique admise par l'administration, en matière de taxe de circulation sur un véhicule de remplacement, est un système sans fondement légal et ne constitue qu'une simple tolérance, alors que cette pratique est conforme à l'article 28 des lois coordonnées relatives à la taxe de circulation sur les véhicules automobiles;

Attendu que ce n'est pas à imputer à l'arrêt quelque contravention à la loi, ni quelque violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité;

Attendu que le pourvoi n'est pas recevable;

Par ces motifs, rejette...; condamne le demandeur aux frais.

ce bien lui-même et en qualité de nouveau fermier, en nom propre »;

Attendu que le jugement déduit ainsi de présomptions l'existence d'un nouveau bail, alors que, lorsqu'un bail est fait sans écrit et n'a encore reçu aucune exécution, l'article 1715 du Code civil exclut pareil mode de preuve;

Attendu qu'en l'espèce le jugement ne constate pas qu'il y eut un écrit et que le demandeur contestait tant l'existence que l'exécution d'un bail conclu *jure proprio* par le défendeur avec la commission d'assistance publique d'Audenarde; Qu'en cette branche le moyen est, dès lors, fondé;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu d'examiner la seconde branche du moyen, qui ne pourrait entraîner une cassation taxée sur le jugement attaqué, mais plus étendue, casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il statue sur le congé donné le 13 décembre 1960, concernant un bien situé à Mulem, et en tant qu'il décide que le congé donné le 13 juin 1961, concernant le bien situé à Heurne, est régulier en la forme et quant à son contenu et qu'il mentionne qu'il a été donné en vue d'une occupation personnelle; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de la décision partiellement annulée; condamne le défendeur aux dépens; renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Termonde, siégeant en degré d'appel.

Du 30 octobre 1964. — 1^{re} ch. — Prés. M. Vandermeersch, président. — Rapp. M. De Bersagles. — Concl. conf. M. De pelchin, avocat général. — Pl. MM. Fally et Van Leynseele.

2^e CH. — 3 novembre 1964.

POURVOI EN CASSATION. — MATIÈRE DES IMPÔTS DIRECTS. — POURVOI D'IMPÔT PAS A L'ARRÊT UNE CONTRAVENTION A LA LOI NI UNE VIOLATION DES FORMES SUBSTANTIELLES OU PRESCRITES A PEINE DE NULLITÉ. — POURVOI NON RECEVABLE.

N'est pas recevable le pourvoi, en matière d'impôts directs ou de taxes assimilées, qui n'impute pas à l'arrêt attaqué une contravention à la loi ni une violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité. (Loi du 4 août 1932, art. 17.)

PASCIC, 1965. — 1^{re} PARTIE.

lui-ci, toutes indemnités, allocations ou autres sommes quelconques qu'il pourrait percevoir entre les mains de tous tiers débiteurs ;

Attendu que la délégation de sommes autorisée par lesdites dispositions légales ne peut être accordée d'office par le juge, mais seulement à la demande de la partie ;

Attendu qu'en autorisant une telle délégation, alors que la défenderesse ne l'avait point demandée, le jugement attaqué se prononce sur une chose non demandée et viole le principe général du droit que consacre l'article 1138, 2°, du Code judiciaire ;

Que le moyen, en cette branche, est fondé ;

.....
Du 24 mars 1994. — 1^{re} ch. — Prés. M. Rappé, conseiller faisant fonction de président. — Rapp. M. Parmentier. — Concl. conf. M. Piret, avocat général. — Pl. M. Sirmont.

N° 143

1^{re} CH. — 24 mars 1994
(RG C.93.0365.F.)

LOUAGE DE CHOSES. — GÉNÉRALITÉS. — CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSÉ.

En matière de louage de choses, la clause résolutoire expresse est répétée non écrite, qu'elle soit stipulée en la défaveur de l'une ou de l'autre des parties au contrat de bail (1). (C. civ., art. 1762bis.)

(SCHAFER ET CRTS., C. DAUMERIE ET CRTS.)

ARRÊT.

LA COUR ; — Vu le jugement attaqué, rendu le 8 novembre 1991

(1) *Pasim.*, 1931, p. 122 ; DE PAGE, t. IV, 1972, p. 772, n° 748.

cuter les siennes, le jugement attaqué ne justifie pas légalement la décision par laquelle il répute non écrite la clause 9-f du contrat de bail litigieux et rejette la demande des preneurs fondée sur cette clause :

Attendu qu'aux termes de l'article 1762bis du Code civil, « la clause résolutoire expresse est réputée non écrite » ; que cette disposition est rédigée en termes généraux et ne distingue pas suivant que la clause résolutoire est stipulée en la défaveur de l'une ou de l'autre des parties au contrat de bail ;

Qu'en considérant que la prohibition de pareille clause est générale, le jugement attaqué ne viole pas les dispositions légales indiquées au moyen ;

Que le moyen manque en droit ;

.....
Du 24 mars 1994. — 1^{re} ch. — Prés. et Rapp. M. Rappé, conseiller faisant fonction de président. — Concl. conf. M. Piret, avocat général. — Pl. M. Gérard.

N° 144

1^{re} CH. — 24 mars 1994
(RG C.93.0368.F.)

ENREGISTREMENT (DROIT D'). — VENTE PUBLIQUE FORCÉE. — EXPERTISE DE CONTRÔLE. — LÉGALITÉ.

L'art. 189 du Code des droits d'enregistrement étant applicable aux ventes publiques forcées, le juge ne peut rejeter une demande d'expertise de contrôle du receveur de l'enregistrement pour le motif que la valeur d'adjudication d'un immeuble vendu en vente publique doit être considérée comme représentante sa valeur vénale (1).

(1) *Cass.*, 7 décembre 1987, RG 7912 (*Bull.* et *Pas.*, 1988, I, n° 242).

(ÉTAT BELGE, MINISTRE DES FINANCES, C. MARECHAL ET CRTS.)

Du 24 mars 1994. — 1^{re} ch. — Prés. M. Rappé, conseiller faisant fonction de président. — Rapp. M. Parmentier. — Concl. conf. M. Piret, avocat général. — Pl. M. De Bruyn.

N° 145

1^{re} CH. — 25 mars 1994
(RG 8187.)

ENRICHISSEMENT SANS CAUSE. — ACTION DE IN REM VERSO. — CARACTÈRE SUBSIDIAIRE. — CONSÉQUENCE.

Le caractère subsidiaire de l'action, fondée sur l'enrichissement sans cause, s'oppose à ce qu'elle soit accueillie, lorsque la partie a disposé d'un autre recours, qu'elle a laissé déperir (2).

(S.A. « ROYALE BELGE », C. VERMISSEN.)

ARRÊT (traduction).

LA COUR ; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 17 avril 1991 par la cour d'appel d'Anvers ;

Sur le moyen : violation de l'article 1251, 3°, du Code civil, du principe général du droit suivant lequel nul ne peut s'enrichir sans cause au détriment d'autrui, consacré par les articles 1235, 1376 et 1377 du Code civil, des articles 17, 18 du Code judiciaire et 22 de la loi du 11 juin 1874 sur les assurances formant le Titre X du Livre I du Code de commerce.

en ce que, après avoir constaté que dans son arrêt du 18 novembre 1981, la 7^e chambre de la cour d'appel a dit pour droit que la responsabilité des consé-

(2) *Cass.*, 11 septembre 1989 (*Bull.* et *Pas.*, 1970, I, 33) ; voir cass., 21 octobre 1965 (*ibid.*, 1966, I, 240 et la note signée P.M. ; R.C.J.B., 1966, 117 et la note signée R.O. Dalqo) ; R. DEKKERS, *Précis de droit civ.*, II, n° 316.

culpé d'une copie des procès-verbaux dressés par le Comité supérieur de contrôle; qu'à cet égard le moyen manque en droit;

Et attendu que les formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité ont été observées et que la décision est conforme à la loi;

II. En tant que le pourvoi est dirigé contre la décision rendue sur l'action civile exercée contre le demandeur :

Sur le premier moyen,

Que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

Par ces motifs, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres branches du premier moyen, qui ne pourraient entraîner une cassation plus étendue ou sans renvoi, et sans avoir égard au mémoire ampliatif du demandeur reçu au greffe de la Cour le 21 janvier 1980, en dehors du délai prévu par l'article 420bis, alinéa 1^{er} du Code d'instruction criminelle, casse l'arrêt attaqué en tant qu'il statue sur l'action civile et sur les frais de cette action; rejette le pourvoi pour le surplus; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de la décision partiellement annulée; condamne le demandeur à la moitié des frais de son pourvoi et la défenderesse à l'autre moitié; renvoie la cause, ainsi limitée, à la cour d'appel de Bruxelles.

Du 23 janvier 1980. — 2^e ch. — Prés. Baron Richard, président. — Rapp. M. Sace. — Concl. conf. M^{me} Liekendaël, avocat général. — Pl. M. Ansiaux.

2^e CH. — 23 janvier 1980.

1^o DÉTENTION PRÉVENTIVE. — APPEL D'UNE ORDONNANCE CONFIRMANT UN MANDAT D'ARRÊT. — COMPARUTION DEVANT LA CHAMBRE DES MISES EN ACCUSATION. — AVIS A DONNER PAR LE GREFFIER AU CONSEIL DE L'INCUPLÉ. — OMISSION OU IRRÉGULARITÉ DE L'AVIS. — CONSÉQUENCES.

2^o DÉTENTION PRÉVENTIVE. — APPEL D'UNE ORDONNANCE CONFIRMANT UN MANDAT D'ARRÊT. — COMPARUTION DEVANT LA CHAMBRE DES MISES EN ACCUSATION. — OMISSION OU IRRÉGULARITÉ DE L'AVIS A DONNER PAR LE GREFFIER AU CONSEIL DE L'INCUPLÉ. — INCULPÉ AYANT ACCEPTÉ DE COMPARAÎTRE SANS L'ASSISTANCE DE SON CONSEIL. — POINT DE VIOLATION DES DROITS DE LA DÉFENSE.

3^o DROITS DE LA DÉFENSE. — MATIÈRE RÉPRESSIVE. — DÉTENTION PRÉVENTIVE. — APPEL D'UNE ORDONNANCE CONFIRMANT UN MANDAT D'ARRÊT. — COMPARUTION DEVANT LA CHAMBRE DES MISES EN ACCUSATION. — OMISSION OU IRRÉGULARITÉ DE L'AVIS A DONNER PAR LE GREFFIER AU CONSEIL DE L'INCUPLÉ. — INCULPÉ AYANT ACCEPTÉ DE COMPARAÎTRE SANS L'ASSISTANCE DE SON CONSEIL. — POINT DE VIOLATION DES DROITS DE LA DÉFENSE.

1^o En cas d'appel d'une ordonnance confirmant un mandat d'arrêt, l'avis, à donner par le greffier, des lieu, jour et heure de la comparution devant la chambre des mises en accusation n'est pas prescrit à peine de nullité; son omission ou son irrégularité n'est de nature à entraîner la nullité de la procédure que si cette omission ou cette irrégularité a préjudicié aux droits de la défense (1). (Loi du 20 avril 1874, art. 4 et 20.)

2^o et 3^o Nonobstant l'omission ou l'irrégularité de l'avis, donné par le greffier au conseil de l'inculpé, des lieu, jour et heure de la comparution devant la chambre des mises en accusation de la cour d'appel, ne viole point le principe général du droit imposant le respect des droits de la défense ladite chambre qui, en l'absence dudit conseil, statue sur l'appel d'une ordonnance de la chambre du conseil confirmant un mandat d'arrêt décerné à charge de l'inculpé, alors que celui-ci a accepté de comparaître sans l'assistance de son conseil et s'est défendu sans avoir demandé que l'instruction de la cause soit remise en vue de la protection de ses droits de

(1) Cass., 20 septembre 1977 (Bull. et Pas., 1978, I, 87); comp. cass., 26 septembre 1979, supra, p. 125.

défense et notamment de pouvoir être assisté de son conseil (1).

(BUSCEMI.)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 14 décembre 1979 par la cour d'appel de Bruxelles, chambre des mises en accusation;

Sur le moyen pris de la violation des articles 4 et 20 de la loi du 20 avril 1874 relative à la détention préventive et des droits de la défense,

en ce que l'arrêt confirme l'ordonnance rendue le 10 décembre 1979 par la chambre du conseil du tribunal de première instance de Bruxelles qui confirme le mandat d'arrêt décerné à charge du demandeur le 6 décembre 1979 par M. le juge d'instruction Lhoir, alors que, première branche, le conseil du demandeur n'avait pas été avisé à temps de la comparution de son client le vendredi 14 décembre 1979 devant la chambre des mises en accusation de la cour d'appel de Bruxelles;

seconde branche, l'absence du conseil du demandeur à l'audience de la chambre des mises en accusation de la cour d'appel n'étant voulue ni par l'avocat lui-même ni par le demandeur et n'étant due, en fait, qu'à la remise tardive de la convocation prescrite par les articles 4 et 20 de la susdite loi, l'interpellation par le président de la chambre des mises en accusation d'un inculpé étranger, ignorant les subtilités de la procédure pénale et comparaisant sans l'assistance de son conseil, viole les droits de la défense du demandeur et ne peut avoir eu pour conséquence la renonciation valable du demandeur à l'assistance de son conseil;

Sur les deux branches réunies :

Attendu que, d'une part, l'avis à donner par le greffier, conformément à l'article 20 de la loi du 20 avril 1874, des lieu, jour et heure de la comparution devant la chambre des mises en accu-

sation n'est pas prescrit à peine de nullité; que son omission ou son irrégularité ne sont de nature à entraîner l'annulation de la procédure que si elles ont porté préjudice aux droits de la défense;

Que, d'autre part, il ressort de l'arrêt que le demandeur, assisté d'un interprète, a été entendu en ses moyens après avoir déclaré « accepter de comparaître sans l'assistance de son conseil », sans demander que l'instruction de la cause soit remise en vue de la protection de ses droits de défense et notamment de pouvoir être assisté de son conseil;

Qu'en aucune de ses branches le moyen ne peut être accueilli;

Et attendu que les formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité ont été observées et que la décision est conforme à la loi;

Par ces motifs, rejette le pourvoi; condamne le demandeur aux frais.

Du 23 janvier 1980. — 2^e ch. — Prés. Baron Richard, président. — Rapp. M. Stranard. — Concl. conf. M^{me} Liekendaël, avocat général. — Pl. M. T. Demasure (du barreau de Bruxelles).

1^{re} CH. — 24 janvier 1980.

1^o MOTIFS DES JUGEMENTS ET ARRÊTS. — MATIÈRE CIVILE. — OBLIGATION DE MOTIVER. — RÈGLE DE FORME. — NOTION.

2^o CONVENTION. — RÉSOLUTION. — ARTICLE 1184 DU CODE CIVIL. — RÉ-SOLUTION « EX TUNC ». — EXCEPTION.

3^o PREUVE. — PREUVE TESTIMONIALE. — MATIÈRE CIVILE. — JUGE AYANT ORDONNÉ UNE ENQUÊTE. — JUGE NE POU-VANT STATUER AU FOND AVANT QUE L'EN-QUÊTE AIT EU LIEU (2).

4^o PREUVE. — PREUVE TESTIMONIALE. — MATIÈRE CIVILE. — PARTIE AUTO-

(2) FETTWELLS, Droit judiciaire privé, 1976, t. 1^{er}, n^o 254 et la note 5; comp. GARSONNET et CÉZAR-BRU, t. III, n^o 715, p. 439 et la note 2.

RISÉE PAR UNE DÉCISION PRÉCÉDENTE À APPORTER UNE PREUVE PAR TÉMOINS. — JUGEMENT LA DÉCLARANT DÉCHUE DU DROIT DE TENIR LES ENQUÊTES, EN RAISON DE SON INACTION FAUTIVE. — POINT DE VIOLATION DES DROITS DE LA DÉFENSE.

5° DROITS DE LA DÉFENSE. — MATIÈRE CIVILE. — PARTIE AUTORISÉE À APPORTER UNE PREUVE PAR TÉMOINS. — JUGEMENT LA DÉCLARANT DÉCHUE DU DROIT DE TENIR LES ENQUÊTES, EN RAISON DE SON INACTION FAUTIVE. — POINT DE VIOLATION DES DROITS DE LA DÉFENSE.

6° PREUVE. — PREUVE LITTÉRALE. — FOI DUE AUX ACTES. — VIOLATION DE LA FORCE PROBANTE D'UN ACTE. — NE SE DÉDUIT PAS NÉCESSAIREMENT DE LA MÉCONNAISSANCE DE LA FOI DUE À CET ACTE (1).

7° MOYENS DE CASSATION. — MATIÈRE CIVILE. — ARTICLE 1080 DU CODE JUDICIAIRE. — OBLIGATION D'INDIQUER DANS LA REQUÊTE, SÉPARÉMENT POUR CHACUN DES MOYENS, LES DISPOSITIONS LÉGALES DONT LA VIOLATION EST INVOQUÉE.

8° DROITS DE LA DÉFENSE. — MATIÈRE CIVILE. — PARTIE RÉGULIÈREMENT AVISÉE DE LA FIXATION DE LA CAUSE S'ABSTENANT DE CONCLURE SUR LE FOND DU LITIGE. — JUGEMENT DÉCLARANT CETTE PARTIE DÉCHUE DU DROIT DE TENIR LES ENQUÊTES ET STATUANT AU FOND. — POINT DE VIOLATION DES DROITS DE LA DÉFENSE.

1° L'obligation de motiver les jugements et arrêts répond à une règle de forme; le moyen qui revient à soutenir que des motifs ne permettent pas de justifier la déduction en droit que le juge a faite au départ de ces motifs est étranger à cette

(1) De la motivation des jugements et arrêts, discours prononcé à l'audience solennelle de rentrée de la Cour, le 1^{er} septembre 1978, par M. le procureur général Dumon, alors premier avocat général, Bull., 1978, nos 35-36, p. 68 à 71.

(2) Cons. cass., 29 septembre 1978 (Bull. et Pas., 1979, I, 146); voy. De la motiva-

obligation et ne saurait, dès lors, donner lieu à cassation du chef de violation (2).

2° Bien que la résolution d'une convention, synallagmatique, par application de l'article 1184 du Code civil, opère en principe ex tunc, la résolution judiciaire d'un contrat qui, tel un bail, comporte une exécution successive n'opère que pour l'avenir lorsque les prestations effectuées en exécution de la convention ne sont pas susceptibles de restitution (3).

4° et 5° Lorsqu'une partie a été autorisée par une décision précédente à apporter une preuve par témoins, ne viole pas les droits de la défense de cette partie le jugement qui, en raison d'une inaction fautive de celle-ci, la déclare déchue du droit de tenir les enquêtes (4).

7° Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 1080 du Code judiciaire, la requête en cassation doit indiquer séparément, pour chacun des moyens, les dispositions légales dont la violation est invoquée (5).

8° Lorsqu'une partie s'est abstenue de conclure sur le fond du litige, ayant demandé dans ses conclusions de pouvoir conclure quant à ce après que les enquêtes auraient été tenues, ne viole pas les droits de la défense de cette partie le jugement qui statue au fond après avoir déclaré que celle-ci, en raison de son inaction fautive, était déchue du droit de tenir des enquêtes et alors que cette partie avait été régulièrement avisée de la fixation de la cause conformément à

tion, discours cité à la note 1 ci-dessus, no 8, p. 16.

(3) Cass., 16 juin 1955 (Bull. et Pas., 1955, I, 1129); cons. cass., 28 mai 1965 (ibid., 1965, I, 1051); DE PAGE, t. 1^{er}, no 167, et t. II, no 826.

(4) Voir note 2 à la p. 581.

(5) Cons. cass., 16 octobre 1958 (Bull. et Pas., 1959, I, 163); 1^{er} octobre 1959 (ibid., 1960, I, 142), 14 novembre 1961 (ibid., 1962, I, 367), 5 janvier 1962 (ibid., 1962, I, 534) et 21 octobre 1965 (ibid., 1966, I, 236).

l'article 751 du Code judiciaire et avait, partant, eu l'occasion de conclure.

(PEREIRA LEAL, C. ONGENAE.)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu les jugements attaqués, rendus les 8 décembre 1976 et 16 décembre 1977 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel;

Sur le premier moyen, pris de la violation des articles 97 de la Constitution, 1108, 1126, 1134, 1135, 1184 du Code civil, 1^{er}, 10, 11, contenus dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, formant la section Ibis du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, modifiée par la loi du 29 juin 1955, 23, 24, 25 et 26 du Code judiciaire,

en ce que le jugement du 8 décembre 1976 décide que le demandeur Pereira Leal et la défenderesse Ongenae doivent s'expliquer sur les circonstances de la cession du 5 février 1974 pour que le tribunal puisse apprécier la validité éventuelle de cette cession, et en ce que le jugement du 16 décembre 1977 déclare cette cession valable et condamne par conséquent le demandeur à garantir la défenderesse des condamnations en loyers, frais, charges et impositions quelconques prononcées à sa charge au bénéfice des propriétaires Bargiacchi et Troule, condamne également le demandeur à payer à la défenderesse le prix de la cession, soit 475.000 francs, et rejette la demande reconventionnelle du demandeur en résolution ou nullité de la cession aux torts de la défenderesse et avec des dommages et intérêts, aux motifs que le demandeur doit établir qu'il les lieux le 1^{er} mars 1974 ou tout au moins d'y entrer dans des conditions de sécurité juridique suffisantes pour qu'il ait pu consentir à le faire; qu'une résolution ne pourra être prononcée que si le tribunal est sur que l'attitude du demandeur n'a pas pour cause le fait qu'il aurait trouvé ailleurs une location plus avantageuse (jugement du 8 dé-

cembre 1976); qu'il appartient au demandeur d'établir que la défenderesse a manqué aux engagements qu'elle avait pris lors de la cession du 5 février 1974 et que la gravité de ces manquements justifie la résolution demandée; que le demandeur n'a pas apporté cette preuve; que la cession est valable,

alors que, première branche, le jugement attaqué du 8 décembre 1976, en confirmant le jugement dont appel du 9 avril 1975, et en s'en appropriant expressément les motifs, a résolu le bail existant entre Bargiacchi-Troule et Ongenae aux torts de celle-ci parce que les lieux loués n'étaient plus exploités par Ongenae depuis octobre 1973; que ce même jugement du 8 décembre 1976 ne pouvait plus dès lors, sans se contredire, ordonner aux parties Pereira Leal et Ongenae de conclure plus amplement sur la validité de la cession du fonds de commerce faite le 5 février 1974 par Ongenae au demandeur Pereira Leal, et comprenant prétendument le même droit au bail, qui en était un élément essentiel, alors que le bail était déjà déclaré résolu (violation de l'article 97 de la Constitution);

deuxième branche, la défenderesse Ongenae étant devenue locataire directe de Bargiacchi et Troule en octobre 1973 et ce bail étant résolu à ses torts par les jugements successifs du 9 avril 1975 et du 8 décembre 1976, la défenderesse ne pouvait valablement céder, par acte du 5 février 1974, le fonds de commerce comprenant ce bail résolu et dont celui-ci était cependant un élément essentiel; que la résolution a un effet rétroactif, et que la cession ultérieure est par conséquent également invalide; que, dès lors, le jugement du 16 décembre 1977 déclare à tort cette cession valable et viole l'autorité de la chose jugée des jugements du 8 décembre 1976 et du 9 avril 1975 (violation des articles 1108, 1126, 1134, 1135, 1184 du Code civil, 1^{er}, 10, 11, contenus dans la loi du 30 avril 1951, 23, 24, 25 et 26 du Code judiciaire);

troisième branche, il est impossible de discerner si les deux jugements attaqués ont considéré le droit au bail comme un élément essentiel du subsidiaire de la cession; que les motifs ne permettent dès lors pas de contrôler la légalité de ces jugements (violation des articles 97 de la Constitution, 1134, 1135

du Code civil, 1^{er}, 10 et 11 contenus dans la loi du 30 avril 1951) :

Quant à la première branche :

Attendu que la contradiction alléguée par le moyen proviendrait, suivant ce lui-ci, de ce que le droit au bail constituait un élément essentiel du fonds de commerce et de ce que la résolution du bail prononcée par le jugement attaqué du 8 décembre 1976 rétroagirait à une date antérieure à la cession dudit fonds, de sorte que la défenderesse n'aurait pu céder valablement son fonds de commerce ;

Attendu que l'article 97 de la Constitution, seule disposition légale dont la violation est invoquée en cette branche du moyen, est étranger à pareil grief ;

recevable ;

Quant à la deuxième branche :

Attendu que la résolution judiciaire, par application de l'article 1184 du Code civil, d'un contrat synallagmatique comportant une exécution successive, notamment d'un bail, n'opère que pour l'avenir lorsque les prestations effectuées en exécution de la convention ne sont pas susceptibles de restitution ; que cette résolution ne suffit pas à elle seule à mettre obstacle à la validité de la cession du bail, antérieure à la demande en justice de résolution de ce bail ;

Attendu que, d'une part, il ressort du jugement attaqué du 8 décembre 1976 et de la décision dont appel, dont ce jugement fait siens les motifs, que la défenderesse a cédé au demandeur le fonds de commerce et le bail avant l'introduction de la demande des bailleurs tendant à la résolution du bail ;

Attendu qu'il n'était pas allégué que les bailleurs auraient manqué à leur obligation contractuelle de procurer à la défenderesse la jouissance des biens loués ;

Que cette prestation n'eût pu leur être restituée ;

Attendu que, d'autre part, il ne ressort ni du jugement du 8 décembre 1976 ni de la décision du juge de paix, qu'il confirme en tant qu'elle statue sur la demande de résolution, que les juges ont prononcé une résolution rétroactive du bail ;

Qu'en déclarant valable la cession

par la défenderesse du bail et de son fonds de commerce, le jugement attaqué du 16 décembre 1977 ne viole aucune des dispositions légales invoquées en cette branche du moyen ;

Qu'en ladite branche le moyen ne peut être accueilli ;

Quant à la troisième branche :

Attendu que le demandeur soutient que la résolution du bail de la défenderesse rétroagit à la date où ce bail a pris cours et que, dès lors, les juges n'ont pu légalement déclarer valable la cession par la défenderesse de son fonds de commerce sans constater que le droit au bail ne constituait pas un élément essentiel de cette cession ;

Attendu que, si le jugement attaqué du 8 décembre 1976 énonce « qu'il est exact que le bail semble avoir été l'unique intérêt de la cession pour l'intimé Pereira Leal » (ici demandeur), il résulte de la réponse donnée à la deuxième branche du moyen que la légalité des jugements attaqués n'est pas affectée par cette constatation ni par le doute que, selon le demandeur, ces jugements auraient laissé subsister sur ce point ;

Qu'en cette branche le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 916, 917, 921, 922, 936, 938, 939, 941, 942, 1042 du Code judiciaire, 1319, 1320, 1322 du Code civil et 97 de la Constitution, et du principe général du droit imposant le respect des droits de la défense,

en ce que le jugement du 16 décembre 1977 déclare la cession du fonds de commerce, faite par acte du 5 février 1974, valable et condamne par conséquent le demandeur à garantir la défenderesse des condamnations en loyers, frais, charges et impositions quelconques prononcées à sa charge au bénéfice des propriétaires Bargiacchi et Troule, condamne également le demandeur à payer à la défenderesse le prix de la cession, soit 475.000 francs, et rejette la demande reconventionnelle du demandeur en résolution ou nullité de la cession aux torts de la défenderesse avec dommages et intérêts, aux motifs : que le demandeur n'avait pas encore fait le récit précis de ce qui s'était passé entre le 5 février et le 1^{er} mai 1974 ; que les prétendues raisons d'op-

portunité invoquées pour justifier sa carence sont dépourvues de tout fondement ; que le demandeur, qui a la charge de la preuve, n'a pas jusqu'ores fait procéder aux enquêtes autorisées depuis environ un an ; que cette inaction justifie qu'il soit déchu du droit de tenir les enquêtes ; que le jugement du 8 décembre 1976 autorisait expressément la défenderesse à faire la preuve contraire des faits admis à enquête sans attendre l'enquête directe ; que les réponses données par les sieurs Bargiacchi et Troule aux questions qu'elle leur a posées par l'intermédiaire de leur avocat sont suffisamment précises pour être retenues ; que les droits de la défense du demandeur n'ont en rien été violés ; que cette violation ne résulte pas du fait que les réponses pourraient être plus discutables dans la forme dans laquelle elles sont produites que si elles avaient été actées sous serment ; que le demandeur peut en effet faire librement toutes remarques qu'il estimerait utiles à cet égard, remarques qui, en l'espèce, rapprochées de son inaction générale fautive, ne peuvent cependant qu'être déclarées non fondées ; que le caractère laconique des réponses obtenues par la défenderesse n'enlève rien à la valeur de ces réponses, compte tenu de l'absence de toute précision demandée en temps utile par le demandeur, qui a disposé d'un délai de prescription d'un an ; que le demandeur a été régulièrement avisé de la fixation de la cause et qu'il ne peut scinder arbitrairement le débat en ne concluant pas au fond ; que l'acte de cession du 5 février 1974 est dès lors valable,

alors que, première branche, le demandeur a été autorisé à tenir l'enquête par le jugement rendu le 8 décembre 1976 ; qu'il a déposé sa requête en audition de témoins le 13 octobre 1977 et qu'aucun délai ne lui a été imparti pour tenir ces enquêtes ; que dans ces conditions le jugement du 16 décembre 1977, en déclarant le demandeur déchu du droit de tenir ses enquêtes, viole les droits de la défense du demandeur qui a ainsi été empêché de faire interroger les témoins lors de l'enquête (violation des articles 916, 917, 921, 922, 936, 938, 939, 941, 942 et 1042 du Code judiciaire et du principe du droit ci-dessus invoqué) ;

deuxième branche, la lettre du 11 mai

1977 ne contient que les réponses du sieur Bargiacchi et non celles de Troule ; que le jugement, en parlant des réponses données par Troule, viole la force probante de cette missive (violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil) ;

troisième branche, le demandeur faisait valoir dans ses conclusions d'appel que les réponses données par la défenderesse dans la lettre du 11 mai 1977 ne pouvaient être retenues ; qu'il fait remarquer qu'il n'en résultait aucunement que le sieur Troule aurait donné son accord à la cession et critiquait de façon très serrée ces réponses ; que le jugement répond insuffisamment à ces conclusions et, en écartant les remarques du demandeur à cause de son inaction fautive générale, viole les droits de la défense ; que ces motifs sont en outre contradictoires, car ils ne permettent pas de discerner si les remarques du demandeur ont été écartées seulement parce que tardives, ou parce qu'elles ne pouvaient emporter la conviction du tribunal sur le fond de l'affaire (violation de l'article 97 de la Constitution et du principe général du droit) ;

quatrième branche, le demandeur avait, dans ses conclusions d'appel, demandé de pouvoir conclure au fond après avoir tenu les enquêtes ; que le jugement, en décidant que le demandeur ne pouvait scinder arbitrairement le débat en ne concluant pas au fond, et en statuant ensuite sur les mérites de la cause sans en avoir averti le demandeur et sans lui avoir donné l'occasion de conclure, méconnaît les droits de la défense (violation du principe général du droit) ;

Quant à la première branche :

Attendu qu'en principe le juge qui a ordonné une enquête est tenu par cette décision et ne peut statuer au fond avant que l'enquête ait eu lieu ;

Attendu que, toutefois, il doit être fait exception à cette règle en cas de négligence persistante de la partie autorisée à apporter une preuve par témoins ; que le juge ne viole pas les droits de la défense de cette partie lorsque, en raison d'une inaction fautive de celle-ci, il la déclare déchu du droit de tenir les enquêtes autorisées par une décision précédente ;

Qu'en cette branche le moyen ne peut être accueilli ;

Quant à la deuxième branche :

Attendu que, à supposer que la lettre de réponse de l'un des bailleurs à l'exclusion de l'autre, le jugement du 16 décembre 1977 qui fait état des « réponses données par les sieurs Bargiacchi et Troule » a pu, ainsi, méconnaître la foi due à cette lettre, mais n'en viole pas par là la force probante ;

Qu'en cette branche le moyen manifestement ne peut être accueilli ;

Quant à la troisième branche :

Attendu que, pour satisfaire aux prescriptions de l'article 1080 du Code judiciaire, la requête doit indiquer séparément pour chacun des moyens les dispositions légales dont la violation est invoquée ;

Attendu que le demandeur invoque globalement dans une branche unique la violation de l'article 97 de la Constitution et du principe général du droit imposant le respect des droits de la défense ; qu'il formule plusieurs griefs, dont le seul énoncé fait apparaître qu'ils sont distincts et sans rapport juridique entre eux, de sorte que chacun d'eux constitue un moyen distinct ;

Qu'en cette branche le moyen est irrecevable ;

Quant à la quatrième branche :

Attendu que le jugement du 16 décembre 1977 constate que le demandeur a été régulièrement avisé de la fixation de la cause conformément à l'article 751 du Code judiciaire ;

Attendu qu'il s'ensuit que le demandeur a eu l'occasion de conclure ; que, dès lors, les droits de la défense du demandeur n'ont pas été méconnus, même si celui-ci s'est abstenu de conclure au sujet du fond du litige ;

Qu'en cette branche le moyen ne peut être accueilli ;

Par ces motifs, rejette le pourvoi ; condamne le demandeur aux dépens.

(1) Sur ce que le « dommage » est une notion juridique dont l'interprétation fondant une décision du juge du fond est soumise au contrôle de la Cour, cons. De l'Etat de droit, discours prononcé à l'au-

Du 24 janvier 1980. — 1^{re} ch. — Prés. Chevalier de Schaetzen, président de section. — Rapp. Baron Vinçotte. — Concl. conf. M. Velu, avocat général. — Pl. M. Houtekier.

1^{re} CH. — 24 janvier 1980.

1^o TRIBUNAUX. — MATIÈRE CIVILE. — INTERDICTION DE PRONONCER SUR CHOSSES NON DEMANDÉES. — CODE JUDICIAIRE, ARTICLE 1138, 2^o. — NOTION.

2^o RESPONSABILITÉ (HORS CONTRAT). — ÉTENDUE DU DOMMAGE. — INTÉRÊTS COMPENSATOIRES. — POINT DE DÉPART. — APPRÉCIATION SOUVERAINE EN FAIT DU JUGE DU FOND.

1^o Lorsqu'une demande tend à l'octroi d'indemnités en raison de l'incapacité permanente partielle subie par la victime d'un accident et que les conclusions des parties ne contestent pas que le point de départ des intérêts devait être fixé à la date de la consolidation, si les dommages-intérêts étaient évalués en tenant compte de cette date mais n'excluent pas l'existence de la contestation qui pourrait résulter de la détermination des dommages-intérêts en fonction d'une autre date, le juge qui fixe le point de départ des intérêts au jour de la décision, comme conséquence de la détermination du capital au jour de celle-ci, et qui rejette ainsi une partie de la demande, ne se prononce pas sur choses non demandées (1). (Code judic., art. 1138, 2^o.)

2^o Le juge du fond apprécie souverainement, en fait (1), dans les limites des conclusions des parties, l'étendue du dommage causé par un fait illicite, s'il y a lieu d'accorder des intérêts compensatoires, à titre de complément d'indemnité, et le point de départ du calcul de ces intérêts (2). (Code civil, art. 1382 et 1383.)

dience solennelle de rentrée de la Cour, le 3 septembre 1979, par M. le procureur général Dumon, n^o 19, c, et la note 121, D. (2) Cass., 19 avril 1978 (Bull. et Pas., 1978, I, 934).

(MANCINI, C. SOCIÉTÉ ANONYME « GROUPE JOSI » ET CAISSE COMMUNE D'ASSURANCE « LA BELGIQUE INDUSTRIELLE ».)

ARRÊT.

LA COUR ; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 29 juin 1978 par la cour d'appel de Liège ;

Sur le premier moyen,

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 1319, 1320, 1322, 1382, 1383 du Code civil et 1138, 2^o, du Code judiciaire ainsi que du principe dispositif en droit judiciaire privé et de l'article 97 de la Constitution,

en ce que, émettant sur ce point le jugement entrepris sans en indiquer les motifs, l'arrêt condamne la défenderesse « Groupe Josi » à payer au demandeur Mancini des intérêts depuis le jour de l'arrêt, soit le 29 juin 1978, sur les indemnités allouées au demandeur en raison de l'incapacité partielle permanente sous déduction des intérêts sur les allocations provisionnelles depuis la date de leur paiement,

alors que, tant dans les conclusions d'appel du demandeur que dans celles des défenderesses, il était entendu que les intérêts, sur ces indemnités étaient dus depuis la date de consolidation, soit le 25 juin 1975 ; que, dès lors, l'arrêt viole la foi due auxdits actes de procédure (violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil), en même temps se prononce sur une contestation que les parties n'avaient pas formulée (violation de l'article 1138, 2^o, du Code judiciaire et du principe dispositif en droit judiciaire privé), adjuge moins qu'il n'a été demandé, sans aucune motivation (violation de l'article 97 de la Constitution), et ne répare pas le dommage réclamé sous forme d'allocation d'intérêts au taux légal pour la période se situant entre la réalisation du préjudice d'incapacité permanente partielle (consolidation) et sa réparation (l'arrêt) (violation des articles 1382 et 1383 du Code civil) ;

Attendu que le demandeur, dans ses conclusions d'appel, demandait, en réparation du dommage matériel, résultant de son incapacité permanente par-

tielle, une somme de 7.257.600 francs calculée sur un salaire annuel de 450.000 francs en fonction d'un taux d'incapacité de 90 p.c. et de l'âge de la victime au moment de la consolidation, soit 25 ans, augmentée des intérêts au taux légal depuis cette date ;

Attendu que l'arrêt, évaluant le dommage au jour de la décision, admet le chiffre de 450.000 francs comme étant le salaire que la victime aurait gagné à cette époque, mais, procédant à la capitalisation en fonction d'une incapacité à 50 p.c. et de l'âge de la victime à la date de la décision, soit 28 ans, alloue au demandeur une somme de 3.900.262 francs, augmentée des intérêts au taux légal à partir de la même date ;

Attendu qu'en fixant ainsi le point de départ des intérêts, comme conséquence de la détermination du capital au jour de la décision, l'arrêt rejette une partie de la demande et ne statue pas sur une contestation qui ne lui était pas soumise ;

Qu'en effet les conclusions des défenderesses qui ne contestaient pas que le point de départ des intérêts devait être fixé à la date de la consolidation, lorsqu'elles en tenant compte de cette date, n'excluaient pas l'existence de la contestation qui pouvait résulter de la détermination d'une autre date ;

Que l'arrêt ne viole donc ni la foi due aux actes de procédure visés dans le moyen ni le principe général du droit interdisant au juge de statuer sur des choses non demandées, consacré notamment par l'article 1138, 2^o, du Code judiciaire ;

Attendu que, quant au surplus du moyen, d'une part, l'arrêt, qui énonce que le dommage matériel résultant de l'incapacité permanente doit être évalué au jour de la décision et indique, comme il a été dit ci-avant, les éléments de salaire et d'âge qu'il prend en considération pour calculer le capital à cette date, donne le motif pour lequel il décide que les intérêts ne courent pas depuis la consolidation mais seulement à partir du jour où il statue ;

Que, d'autre part, il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement l'étendue du dommage causé par un fait illicite, d'allouer, s'il y a lieu, des intérêts compensatoires à titre de complément d'indemnités et de fixer le

N° 179

1^{re} CH. — 14 avril 1994
(RG C.93.0161.F).

1° CONVENTION. — DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES. — ENTRE PARTIES. — EXÉCUTION. — EXÉCUTION FORCÉE. — MODALITÉS.

2° OBLIGATION. — OBLIGATION DE FAIRE. — OBLIGATION DE NE PAS FAIRE. — INEXÉCUTION. — EXÉCUTION FORCÉE. — MODALITÉS.

3° LOUAGE DE CHOSES. — GÉNÉRALITÉS. — CONTRAT DE BAIL. — FIN DU CONTRAT. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — DEMANDE EN JUSTICE. — EXPIRATION POSTÉRIEURE DU BAIL. — CONSÉQUENCE.

4° CONVENTION. — FIN. — LOUAGE DE CHOSES. — CONTRAT DE BAIL. — FIN DU CONTRAT. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — DEMANDE EN JUSTICE. — EXPIRATION POSTÉRIEURE DU BAIL. — CONSÉQUENCE.

1° et 2° L'exécution en nature constitue le mode normal d'exécution forcée tant des obligations de faire que de celles de ne pas faire; ce n'est que lorsque cette exécution en nature n'est pas ou n'est plus possible que l'exécution par équivalent s'impose (1). (C. civ., art. 1142, 1143 et 1144.)

3° et 4° La fin du contrat de bail, résultant de ce que celui-ci est venu à expiration et n'a pas été renouvelé, survient avant que le juge saisi de la demande en résolution judiciaire soit prononcé, n'a pas nécessairement pour conséquence que cette demande serait privée d'objet (2). (C. civ., art. 1184.)

(SPITAEELS, C. S.A. « DOMINIQUE RIGO ».)

(1) Cass., 30 janvier 1965 (Puil. et Pas., 1965, I, 538); voir aussi cass., 20 janvier 1993, RG 9672, 9671, 9694 (ibid., 1993, I, n° 39-39bis-39ter) et la note 6, p. 69.

(2) Voir cass., 25 février 1991, RG 8971 (Puil. et Pas., 1991, I, n° 345).

ARRÊT.

LA COUR; — Vu le jugement attaqué, rendu le 16 décembre 1992 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel;

Sur le premier moyen, pris de la violation des articles 1142, 1143 et 1144 du Code civil,

en ce que, statuant en les causes originaires RG 7897 et 8558 de 1981, le juge, devant le tribunal de première instance de Bruxelles, a déboute la demanderesse de son action tendant à faire exécuter en nature les travaux que la défenderesse s'était engagée à effectuer lors de la signature de la convention de cession de bail du 10 octobre 1978, et décide que la défenderesse a l'obligation de dédommager la demanderesse en raison de l'inexécution desdits travaux, aux motifs que : « (la demanderesse), qui invoque depuis des années l'inexécution au moins partielle de cette obligation de faire, n'a jamais demandé au premier juge l'application de l'article 1144 du Code civil; que c'est donc à bon droit et d'ailleurs en application de l'article 1142 du Code civil que, constatant, d'une part, que tous les travaux n'avaient pas été exécutés et, d'autre part, que la poursuite des relations contractuelles entre les parties était impossible, le premier juge a estimé que la (défenderesse) avait l'obligation de dédommager la (demanderesse); que cette solution adoptée par le premier juge étant accompagnée de la désignation d'un expert aux fins d'évaluer le montant du dédommagement dû, il n'y a pas lieu de lui préférer l'application de l'article 1144 du Code civil que (la demanderesse) invoque en degré d'appel et d'ailleurs sans apporter aucune justification à l'appui de cette demande ».

alors que, nonobstant les termes de l'article 1142 du Code civil, l'exécution en nature constitue le mode normal d'exécution forcée des obligations lorsqu'elle est encore possible; que la possibilité conférée au créancier de demander à être autorisé à faire exécuter l'obligation par un tiers aux frais du débiteur défaillant ne constitue qu'une

modalité particulière d'exécution en nature; que la demanderesse avait demandé au premier juge la condamnation de la défenderesse à exécuter en nature les travaux qu'elle s'était engagée à effectuer aux termes de la convention de cession de bail; qu'en degré d'appel, elle avait demandé en outre, à défaut pour la défenderesse d'exécuter lesdits travaux dans le mois du jugement, d'être autorisée à les faire effectuer par un entrepreneur de son choix aux frais de la défenderesse; que la demanderesse avait ainsi clairement choisi de poursuivre l'exécution forcée en nature des obligations de la défenderesse à son égard; que la défenderesse ne pouvait dès lors être condamnée à s'exécuter par équivalent que si l'exécution en nature des travaux litigieux n'était pas ou plus possible; que le jugement attaqué qui se borne à constater que la poursuite des relations contractuelles entre parties était devenue impossible et qui, pour ce seul motif, refuse d'ordonner l'exécution forcée en nature des obligations de la défenderesse, n'est pas légalement justifié (violation des dispositions indiquées au moyen):

Sur le moyen :

Attendu que tant dans sa requête d'appel que dans ses conclusions, la demanderesse demandait au juge d'appel de condamner la défenderesse à exécuter dans le mois du jugement à intervenir divers travaux qu'elle énumérait et, à défaut d'exécution dans ce délai, d'être autorisée à faire effectuer ces travaux par une entreprise de son choix, aux frais de la défenderesse;

Attendu que l'exécution en nature constitue le mode normal d'exécution forcée tant des obligations de faire que de celles de ne pas faire; que ce n'est que lorsque cette exécution en nature n'est pas possible que l'exécution par équivalent s'impose;

Attendu que le jugement attaqué considère qu'à bon droit, le premier juge, « constatant,

d'une part, que tous les travaux n'avaient pas été exécutés et, d'autre part, que la poursuite des relations contractuelles entre les parties était impossible, (...) a estimé que la (défenderesse) avait l'obligation de dédommager la (demanderesse) »;

Que le jugement attaqué, qui ne constate pas ainsi que l'exécution en nature des travaux litigieux n'était pas ou n'était plus possible, ne justifie pas légalement sa décision;

Que le moyen est fondé;

Sur le cinquième moyen, pris de la violation des articles 1184 du Code civil et 1138, 3°, du Code judiciaire,

en ce que le jugement attaqué décide que la demande de résiliation (en réalité résolution) du bail est devenue sans objet et ne statue dès lors pas sur la demande de dommages et intérêts aux motifs que : « la résiliation d'un bail a pour intérêt de mettre fin et *nunc*, aux relations des parties à ce bail; qu'elle peut entraîner la déchéance d'une indemnité dans le chef de celui aux torts duquel elle serait prononcée mais que cette indemnité ne constitue cependant en aucun cas l'intérêt intrinsèque de la résiliation elle-même; qu'actuellement, par décision exécutoire du premier juge, le bail qui liait les parties n'est pas renouvelé; que la défenderesse a quitté les lieux de sorte que plus aucun contrat de bail quel qu'il soit n'existe entre les parties ».

alors que, première branche, la résolution judiciaire d'un contrat à prestations successives, tel un bail, remonte, en règle, quant à ses effets, à la demande en justice, à moins que les prestations effectuées en exécution de la convention après cette demande ne soient pas susceptibles de restitution; qu'en l'espèce, la demanderesse a, par deux citations distinctes signifiées respectivement en date du 7 avril 1987 et du 10 mars 1989, demandé la résolution du bail aux torts de la défenderesse; que le bail existant entre parties a pris fin, à défaut de renouvellement, à son

échéance, soit le 1^{er} février 1990, ainsi qu'il résulte du jugement dont appel; que le juge a donc été saisi d'une demande en résolution avant l'échéance du bail; qu'en décidant que la demande de résolution de bail était devenue sans objet au seul motif que plus aucun contrat de bail n'existait entre parties au moment où il était appelé à statuer, le tribunal n'a pas justifié légalement sa décision (violation de l'article 1184 du Code civil);

Quant à la première branche :

Attendu que le jugement attaqué constate, d'une part, que la défenderesse a demandé la résolution du bail aux torts de la défenderesse par citations du 7 août 1987 et du 10 mars 1989 et, par référence aux motifs du premier juge, que le bail a pris fin, à défaut d'être renouvelé, au 1^{er} février 1990;

Attendu que la résolution d'un contrat synallagmatique en application de l'article 1184 du Code civil opère, en principe, *ex tunc*; qu'elle ne peut toutefois avoir pour effet d'annuler les prestations réciproques effectuées en exécution du contrat, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de restitution;

Qu'il en résulte que la résolution d'un contrat à prestations successives peut également avoir un effet rétroactif à partir du moment où l'exécution du contrat n'est plus poursuivie et où, dès lors, il n'y a pas lieu à restitution; que la fin du contrat survenue avant que le juge saisi de la demande de résolution se soit prononcé n'a pas pour effet de priver d'objet cette demande;

Qu'en décidant que la demande de résolution du bail est devenue sans objet, au motif que plus aucun bail n'existait entre les parties, le juge d'appel n'a pas justifié légalement sa décision;

Qu'en cette branche, le moyen est fondé;

Par ces motifs, sans qu'il y ait lieu d'examiner la seconde branche du quatrième moyen et la seconde branche du cinquième moyen qui ne sauraient entraîner une cassation plus étendue, casse le jugement attaqué en tant qu'il statue sur les demandes de la défenderesse ayant pour objet, d'une part, de faire exécuter en nature les travaux que la défenderesse s'est engagée à effectuer par la convention de cession de bail du 10 octobre 1979 et, d'autre part, de faire réparer les dégâts causés par les infiltrations d'eau et qu'il statue sur la demande de résolution du bail; rejette le pourvoi pour le surplus; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé; réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond; renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Nivelles, siègeant en degré d'appel.

Du 14 avril 1994. — 1^{re} ch. — Prés. M. Rappe, conseiller faisant fonction de président. — Rapp. M. Parmentier. — Concl. conf. M^{me} Liekendael, avocat général. — Pl. MM. Delahaye et Kirkpatrick.

N° 180

1^{re} CH. — 15 avril 1994
(RG 7991).

1^o MOYEN DE CASSATION. — MATIÈRE CIVILE. — INDICATIONS REQUISES. — INDICATION DES DISPOSITIONS LÉGALES VIOLÉES. — RÉGIMES MATRIMONIAUX. — L. DU 14 JUILLET 1976. — RÉGIME TRANSITOIRE DÉROGEANT AU DROIT COMMUN. — APPLICATION DU C. CIV., ART. 1525 (ANCIEN). — RECEVABILITÉ DU MOYEN.

2^o RÉGIMES MATRIMONIAUX. — DIVERS. — L. DU 14 JUILLET 1976. — RÉGIME TRANSITOIRE DÉROGEANT AU DROIT COMMUN. — APPLICATION DU C. CIV.,

N° 181

COUR DE CASSATION

373

ART. 1525 (ANCIEN). — MOYEN DE CASSATION. — INDICATIONS REQUISES. — RECEVABILITÉ DU MOYEN.

3^o LOIS. DÉCRETS. ORDONNANCES. ARRÊTÉS. — APPLICATION DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE. — RÉGIMES MATRIMONIAUX. — L. DU 14 JUILLET 1976. — RÉGIME TRANSITOIRE DÉROGEANT AU DROIT COMMUN. — APPLICATION DU C. CIV., ART. 1525 (ANCIEN). — MOYEN DE CASSATION. — INDICATIONS REQUISES. — RECEVABILITÉ DU MOYEN.

1^o, 2^o et 3^o Est irrecevable, le moyen qui omet d'indiquer la disposition légale suivant laquelle les parties appartenant à la catégorie de personnes à laquelle l'(ancien) article 1525 du Code civil est applicable, dès lors que la loi du 14 juillet 1976 contient un régime transitoire dérogeant au droit commun (1). (C. jud., art. 1080.)

(STEVENS, C. SOUFFRAU.)

ARRÊT (traduction).

LA COUR; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 11 octobre 1991 par la cour d'appel de Gand;

Sur le moyen :

Attendu que le moyen n'indique pas comment et pour quelle raison l'arrêt viole les dispositions légales dont la violation est invoquée, autres que les articles 299 et 1525 du Code civil, ce dernier article tel qu'il était applicable avant la modification par la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux;

Attendu que la loi du 14 juillet 1976 contient un régime transi-

(1) Voir cass., 13 mai 1988, RG 3652 (Bull. et Pas., 1988, I, n° 509); 27 décembre 1985, RG 4708 (ibid., 1986, I, n° 281); 6 janvier 1989, RG 6005-6051 (ibid., 1989, I, n° 264); 28 septembre 1989, RG 8391 et 27 avril 1990, RG 6234 (ibid., 1990, I, n° 65 et 507).

toire dérogatoire au droit commun en vertu duquel le régime matrimonial est soumis au nouveau régime ou à l'ancien régime selon la nature du régime matrimonial originnaire ou selon les circonstances de fait comme l'exercice d'un droit d'option;

Attendu que le moyen omet d'indiquer la disposition légale suivant laquelle les parties appartiennent à la catégorie de personnes à laquelle l'(ancien) article 1525 du Code civil est applicable;

Attendu que, pour le surplus, le moyen ne contient aucun grief distinct;

Que le moyen est irrecevable;

Par ces motifs, rejette le pourvoi; condamne le demandeur aux dépens.

Du 15 avril 1994. — 1^{re} ch. — Prés. M^{me} Baeté-Swinnen, président de section. — Rapp. M. Waüters. — Concl. conf. M. De Swaef, avocat général. — Pl. MM. Bützler et De Bruyn.

N° 181

1^{re} CH. — 15 avril 1994
(RG 8191).

CONVENTION. — FORCE OBLIGATOIRE (INEXÉCUTION). — CONTRAT SYNALLAGMATIQUE. — PARTIE NE RESPECTANT PAS SON ENGAGEMENT. — CHOIX DE L'AUTRE PARTIE ENTRE L'EXÉCUTION OU LA RÉSOLUTION ACCOMPAGNÉE DE DOMMAGES-INTÉRÊTS. — CHOIX N'APPARTENANT PAS AU JUGE.

Viole l'article 1184 du Code civil, le juge qui, lorsque l'une des parties à un contrat synallagmatique ne respecte pas son engagement, omet de constater que l'exécution du contrat est impossible et prononce la résolution, bien que l'autre partie

souscription irrégulière par l'assemblée générale de la société, conformément aux articles 33 et 34 des lois coordonnées; que, dès lors, le point de départ de la prescription est soit la date de cette assemblée générale, soit, si l'irrégularité a été celée par dol, le moment où cette irrégularité est découverte, moment qui ne coïncide pas nécessairement avec la décision judiciaire ci-dessus mentionnée;

Attendu que, pour juger néanmoins que, même si, contrairement à ce qu'il décide par ailleurs, il fallait considérer que la prescription quinquennale de l'article 194, alinéa 4, s'applique à la demande visée au moyen, cette demande ne serait pas prescrite, l'arrêt admet, d'une manière générale et sans restriction, que le point de départ de l'action dirigée contre les administrateurs en raison de la nullité de souscriptions à une augmentation de capital est la date à laquelle ces souscriptions ont été déclarées irrégulières ou nulles;

Qu'ainsi l'arrêt viole l'article 194, alinéa 4, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales;

Que, dans la mesure ci-dessus indiquée, le moyen, en cette branche, est fondé;

II. Sur le pourvoi de Jeanne Thomas :

Attendu qu'il ressort de la réponse donnée au deuxième moyen proposé à l'appui des pourvois de Jean Ost et de Georges Wylock que le premier moyen de la demanderesse et, dans la mesure indiquée dans cette réponse, son deuxième moyen en sa première branche sont fondés;

Et attendu que la cassation de la décision condamnant solidairement Jeanne Thomas, Jean Ost et Georges Wylock à payer au curateur à la faillite de la société anonyme La Compagnie Belge d'Assurances le montant du capital non valablement souscrit lors de l'augmentation du capital de cette société entraîne l'annulation de la condamnation aux intérêts moratoires et judiciaires calculés sur ce montant; qu'elle entraîne aussi l'annulation du dispositif condamnant par confirmation du jugement dont appel Jean Ost et Georges Wylock à garantir Jeanne Thomas de la condamnation prononcée contre elle;

Par ces motifs, joint les causes inscrites au rôle général sous les numéros 6092 et 6099; et, sans qu'il y ait lieu d'examiner le surplus des moyens, qui ne pourraient donner lieu à une cassation plus étendue, casse l'arrêt attaqué, en tant que, statuant sur l'action dirigée par le curateur à la faillite de la société anonyme La Compagnie Belge d'Assurances contre Jeanne Thomas, Jean Ost et Georges Wylock, il condamne ceux-ci solidairement, par confirmation du jugement dont appel, à payer au curateur le montant des souscriptions à l'augmentation du capital de ladite société qui ont été déclarées nulles, qu'il les condamne aux intérêts moratoires et judiciaires sur ce montant et qu'il statue sur l'action en garantie exercée par Jeanne Thomas contre Jean Ost et Georges Wylock et sur les dépens; rejette pour le surplus les pourvois de Jean Ost et Georges Wylock; déclare le présent arrêt, en tant qu'il est rendu sur les pourvois de Jean Ost et Georges Wylock, commun à Jeanne Thomas, Berthe Maquinay, Jan-Guido, Nelly, Yvette, Jenny, Jean-Baptiste et Marc Thomas, Gilberte Van Zeebroeck, Roland Wilmar, la société de personnes à responsabilité limitée Duloek, la société de personnes à responsabilité limitée Sopartibel et Irène Cannarerts; ordonne que mention dudit arrêt sera faite en marge de la décision partiellement annulée; réserve les dépens, pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond; renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Mons.

Du 29 mai 1980. — 1^{re} ch. — Prés. Chevalier de Schaetzen, président de section. — Rapp. Baron Vingotte. — Concl. conf. M. Declercq, avocat général. — Pl. MM. L. Simont, Ansiaux et A. De Bruyn.

1^{re} CH. — 29 mai 1980.

1^o LOUAGE DE CHOSSES. — BAIL EN GÉNÉRAL. — BAUX COMMERCIAUX. — CONVENTION DE BAIL. — RÉSILIATION. — OCCUPATION SUIVIE D'UNE CONVENTION PRÉCAIRE. — JUGEMENT

d'appel que le bail » (originnaire) « n'était plus en vigueur au moment de l'intentement de l'action; que dès lors cette action était sans objet tant en ce qui concerne les loyers qu'en ce qui concerne la résolution du bail; qu'en effet, il résulte à suffisance du dossier que l'intime (ici défendeur) n'eût pas connaissance du renom de 1974 et de la convention » (du 25 juin 1974) « qui l'a suivi, avant que l'appelant ne les produise devant le premier juge; que ces documents ne lui sont donc pas opposables et que, comme l'appelant le reconnaissait par sa lettre du 8 septembre 1976, le bail demeurait en cours ».

2^o CONVENTION. — FORCE OBLIGATOIRE. — CONVENTION DE BAIL. — RÉSILIATION. — RÉSILIATION SUIVIE D'UNE SECONDE CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE. — JUGEMENT DÉCIDENT QUE L'ACQUÉREUR DU BIEN ÉTAIT LIÉ PAR LE BAIL ORIGINAL. — VIOLATION DE L'ARTICLE 1134 DU CODE CIVIL.

3^o PREUVE. — PREUVE LITTÉRALE. — FOI DUE AUX ACTES. — MATIÈRE CIVILE. — LETTRE MISSIVE. — DÉCISION DONNANT DE CETTE LETTRE UNE INTERPRÉTATION INCONCILIABLE AVEC SON SENS ET SA PORTÉE. — VIOLATION DE LA FOI DUE A CET ACTE (1).

4^o CASSATION. — ETENDUE. — MATIÈRE CIVILE. — CASSATION D'UNE DÉCISION. — ENTRAÎNE L'ANNULATION DE LA DÉCISION QUI EST LA SUITE DE LA PREMIÈRE (2).

(DE VESTEL, C. STRANG.)

ARRÊT.

LA COUR; — Vu le jugement attaqué, rendu en degré d'appel le 13 mars 1979 par le tribunal de première instance de Bruxelles;

Sur le premier moyen, pris de la violation des articles 1134, 1743 du Code civil, 12 de la section Ibis « Des règles particulières aux baux commerciaux » du chapitre II du livre III, titre VIII, du Code civil introduit dans ledit code par la loi du 30 avril 1951 « sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce » (article 1^{er}) et pour autant que de besoin violation dudit article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951; violation du principe général du droit *nemo plus juris trans-ferre potest quam ipse habet* et de l'article 97 de la Constitution,

en ce que le jugement déboute le demandeur de son appel au motif que c'est à tort qu'il soutient « en son acte

alors qu'il résulte du mécanisme des articles 1743 du Code civil et 12 de la section Ibis du chapitre II du livre III, titre VIII, du même code que lorsqu'un bien donné à bail commercial est vendu, le bailleur vendeur stipule au profit du preneur le maintien et l'entretien du bail et cède à l'acquéreur dans les mêmes limites sa créance contre le preneur; que cette opération ne peut donc conférer à l'acquéreur plus de droits que n'en avait le vendeur (articles 1743 et 12 susdits et principe général du droit visé au moyen); d'où il suit qu'ayant constaté que par convention du 25 juin 1974 la dame Dietens, bailleuse originnaire, avait autorisé le demandeur « à prolonger, à titre précaire et provisoire, la location existante » pour lui permettre de trouver un amateur pour la remise de son fonds de commerce, le jugement ne pouvait décider que le demandeur n'était pas en droit de se prévaloir du congé qu'il avait donné en exécution de cette convention à l'égard du défendeur au motif qu'il n'avait pas eu connaissance de celle-ci, sans 1^o méconnaître le principe général du droit visé au moyen et les articles 1743 du Code civil et 12 de la section Ibis du chapitre II du livre III, titre VIII, du même code, ces dispositions impliquant le transfert au défendeur du bénéfice de l'accord du 25 juin 1974 et la prise en charge par celui-ci des obligations résultant de cet accord; 2^o méconnaître la force obligatoire de la convention du 25 juin 1974 à laquelle il refuse de donner effet (violation de l'article 1134

(2) Cass., 18 janvier et 28 février 1980, *supra*, p. 571 et 796.

(1) Cass., 28 février 1980, *supra*, p. 796.

du Code civil et des autres dispositions visées au moyen) :

Attendu qu'il ressort du jugement que, le 30 août 1971, un bail commercial avait été conclu entre le demandeur et la dame Dietens, que ce bail était résiliable à l'expiration de la troisième et de la sixième année et que, le demandeur ayant donné congé à la bailleuse pour le 31 août 1974, une nouvelle convention d'occupation précaire et provisoire fut conclue entre ces parties le 25 juin 1974 ;

Attendu que le jugement décide que le bail de 1971 était seul, à l'exclusion du congé et de la nouvelle convention, opposable au défendeur, admettant ainsi que, depuis l'acquisition du bien par celui-ci, c'était cette convention de 1971 qui liait le demandeur et le défendeur ;

Attendu qu'il ne pouvait, sans violer l'article 1134 du Code civil, considérer que le demandeur était lié vis-à-vis du défendeur par le bail originaire alors que celui-ci avait pris fin ;

Que, dans cette mesure, le moyen est fondé ;

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 1134, 1317, 1319, 1320, 1322, 1354, 1355, 1356 du Code civil, du principe général du droit en vertu duquel la renonciation à un droit est de stricte interprétation et ne peut se déduire que de faits non susceptibles d'une autre interprétation, consacré notamment par l'article 1045, alinéa 3, du Code judiciaire, et pour autant que de besoin violation dudit article 1045, alinéa 3, et de l'article 97 de la Constitution,

en ce que le jugement déboute le demandeur de son appel aux motifs : que c'est à tort qu'il soutient « en son acte d'appel que le bail » (originaire) « n'était plus en vigueur au moment de l'intervention de l'action ; que dès lors cette action était sans objet tant en ce qui concerne les loyers qu'en ce qui concerne la résolution du bail ; qu'en effet, il résulte à suffisance du dossier que l'intimé n'eut pas connaissance du renon de 1974 et de la convention » (du 25 juin 1974) « qui l'a suivi, avant que l'appelant ne les produise devant le premier juge ; que ces documents ne lui sont donc pas opposables et que, comme l'appelant le reconnaissait par sa lettre

du 8 septembre 1976, le bail demeurerait en cours » ;

alors que, première branche, s'il est vrai qu'en son second alinéa la lettre du demandeur du 8 septembre 1976 énonçait que « vu que vous (le défendeur) avez racheté la maison rue Bara sans me faire de nouveau bail, c'est donc le bail fait entre Madame Dietens et moi qui reste valable », il résulte clairement du rapprochement de cet alinéa avec le premier paragraphe de la lettre susdite, laquelle transmettait au défendeur copie de la lettre de renon à la dame Dietens du mois d'avril 1974 et l'accord de celle-ci sur ce renon (convention du 25 juin 1974) que le demandeur, loin de renoncer à se prévaloir des accords passés le 25 juin avec la dame Dietens, les invoquait au contraire en termes exprimés en tant qu'ils prolongeaient, mais à titre précaire seulement, le bail originaire ; d'où il suit que, en considérant que la lettre du 8 septembre 1976 constituait la reconnaissance par le demandeur de ce que le bail originaire seul, à l'exclusion de la convention du 25 juin 1974, liait celui-ci au défendeur, le jugement donne de ladite lettre du 8 septembre 1976 une interprétation inconciliable avec ses termes, son sens et sa portée et, partant, viole la loi due à cet acte (violation des dispositions visées au moyen et spécialement des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil) ;

deuxième branche, les renonciations à un droit sont de stricte interprétation de sorte qu'elles ne peuvent être déduites que de faits non susceptibles d'une autre interprétation ; qu'il résulte à tout le moins du rapprochement des deux premiers alinéas de la lettre du 8 septembre 1976 qu'il n'est pas certain que le demandeur ait entendu renoncer à se prévaloir de la convention du 25 juin 1974 ; que le jugement ne pouvait, dès lors, légalement déduire des termes de ladite lettre du 8 septembre 1976 que le demandeur reconnaissait que seul le bail originaire était opposable au défendeur et renonçait donc au bénéfice de la convention du 25 juin 1974 (violation de toutes les dispositions visées au moyen et spécialement du principe général du droit y mentionné) ;

troisième branche, l'aveu implique la volonté de faire au sujet d'une contes-

tation une déclaration destinée à servir de preuve à la partie adverse et ne peut porter que sur un fait ; de sorte qu'en décidant que par sa lettre du 8 septembre 1976 le demandeur a reconnu — donc fait aveu — que seul le bail originaire, à l'exclusion de la convention du 25 juin 1974, était opposable au défendeur, le jugement méconnaît la notion légale d'aveu, les termes de la lettre susdite n'impliquant nullement que le demandeur eut entendu faire une déclaration destinée à servir de preuve à la partie adverse, d'une part, et la prétendue reconnaissance du demandeur portant, d'autre part, non sur un fait mais sur les effets juridiques de deux conventions (violation des dispositions visées au moyen et spécialement de l'article 1354 du Code civil) :

Quant à la première branche :

Attendu qu'il ressort du contexte de la lettre du 8 septembre 1976 et notamment des passages reproduits au moyen que le demandeur y invoquait les accords passés le 25 juin 1974 avec la dame Dietens en tant qu'à la suite du congé qu'il avait donné, ils prolongeaient, mais à titre précaire seulement, l'occupation du bien ;

Qu'en décidant que, par ladite lettre, le demandeur reconnaissait que le bail originaire seul, à l'exclusion de la convention du 25 juin 1974, demeurait en cours, le jugement donne de cet acte une interprétation inconciliable avec son contenu et, partant, viole la loi qui lui est due ;

Qu'en cette branche le moyen est fondé ;

Et attendu que la cassation de la décision sur la demande principale entraîne l'annulation de la décision sur la demande incidente qui en est la suite :

Par ces motifs, casse le jugement attaqué ; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de la décision annulée ; réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ; renvoie la cause devant le tribunal de première instance de Nivelles, siégeant en degré d'appel.

Du 29 mai 1980. — 1^{re} ch. — Prés. et Rapp. Chevalier de Schaetzen, président de section. — Concl. conf. M. De-

clercq, avocat général. — Pl. M. L. Si-mont.

1^{re} CH. — 29 mai 1980.

1^o CONVENTION. — CONTRAT SYM-LAGMATIQUE A PRESTATIONS SUCCESSIVES. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — EFFETS. — RÉSOLUTION REMONTANT EN RÉGLE A LA DATE DE LA DEMANDE EN JUSTICE.

2^o LOUAGE DE CHOSE. — BAIL EN GÉNÉRAL. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — EFFETS. — RÉSOLUTION REMONTANT EN RÉGLE A LA DATE DE LA DEMANDE EN JUSTICE. — NOTION.

1^o La résolution judiciaire d'un contrat synallagmatique à prestations successives, notamment d'un bail, remonte en régie, quant à ses effets, à la demande en justice (1).

2^o Ne justifie pas légalement sa décision de faire remonter les effets d'une résolution judiciaire d'un bail à une date antérieure à la demande en justice le jugement qui se fonde uniquement sur ce que les manquements des locataires ayant quitté les lieux à cette date justifient la résolution du bail à la date à laquelle ils se sont rendus coupables de ces manquements (2).

(FARAH NICK, DASCOTTE ET DEMRÉ, C. FERSZTMANN ET LAUDUS.)

M. l'avocat général Declercq a dit en substance :

Les défendeurs sont des locataires qui ont fait savoir aux propriétaires qu'ils renonçaient au bail à partir du 30 juin 1977.

Sans attendre l'accord des propriétaires, ils ont effectivement, le 30 juin 1977, quitté les lieux loués.

(1) et (2) Cons. cass., 28 mai 1985 (Bull. et Pas., 1985, I, 1051) et 24 janvier 1980, supra, p. 581.

N° 635

1^{re} CH. — 28 juin 1990
(RG 8654).

1° CONVENTION. — FIN. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — CODE CIVIL, ARTICLE 1184. — CONTRAT A PRESTATIONS SUCCESSIVES. — RÉSOLUTION. — EFFETS. — DATE. — EXCEPTION.

2° LOUAGE DE CHOSES. — NOTIONS GÉNÉRALES. — BAUX. — RÉSOLUTION JUDICIAIRE. — EFFETS. — DATE. — EXCEPTION.

1° et 2° La résolution judiciaire d'un contrat à prestations successives, tel un bail, remonte, en règle, quant à ses effets, à la demande en justice, à moins que les prestations effectuées en exécution de la convention après cette demande ne soient pas susceptibles de restitution (1). (Code civil, art. 1184 et 1741.)

(DONNY ET CHARTIN,
C. COMMUNE DE DOISCHE.)

ARRÊT.

LA COUR, — Vu les jugements attaqués, rendus les 22 juin et 30 novembre 1988 par le tribunal de première instance de Dinant, statuant en degré d'appel ;

Sur le premier moyen, pris de la violation des articles 1183, 1184, 1728, 2°, et 1741 du Code civil,

en ce qu'après avoir décidé que le bail de chasse de Matagne-la-Petite devait être résolu aux torts réciproques des parties et le bail de chasse de Romerée, aux torts des demandeurs seuls, le jugement attaqué du 22 juin 1988 prononce la résolution de ces baux « à la date du 12 juin 1986 » et non à la date de la demande en justice (17 avril 1985), aux motifs « que la résolution d'un bail ne peut avoir d'effet qu'à dater du jugement qui la prononce ; qu'en l'espèce, cette résolu-

(1) Cons. cass., 24 janvier 1980, 29 mai 1980 (Bull. et Pas., 1980, I, 581, 1199) et 8 octobre 1987, RG 7809 (ibid., 1988, I, n° 82).

17 avril 1985, l'obligation de payer « le prix du bail » (article 1728, 2°, du Code civil) prenant fin à la date où celui-ci est résolu (violation de l'ensemble des dispositions citées en tête du moyen) :

Sur la fin de non-recevoir opposée par la défenderesse et déduite de ce que le moyen se borne à critiquer une appréciation de fait du juge du fond :

Attendu que l'examen de la fin de non-recevoir est lié à celui du moyen ;
Que la fin de non-recevoir ne peut être accueillie ;

Sur le moyen :

Attendu que la résolution judiciaire d'un contrat à prestations successives remonte en règle, quant à ses effets, à la demande en justice, à moins que les prestations effectuées en exécution de la convention après cette demande ne soient pas susceptibles de restitution ;

Attendu qu'en considérant que « la résolution d'un bail ne peut avoir d'effet qu'à dater du jugement qui la prononce » au seul motif que « rien ne justifie qu'une autre date soit retenue », le jugement attaqué du 22 juin 1988 ne justifie pas légalement sa décision ;
Que le moyen est fondé ;

Attendu que la cassation du jugement du 22 juin 1988 entraîne l'annulation du jugement du 30 novembre 1988 qui en est la suite ;

Par ces motifs, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens qui ne pourraient entraîner une cassation plus étendue, casse le jugement attaqué du 22 juin 1988 en tant que, statuant sur la demande des demandeurs, il fixe au 12 juin 1986 la résolution du bail conclu le 13 avril 1981 et en tant que, statuant sur la demande reconventionnelle de la défenderesse concernant les baux des 24 mai 1978 et 13 avril 1981, il la déclare fondée ; annule le jugement mentionné du 30 novembre 1988 ; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du premier jugement partiellement cassé et du second jugement annulé ; réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ; renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Namur, siégeant en degré d'appel.

Du 28 juin 1990. — 1^{re} ch. — Prés. M. Sace, président de section. — Rapp. M^{me} Charlier. — Concl. conf. M^{me} Lié-kendaël, avocat général. — Pl. M. De Bruyn et M^{me} Draps.

N° 636

1^{re} CH. — 28 juin 1990
(RG 8659).

RESPONSABILITÉ (HORS CONTRAT). — RESPONSABILITÉS PARTICULIÈRES.

TROUBLES DE VOISINAGE. — CODE CIVIL, ARTICLE 544. — RÉPARATION. — CONDITIONS.

Le propriétaire d'un fonds, dont le voisin rompt l'équilibre établi entre leurs propriétés respectives, lui imposant ainsi un trouble qui excède la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, notamment en effectuant des travaux sur son propre fonds, peut réclamer à ce voisin une indemnité résultant de la demande d'indemnité n'est pas subordonnée à la condition que le préjudice soit encore propriétaire de son fonds à la date d'introduction de ladite demande (1). (Code civil, article 544 ; Constit., art. 11.)

(EVANS, C. QUATACKER, J.-P. ET M.)

ARRÊT.

LA COUR, — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 21 septembre 1988 par la cour d'appel de Bruxelles ;

Sur le moyen pris de la violation du principe général d'équilibre des droits relatifs aux propriétés consacré par les

(1) Cons. cass., 28 janvier 1985 (Bull. et Pas., 1985, I, 521) et les conclusions de M. le premier avocat général Mahaux, alors avocat général ; 10 janvier 1974 (ibid., 1974, I, 488) et les conclusions de M. le premier avocat général Mahaux ; 26 septembre 1980, RG 2819 (ibid., 1981, I, 96) et 13 décembre 1985, RG 4678 (ibid., 1986, I, n° 260).

articles 11 de la Constitution et 544 du Code civil, de ces dispositions et des articles 1166, 1382, 1383, 1384 du Code civil, 17 et 18 du Code judiciaire,

en ce que l'arrêt déclare non recevable l'action du demandeur tendant à voir condamner les défendeurs à lui payer la somme de 462.848 francs en principal, aux motifs : « que (le demandeur) fonde (son) action tant sur l'article 544 du Code civil que sur les articles 1382, 1383 et 1389 (lire : 1384) du Code civil ; que les (défendeurs) soulevaient l'exception d'irrecevabilité de l'action introduite par (le demandeur) ; qu'il est établi que l'immeuble appartenant (au demandeur) a été cédé en 1974 à la société Hi-Fi Music Center, c'est-à-dire deux ans avant l'intentement de l'action ; que (le demandeur) prétend avoir dû vendre l'immeuble en raison des dégradations subies et de la circonstance qu'il ne disposait pas des moyens financiers nécessaires aux travaux de restauration ; que les dégradations alléguées n'étaient pas la seule cause de la dévaluation de l'immeuble, l'expert ayant lui-même relevé que cet immeuble était en mauvais état d'entretien "tant locatif que constructif" ; que par écrit du 21 mai 1985, l'acquéreur de l'immeuble, à savoir la s.p.r.l. Hi-Fi Music Center se qualifiant "ayant droit (du demandeur)" a renoncé aux poursuites judiciaires qu'elle avait entreprises et qui trouverent leur source dans les fissures et dégâts provoqués par les excavations et fouilles effectuées en 1973 au 141 rue du Midi" ; qu'est également versé aux débats un écrit contractuel du 15 novembre 1974, aux termes duquel il est stipulé entre le futur acquéreur et (le demandeur) que l'indemnité qui serait éventuellement obtenue du chef des dégâts occasionnés à l'immeuble serait répartie à concurrence de 55 p. c. (au demandeur) et 45 p. c. à l'acquéreur ; que le document invoqué par (les défendeurs) est dénié par (le demandeur) au motif qu'il ne répond pas aux conditions exigées par le Code civil en matière de preuve par écrit ; qu'il ressort des éléments de la cause qu'au moment de l'intentement de l'action, (le demandeur) n'était plus propriétaire de l'immeuble ; qu'il n'établit pas davantage que des réserves avaient été formulées en sa faveur au moment de la cession du bien, puis qu'il dénie lui-même toute valeur à l'acte du 15 novembre 1974 ; qu'il est ainsi démontré qu'il n'avait aucun intérêt à agir

et que l'exception d'irrecevabilité soulevée par les (défendeurs) est fondée », *alors que, première branche, en vertu du principe général d'équilibre des droits relatifs aux propriétés consacré par les articles 11 de la Constitution et 544 du Code civil, la victime d'un trouble excessif de voisinage acquiert, par ce fait et contre l'auteur du trouble, un droit personnel à une juste et adéquate compensation ; qu'elle ne perd pas ce droit par le fait que, créancier de l'obligation, elle cède ultérieurement son fonds ; qu'il ne peut dès lors être déduit du seul fait de cette cession que, toute possibilité de préjudice étant exclue dans son chef, son action est non recevable ; que l'arrêt, qui constate que le demandeur fonde notamment son action sur l'article 544 du Code civil, qu'il « prétend avoir dû vendre l'immeuble en raison des dégradations subies et de la circonstance qu'il ne disposait pas des moyens financiers nécessaires aux travaux de restauration » et qui reconnaît que les travaux effectués par les défendeurs sont au moins partiellement la cause de la dévaluation de l'immeuble — et dès lors du préjudice subi par le demandeur dans la vente de celui-ci — mais qui déclare néanmoins non recevable à défaut d'intérêt l'action que le demandeur avait formée en vue d'obtenir une juste et adéquate compensation du trouble que les défendeurs lui ont causé au seul motif qu'avant l'intentement de l'action il avait cédé son bien sans formuler de réserves, viole tant le principe général d'équilibre des droits relatifs aux propriétés consacré par les articles 11 de la Constitution et 544 du Code civil que les articles 17 et 18 du Code judiciaire qui reconnaissent le droit d'agir en justice à quiconque peut retirer un avantage de la demande au moment où il la forme (violation du principe général d'équilibre des droits relatifs aux propriétés consacré par les articles 11 de la Constitution, 544 du Code civil, de ces dispositions et des articles 17 et 18 du Code judiciaire) ;*

Quant à la première branche :

Attendu que l'article 544 du Code civil vise les restrictions au droit de propriété commandées par les nécessités du voisinage ;

Attendu que l'arrêt constate que les défendeurs ont, en 1971, décidé la con-

struction d'un hôtel qui a nécessité jusqu'en avril 1973 des travaux de démolition puis, en juin 1973, le placement de pieux et étaçons ; que le demandeur a signalé, le 20 juin 1973, l'apparition de fissures dans son immeuble qu'il a vendu en 1974, c'est-à-dire deux ans avant l'intentement de l'action ;

Attendu que l'arrêt relève en outre que le demandeur « prétend avoir dû vendre l'immeuble en raison des dégradations subies et de la circonstance qu'il ne disposait pas des moyens financiers nécessaires aux travaux de restauration » et considère que « les dégradations alléguées n'étaient pas la seule cause de la dévaluation de l'immeuble » ;

Attendu qu'il résulte de ces constatations que, lorsque le demandeur et les défendeurs étaient voisins, s'est posée, entre autres, la question de savoir si l'équilibre établi entre leurs propriétés respectives avait été rompu de telle sorte qu'une indemnité rétablissant cet équilibre pouvait être réclamée par le demandeur ;

Que, dès lors, la cour d'appel n'a pu sans violer les dispositions légales invoquées en cette branche du moyen, déduire le défaut d'intérêt du demandeur de la circonstance qu'au moment de l'intentement de l'action, il n'était plus propriétaire de l'immeuble ;

Qu'en cette branche, le moyen est fondé ;

Par ces motifs, sans qu'il y ait lieu d'examiner la troisième branche du moyen qui ne pourrait entraîner une cassation plus étendue, casse l'arrêt attaqué en tant qu'il déclare l'action du demandeur irrecevable et qu'il statue sur les dépens ; ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ; réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ; renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Liège.

Du 28 juin 1990. — 1^{re} ch. — Prés. M. Sace, président de section. — Rapp. M^{me} Charlier. — Concl. conf. M^{me} Liendael, avocat général. — Pl. M^{me} Draps.

N° 637

1^{re} CH. — 28 juin 1990
(RG F 1030 F).

COMMUNAUTÉS EUROPEENNES. — TRAITÉ INSTITUANT LA COMMUNAUTÉ ÉCONOMIQUE EUROPÉENNE, ARTICLE 177. — DEMANDE D'INTERPRÉTATION D'UNE DISPOSITION DU TRAITÉ OU DES ACTES PRIS PAR LES INSTITUTIONS DE LA COMMUNAUTÉ. — INTERPRÉTATION NÉCESSAIRE POUR PERMETTRE A LA COUR DE RENDRE SON ARRÊT.

Lorsque l'interprétation d'une disposition du Traité instituant la Communauté économique européenne ou d'un acte pris par les institutions de la Communauté est nécessaire pour que la Cour de cassation puisse rendre son arrêt, la Cour demandée, en règle, à la Cour de justice de statuer par voie de décision préjudicielle (1). (Traité instituant la Communauté économique européenne, art. 177.)

(BACHMANN, C. ÉTAT BELGE,
MINISTRE DES FINANCES.)

ARRÊT.

LA COUR ; — Vu l'arrêt attaqué, rendu le 15 novembre 1988 par la cour d'appel de Bruxelles ;

Sur le moyen pris de la violation des articles 48, 59, alinéa 1^{er}, 67 et 106 du Traité instituant la Communauté économique européenne, ces dispositions consacrant les principes de la libre circulation des travailleurs, de la libération des mouvements de capitaux ainsi que du libre transfert des capitaux et des salaires,

en ce que, après avoir constaté, d'une part, que le demandeur avait versé en République fédérale d'Allemagne des cotisations d'assurance libère contre la maladie et l'invalidité ainsi que des cotisations d'une assurance contre la vieillesse et le décès en exécution d'un contrat d'assurance-vie, et, d'autre part, qu'il avait sollicité la déduction de ces dépen-

(1) Cass., 9 janvier 1990, RG 3177, *supra*, n° 282.

Hof van Cassatie

1e Kamer – 28 januari 2005



Voorzitter: de h. Boes

Rapporteur: de h. Waûters

Openbaar ministerie: de h. Dubrulle

Advocaten: mrs. Simont en Verbist

Handelshuur – Huurhernieuwing – Overeengekomen vóór de termijn is ingegaan waarbinnen de huurder huurhernieuwing kan vragen – Gesloten onder opschortende voorwaarde dat de wederpartij verhuurder wordt – Nietig

Een overeenkomst van huurhernieuwing, die wordt gesloten vóór dat de in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan waarbinnen de huurder huurhernieuwing dient aan te vragen, tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, is relatief nietig en kan geen gevolg hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept.

V.J. t/ V.F.

I. Bestreden beslissing

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 17 maart 2003 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt.

...

III. Feiten

Het bestreden vonnis vat de feiten als volgt samen:

- 1) eiser heeft op 28 november 1979 de handelshuur-overeenkomst tussen H.-D., enerzijds, en D.-R., anderzijds, en de handelszaak met betrekking tot een pand te Halen, overgenomen;
- 2) bij vonnis van 12 februari 1992 werd aan eiser de huurhernieuwing toegestaan voor een termijn van negen jaar met aanvang op 1 april 1992 om te eindigen op 31 maart 2001;
- 3) inmiddels is verweerster eigenares geworden van het onroerend goed;
- 4) tussen eiser en verweerster werd op 15 september 1998 een onderhandse overeenkomst opgesteld, waarin onder meer is bepaald «voor zover voormeld goed verkocht wordt door de huidige eigenaars, de echtgenoten L. H.-D. (...) aan (verweerster) verklaren (eiser) enerzijds en (verweerster) anderzijds nu reeds in te

stemmen met een huurhernieuwing met ingang op 1 april 2001, zodat een nieuwe huurperiode van negen jaar een aanvang zal nemen op die datum om te eindigen op 31 maart 2010, zonder dat de huurder nog zal moeten overgaan tot aanvraag van huurhernieuwing zoals voorgeschreven door de wet op de handelshuur»; 5) die overeenkomst werd opgesteld voordat verweerster eigenares werd van het kwestieuze onroerend goed;

6) eiser vroeg geen huurhernieuwing aan en maakte bij het einde van de huur geen aanstalten om het pand te verlaten;

...

V. Beslissing van het Hof

Overwegende dat art. 14, eerste lid, Handelshuurwet bepaalt dat de huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, zulks op straffe van verval bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder moet brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden voor het eindigen van de lopende huur; dat dit lid verder bepaalt dat de kennisgeving op straffe van nietigheid de voorwaarden moet opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding moet bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de nieuwe huur in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen de drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde;

Dat de huurder aldus de huurhernieuwing moet aanvragen aan de verhuurder;

Dat die bepaling van dwingend recht is ten voordele van de verhuurder;

Dat alleen de beschermde partij, met name de verhuurder, van die dwingende bepaling afstand kan doen en dit enkel wanneer de in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet bepaalde termijn voor de aanvraag tot huurhernieuwing reeds is aangevangen;

Dat uit het bovenstaande volgt dat een overeenkomst van huurhernieuwing die wordt gesloten vóór dat de in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan, tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, relatief nietig is en geen gevolg kan hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept.

Cass. (1re ch.) RG C.00.0569.N, 21 mars 2003 (Brouwerij De Koninck / P.F. et J.M.L.)

Cass. (1re ch.) RG C.00.0569.N, 21 mars 2003 (Brouwerij De Koninck / P.F. et J.M.L.) Arr. Cass. 2003, liv. 3, 700; <http://www.cass.be> (21 mai 2003); J.T. 2005 (abrégé), liv. 6170, 136 et <http://jt.larcier.be> (1er juillet 2008); Pas. 2003, liv. 3, 590; R.W. 2005-06 (abrégé), liv. 21, 820 et <http://www.rw.be> (20 janvier 2006), note -; TBO 2003, liv. 3-4, 156 et <http://www.tbo.be/> (17 août 2011), note MOSSLEMANS, S.

Texte intégral

Président: Verougstraete
Conseillers: WaÛters, Dirix, Stassijns, Fettweis
Avocat général: Bresseleers
Greffier adjoint: Pafenols
Avocats: Simont, Bützler

R.G. C.00.0569.N

Décision

BROUWERIJ DE KONINCK, s.a., Me Lucien Simont, avocat à la Cour de cassation, contre 1. P. F., 2. J. M-L, Me René Bützler, avocat à la Cour de cassation.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 13 janvier 2000 par le tribunal de première instance d'Anvers, statuant en degré d'appel.

II. La procédure devant la Cour

Le conseiller Ernest WaÛters a fait rapport. L'avocat général Guido Bresseleers a conclu. (...)

IV. La décision de la Cour**1. Première branche**

Attendu que l'article 14, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit les modalités du droit au renouvellement du bail que le preneur doit observer avant l'expiration du bail en cours;
Qu'il s'agit d'une disposition impérative établie en faveur du bailleur;
Que le bailleur ne peut renoncer au bénéfice de cette disposition impérative avant le commencement du délai prévu dans cette disposition pour la demande de renouvellement du bail;
Qu'un contrat de renouvellement du bail qui est conclu avant le commencement du délai prévu pour la demande de renouvellement du bail, n'exonère pas le preneur de l'obligation de demander le renouvellement du bail dans le délai prévu à l'article 14, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux;
Que le moyen qui, en cette branche, suppose que, lorsqu'une convention de renouvellement de bail a été conclue avant le commencement du délai prévu à l'article 14, alinéa 1er, précité, le preneur est exonéré de l'obligation de demander le renouvellement dans ce délai, manque en droit;

2. Seconde branche

Attendu qu'en cette branche, le moyen suppose que la renonciation par le bailleur à l'exigence d'une demande de renouvellement du bail faite par le preneur conformément à l'article 14, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, est nulle lorsque cette renonciation est faite dans le contrat de bail mais non lorsqu'elle figure dans un contrat ultérieur, même si elle a lieu avant le dix-huitième mois précédant l'expiration du bail en cours;
Qu'il résulte de la réponse à la première branche du moyen que le moyen, en cette branche, manque en droit;

PAR CES MOTIFS, LA COUR Rejette le pourvoi; Condamne la demanderesse aux dépens.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Ivan Verougstraete, les conseillers Ernest WaÛters, Eric Dirix, Eric Stassijns et Albert Fettweis, et prononcé en audience publique du vingt et un mars deux mille trois par le président Ivan Verougstraete, en présence de l'avocat général Guido Bresseleers, avec l'assistance du greffier adjoint Johan Pafenols.

Traduction établie sous le contrôle du conseiller Christian Storck et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Cass. (3e ch.) RG C.03.0383.N, 11 avril 2005 (Brouwerij Corsendonk Distributie / H.Y.S.)

Cass. (3e ch.) RG C.03.0383.N, 11 avril 2005 (Brouwerij Corsendonk Distributie / H.Y.S.) Arr. Cass. 2005, liv. 4, 833; <http://www.cass.be> (3 juin 2005); Pas. 2005, liv. 4, 828; RABG 2006, liv. 9, 640; R.W. 2005-06, liv. 38, 1505 et <http://www.rw.be> (24 mai 2006)

Texte intégral

Président de section: Boes, WaÛters
 Conseillers: Dhaeyer, Bourgeois, Stassijns
 Avocat général: De Raeve
 Greffier adjoint délégué: Pafenols
 Avocats: Geinger

R.G. C.03.0383.N

Décision

BROUWERIJ CORSENDONK DISTRIBUTIE, société anonyme, Me Huguette Geinger, avocat de la Cour de cassation, contre H. Y. S.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 14 février 2003 par le tribunal de première instance d'Anvers, statuant en degré d'appel.

II. La procédure devant la Cour

Par ordonnance du 15 février 2005, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre. Le président de section Ernest WaÛters a fait rapport. L'avocat général Anne De Raeve a conclu.

III. Le moyen de cassation

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants:

Dispositions légales violées

- articles 1168, 1179, 1183, 1319, 1320 et 1322 du Code civil;
- articles 13, 14 et 18 de la loi du 30 avril 1951, constituant la section Iibis, "Des règles particulières aux baux commerciaux", du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil (ci-après: loi sur les baux commerciaux);
- articles 444, 466 et 470 de la loi du 18 avril 1851 sur les faillites, banqueroutes et sursis de paiement constituant le livre III du Code de commerce, telle qu'elle était applicable avant son abrogation par la loi du 8 août 1997;
- articles 11, 16, 40 (ce dernier article dans la version antérieure à sa modification par la loi du 4 septembre 2002) et 46 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites.

Décisions et motifs critiqués

Par le jugement attaqué, le tribunal de première instance a déclaré que la réponse du 3 octobre 1997 du curateur Bosmans à la demande de renouvellement du bail de la demanderesse est régulière et que le bail commercial a été renouvelé à partir du 1er février 1999 pour une période de neuf ans à des conditions identiques à celles du bail originaire et il a condamné la demanderesse au paiement des arriérés de loyer de mai 1999 à décembre 2001 s'élevant à la somme de 537.779 francs (C 13.331,19) majorée des intérêts.

Le tribunal de première instance a motivé sa décision en se fondant partiellement sur les motifs du jugement rendu le 11 décembre 2001 par le juge de paix du cinquième canton d'Anvers et sur les motifs propres suivants:

- Les motifs propres du jugement attaqué:

"Le premier juge a essentiellement décidé que la réponse du curateur du bailleur en faillite à la demande de renouvellement du bail de (la demanderesse) est claire, en ce sens que le curateur a marqué son accord sur un renouvellement du bail aux conditions en vigueur, y compris celle du loyer indexé. Il a décidé que la réserve émise par le curateur constitue une condition résolutoire portant sur un éventuel avis contraire de la part du nouveau propriétaire et devant en tous cas se réaliser en l'espèce avant le 30 novembre 1997. Suivant le premier juge, le curateur n'a pas nui aux intérêts de (la demanderesse) dès lors qu'en cas de désaccord, elle pouvait immédiatement procéder, ce qu'elle a par ailleurs fait" (jugement, page 4, in fine).

"Le premier juge a statué comme il est résumé ci-avant, par des motifs judiciaires qui ne sont pas contestés en degré d'appel et que le tribunal s'approprie.

Le tribunal relève encore et ajoute ce qui suit:

Le curateur s'est borné à communiquer à (la demanderesse), clairement et en temps utile, que le bail pouvait être poursuivi aux conditions en vigueur mais sous la condition résolutoire de l'éventuel avis contraire d'un nouveau propriétaire-bailleur, également émis en temps utile. (La demanderesse) savait qu'elle s'adressait au curateur de son bailleur en faillite et que le curateur ne pouvait lui répondre autrement.

Le tribunal considère qu'en égard aux circonstances, connues de (la demanderesse), et à la mission légale spécifique du curateur d'une faillite, la réponse du curateur est claire et dénuée de toute ambiguïté.

Ainsi, la réponse du curateur à la demande de renouvellement, plus spécialement la poursuite du bail aux conditions en vigueur, est parfaitement régulière" (jugement, pages 6-7).

- Les motifs du jugement dont appel que le tribunal de première instance s'approprie:

"(...) que (la demanderesse) fait valoir que, la réponse du 3 octobre 1997 de l'auteur du (défendeur) à la demande de renouvellement du bail étant entachée de nullité, le renouvellement du bail doit être considéré comme acquis aux conditions proposées dans la demande de renouvellement du 29 août 1997 (conditions identiques, à l'exception du loyer qui serait de 27.453 francs indexés par mois);

(...) que la cause de nullité invoquée est l'ambiguïté de la réponse du 3 octobre 1997: d'une part, elle consent au renouvellement du bail à des conditions identiques à celles du bail en cours et, d'autre part, elle émet une réserve quant à "l'éventuel refus de renouvellement ou l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier";

(...) que (la demanderesse) savait que son bailleur, la s.a. Interbel, était en état de faillite et que c'est à bon droit qu'elle a adressé sa demande de renouvellement au curateur, Me H. Bosmans;

(...) que celui-ci ne disposait que du délai légal de trois mois pour répondre, soit jusqu'au 29 novembre 1997;

(...) que sa réponse du 3 octobre 1997 est claire: il consent au renouvellement du bail, toutefois aux conditions en vigueur, y compris celle du loyer (indexé);

(...) que la réserve émise dans la lettre du curateur constitue une condition résolutoire portant sur un éventuel avis contraire de la part du nouveau propriétaire et devant en tous cas se réaliser en l'espèce avant le 30 novembre 1997;

(...) que tout locataire d'un bail commercial qui demande le renouvellement du bail doit patienter pendant trois mois au maximum, dans l'incertitude quant à la réaction du bailleur;

(...) qu'en conséquence, le curateur s'est borné à répondre à la demande du preneur, clairement et en temps utile, toutefois sous la condition résolutoire de l'éventuel avis contraire du nouveau propriétaire/bailleur, également émis en temps utile;

(...) que (la demanderesse) doit admettre la démarche du curateur dès lors que celui-ci est tenu, en tant que mandataire judiciaire chargé d'une mission de liquidation, de défendre aussi bien les intérêts de la partie en faillite que ceux des créanciers et, plus spécialement, en l'espèce, de ne pas grever un bien immeuble de la masse d'un bail commercial de longue durée;

(...) que le curateur n'a pas nui aux intérêts de (la demanderesse) dès lors qu'en cas de désaccord, elle pouvait immédiatement procéder, ce qu'elle a par ailleurs fait, précisément en raison du caractère résolutoire de la réserve formulée;

(...) que si la condition résolutoire s'était réalisée avant le 30 novembre 1997 et que l'avis définitif du nouveau propriétaire eût été communiqué dans les formes requises par la loi, (la demanderesse) aurait à nouveau pu faire opposition;

(...) qu'une obligation claire sous une condition résolutoire claire n'est pas ambiguë;

(...) qu'il ressort des pièces produites que, (le défendeur), étant devenu propriétaire bien après le 29 novembre 1997 (adjudication définitive en vente publique le 9 décembre 1998 et entrée en jouissance le 18 mai 1999), la condition résolutoire ne s'est pas réalisée et que la réserve émise dans la lettre du 3 octobre 1997 du curateur est devenue sans objet, sans causer de préjudice à (la demanderesse) dès lors que son opposition à la réponse du curateur était régulière dans les formes et délais" (jugement rendu le 11 décembre 2001 par le juge de paix du cinquième canton d'Anvers, pages 3-5).

Griefs

1. Aux termes de l'article 13 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années. Aux termes de l'article 14 de cette loi, le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

L'article 18 de la même loi prévoit que, s'il résulte de la réponse prévue à l'article 14 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion. Le juge statue en équité.

2. Ainsi, le bailleur qui ne consent pas au renouvellement du bail peut, en réponse à la demande de renouvellement, choisir dans les trois mois suivant la demande une des trois options prévues à l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux: il peut notifier un refus motivé de renouvellement, des conditions différentes ou les offres d'un tiers. S'il ne réagit pas dans le délai légal de trois mois à la demande de renouvellement ou si sa réponse n'est pas conforme à l'une des trois hypothèses prévues à l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux, il est présumé consentir au renouvellement du bail est acquis à celui-ci aux conditions proposées par le preneur et le renouvellement du bail est acquis à celui-ci aux conditions demandées.

Le bailleur ne peut subordonner son consentement au renouvellement à une réserve ou à une condition résolutoire susceptible de rendre son acceptation ultérieurement contestable.

Sa réponse n'est pas régulière s'il consent au renouvellement du bail, même à des conditions autres que celles proposées par le preneur, mais "sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier". Par une telle réponse, le bailleur reste ambigu quant au renouvellement du bail et, le cas échéant, quant aux conditions du renouvellement et le preneur reste dans l'incertitude sur ce point. Par cette réponse, le bailleur ne notifie pas "son refus motivé de renouvellement, la stipulation de conditions différentes ou les offres d'un tiers", comme l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux le prévoit.

Ainsi, une réponse "sous réserves" ou "sous condition résolutoire" ne constitue pas une réponse au sens de l'article 14 précité et a pour effet que le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées par le preneur.

3. Dans sa requête et ses conclusions d'appel, la demanderesse a fait valoir qu'elle a adressé au curateur de la faillite de la s.a. Interbel, alors propriétaire du bien loué, une demande de renouvellement à des conditions identiques à celles qui étaient en vigueur, à l'exception du loyer qu'elle proposait de fixer à la somme mensuelle indexée de 27.453 francs.

En réponse à cette demande dont la validité n'est pas contestée, le curateur a consenti au renouvellement du bail à des conditions identiques à celles du bail en cours, y compris le loyer. Il a ajouté une réserve libellée dans les termes suivants: "Cette communication vous est faite sous toutes réserves quant à un éventuel refus de renouvellement ou une éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que le nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier".

La demanderesse a contesté la validité de cette réponse. Elle considère que cette réponse n'offre aucune sécurité juridique au preneur actuel et doit en conséquence être écartée comme non avenue, irrégulière et nulle, et qu'il y a lieu de considérer que le renouvellement du bail est acquis à la demanderesse aux conditions demandées.

Elle a plus spécialement allégué que:

"La concluyente a demandé le renouvellement du bail concernant le bien sis à Anvers, Vlassenmarkt 8-10, en principe pour la période du 1^{er} février 1999 au 31 janvier 2008;

Elle a proposé de renouveler le bail à des conditions identiques à celles qui étaient en vigueur, à l'exception du loyer dont elle demande la modération et qu'elle propose de fixer à la somme mensuelle indexée de € 680,54, les autres conditions restant inchangées;

Le propriétaire de l'époque, la s.a. Interbel, était en état de faillite et la concluyente a adressé sa demande de renouvellement au curateur, Me H. Bosmans;

La validité de la demande de renouvellement n'était et n'est pas contestée;

Le curateur a consenti au renouvellement du bail à des conditions identiques à celles du bail en cours, y compris le loyer, en ajoutant toutefois une réserve libellée dans les termes suivants:

"Cette communication vous est faite sous toutes réserves quant à un éventuel refus de renouvellement ou une éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que le nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier (...);

Eu égard à l'ambiguïté de la réponse du curateur et au désaccord quant au loyer à fixer, la concluyente a saisi le juge de paix du cinquième canton d'Anvers d'une demande en validation de sa demande de renouvellement du bail proposant un loyer mensuel de € 680,54;

Avant dire droit, le premier juge a ordonné une mesure d'expertise;

Il est apparu de l'expertise que l'ancien loyer, encore en cours, est légèrement inférieur à la valeur marchande retenue par (l'expert);

La concluyente conteste non seulement le loyer proposé par le curateur mais aussi la validité de sa réponse à la demande de renouvellement; que c'est à tort que, précisément sur ce point, le premier juge n'a pas admis la thèse de la concluyente;

En effet, il y avait lieu de constater que la réponse du curateur était ambiguë;

La doctrine et la jurisprudence sont particulièrement rigoureuses en ce qui concerne l'appréciation de l'ambiguïté de la réponse du propriétaire-bailleur ou la mesure dans laquelle cette réponse est ambiguë:

(voir notamment J. Van Kerckhove, Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, Le louage de choses, Les baux commerciaux,

- n° 1779: "A fortiori, le bailleur ne peut, dans la même réponse, prendre plusieurs (attitudes) contradictoires, son option doit être nette et son attitude précise; (...);
- n° 1782: "la réponse doit être claire; toute (ambiguïté) (est) de nature à la (discréditer)";

Pauwels en Raes, "Bestendig handboek, huishuur en handelshuur, n° 455: " ... maar opgelet, de verhuurder mag in éénzelfde antwoord geen tegenstrijdige houding aannemen ...".

Ces deux auteurs sont clairs: la moindre ambiguïté est de nature à porter atteinte à la validité de la réponse à la demande de renouvellement;

Il semblerait que le premier juge a mal interprété le terme "ambiguïté" utilisé par la concluyente;

Il considère que la réserve formulée par le curateur à titre de condition résolutoire est claire et, partant, ne peut être qualifiée d'ambiguë;

Toutefois, l'ambiguïté réside non pas dans le libellé du texte mais dans le fait que le renouvellement du bail est consenti à des conditions déterminées et sous la réserve de la stipulation par un tiers (le nouveau propriétaire) de conditions différentes, éventuellement plus lourdes dans le chef du locataire actuel;

Le curateur formule même une réserve quant à un refus de renouveler le bail de la part du tiers (le nouveau propriétaire);

La loi sur les baux commerciaux protège les intérêts du preneur actuel;

Il est nui aux intérêts de (ce preneur) lorsqu'il lui est impossible d'évaluer immédiatement la réponse du bailleur-propriétaire à sa juste mesure;

La réponse du curateur ne satisfait pas à ce critère sévère;

En effet, il a consenti dans un premier temps au renouvellement du bail à des conditions identiques à celles qui étaient en vigueur pour se dédire ensuite et subordonner le renouvellement du bail aux conditions d'un éventuel nouveau propriétaire, aux éventuelles offres d'un tiers ou même au refus de tout renouvellement;

La lettre du curateur n'offre aucune sécurité juridique au preneur actuel et doit en conséquence être écartée comme non avenue, irrégulière et nulle;

Ainsi, le renouvellement du bail est acquis à la concluyente aux conditions demandées; C'est à tort que le premier juge n'a pas retenu cette thèse;

C'est à tort qu'il a décidé au contraire que la réserve formulée par le curateur constitue une "condition résolutoire" qui, en soi, n'est pas admissible (sauf, éventuellement, si elle sert les intérêts du preneur);

Le premier juge considère que, la compétence du curateur étant précaire et temporaire, ses conditions sont "provisoirement" stipulées, dans l'attente de la décision du nouveau propriétaire;

Cette thèse n'est pas correcte, dès lors que le curateur était la seule personne habilitée à répondre à la demande;

Lorsque le curateur a répondu, l'éventuel nouveau propriétaire ne peut modifier cette réponse - sauf, éventuellement, dans l'intérêt du preneur - même s'il se manifeste dans

le délai de trois mois suivant la demande de renouvellement;

Le nouveau propriétaire est entièrement lié par la réponse du curateur; Il ne peut stipuler des conditions différentes comme la réponse ambiguë du curateur le suggère;

C'est également à tort que le premier juge considère que la compétence du curateur a un caractère précaire qui justifie précisément la stipulation de la condition résolutoire dans sa réponse;

Au contraire, la personne habilitée à répondre à ce moment est tenue de répondre comme elle l'entend et peut même s'abstenir de répondre si elle accepte les conditions proposées par le preneur;

Positive ou négative, la réponse donnée est immédiatement obligatoire non seulement à l'égard du curateur lui-même mais aussi à l'égard de ses successeurs;

Le nouveau propriétaire ne peut décliner ou modifier ultérieurement la réponse du curateur sauf, éventuellement, dans l'intérêt du preneur;

C'est précisément pour ce motif que, conformément aux termes de la loi, la réponse "sous réserves" du curateur est nulle;

C'est à tort que le premier juge a statué autrement" (conclusions, pages 2-5).

4. Le tribunal de première instance a décidé que:

- en formulant une réserve dans sa réponse à la demande de renouvellement, le curateur a répondu clairement mais sous la condition résolutoire de l'éventuel avis contraire d'un éventuel nouveau propriétaire devant se réaliser en temps utile (en d'autres termes, avant le 30 novembre 1997);
- la demanderesse doit admettre la démarche du curateur dès lors que, dans l'accomplissement de sa mission légale, celui-ci est tenu de défendre aussi bien les intérêts de la partie en faillite que ceux des créanciers et ne peut grever un bien immeuble de la masse d'un bail commercial de longue durée et que la demanderesse savait que le curateur ne pouvait lui répondre autrement;
- tout locataire d'un bail commercial qui demande le renouvellement du bail doit patienter pendant trois mois au maximum, dans l'incertitude quant à la réaction du bailleur;
- si la condition résolutoire s'était réalisée avant le 30 novembre 1997 et l'avis définitif du nouveau propriétaire avait été communiqué dans les formes requises par la loi, la demanderesse aurait à nouveau pu faire opposition;
- la condition résolutoire ne s'est pas réalisée et la réserve est devenue sans objet, sans causer de préjudice à la demanderesse dès lors que son opposition à la réponse du curateur est régulière dans les formes et délais;

5. En déclarant que la réponse du curateur de la s.a. Interbel à la demande de renouvellement est valide, le tribunal de première instance viole les dispositions de la loi sur les baux commerciaux citées au début du moyen et plus spécialement l'article 14 de cette loi.

En effet, en communiquant au preneur que le renouvellement du bail est consenti à des conditions identiques à celles qui étaient en vigueur, mais sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier, le bailleur n'a pas notifié, comme l'article 14 de la loi le requiert, "son refus motivé de renouvellement, la stipulation de conditions différentes ou les offres d'un tiers", de sorte que la réponse n'est pas régulière et que le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées par le preneur.

6.1. La circonstance que le curateur est tenu de défendre aussi bien les intérêts de la partie en faillite que ceux des créanciers ne porte pas atteinte aux dispositions légales relatives au renouvellement du bail conclu entre le failli et le tiers preneur.

Ainsi, le curateur ne peut consentir à renouveler le bail sous une condition résolutoire en vertu de laquelle le (nouveau) propriétaire du bien loué pourrait ultérieurement refuser le renouvellement ou stipuler des conditions autres que celles du curateur.

6.2. L'article 14 de la loi sur les baux commerciaux duquel il ressort, ainsi qu'il a été exposé ci-avant, que le bailleur qui ne consent pas à renouveler le bail aux conditions proposées par le preneur est tenu de notifier dans les trois mois, soit son refus motivé de renouvellement, soit la stipulation de conditions différentes ou les offres d'un tiers, a une portée générale.

Il ne ressort ni de cette disposition légale, ni de la législation en matière de faillites que cette règle n'est pas applicable au curateur du bailleur en faillite et qu'il pourrait plus spécialement consentir au renouvellement sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier.

6.3. La législation en matière de faillites attribue au curateur la gestion du patrimoine du failli dont celui-ci est dessaisi à compter du jour du jugement déclaratif de la faillite (articles 16 de la loi du 8 août 1997 et 444 de la loi du 18 avril 1851). Le curateur gère la faillite en bon père de famille, sous la surveillance du juge-commissaire (articles 40 de la loi du 8 août 1997, dans la version applicable avant sa modification par la loi du 4 septembre 2002, et 470 de la loi du 18 avril 1851).

En principe, la faillite ne met pas fin aux contrats conclus par le failli avant la faillite.

Ainsi, la faillite ne met pas automatiquement fin au bail commercial conclu entre un bailleur et un preneur.

Aux termes de l'article 46 de la loi du 8 août 1997, dès leur entrée en fonctions, les curateurs décident sans délai s'ils poursuivent l'exécution des contrats conclus avant la date du jugement déclaratif de la faillite.

Dans l'accomplissement de sa mission, le curateur exerce les pouvoirs que la loi lui confère en qualité de mandataire judiciaire tant dans l'intérêt de tous les créanciers que dans celui du failli.

En application des dispositions légales précitées, il incombe au curateur de décider s'il poursuivra l'exécution du bail commercial consenti par le failli avant la faillite et s'il acceptera le renouvellement du bail tel qu'il est demandé par le preneur. En d'autres termes, il lui appartient de décider s'il consent au renouvellement et d'en fixer les conditions. Il est alors tenu de respecter les dispositions de la loi sur les baux commerciaux et plus spécialement de l'article 14 de cette loi. Ainsi, le curateur qui ne peut marquer son accord sur la demande du preneur est tenu de notifier dans les trois mois de la demande son refus motivé de renouvellement, la stipulation de conditions différentes ou les offres d'un tiers.

En décidant que le curateur, tenu de défendre aussi bien les intérêts de la partie en faillite que ceux des créanciers et, en conséquence, de ne pas grever un bien immeuble de la masse d'un bail commercial de longue durée, ne pouvait répondre à la demande de renouvellement par le preneur que "sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier" et que la demanderesse n'ignorait pas ce fait, le tribunal de première instance a violé les dispositions légales des lois des 8 août 1997 et 18 avril 1851 citées en tête du moyen ainsi que l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux.

7.1. La validité de la réponse du curateur ne peut être déduite de la circonstance que la condition résolutoire ne pouvait que se réaliser "en temps utile", c'est-à-dire dans le délai légal de trois mois suivant la demande de renouvellement, ni de la possibilité d'une nouvelle opposition par le preneur.

7.2. Le tribunal de première instance a violé dans un premier temps la foi due à la réponse adressée le 3 octobre 1997 par le curateur Bosmans à la demanderesse, dans la mesure où il a décidé que le curateur s'est borné à communiquer à la demanderesse, clairement et en temps utile, que le bail pouvait être poursuivi aux conditions en vigueur mais sous la condition résolutoire de l'éventuel avis contraire d'un nouveau propriétaire bailleur, également émis en temps utile, et que la réserve formulée dans la lettre du 3 octobre 1997 constitue une condition résolutoire portant sur un éventuel avis contraire de la part du nouveau propriétaire et devant en tous cas se réaliser avant le 30 novembre 1997.

Le juge qui donne d'une pièce une interprétation totalement inconciliable avec ses termes et sa portée, méconnaît la foi due à cette pièce et viole les articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil. C'est notamment le cas lorsqu'il décide qu'une pièce contient des éléments qui n'y figurent pas.

Il ne ressort pas de la lettre du 3 octobre 1997 du curateur Bosmans que la réserve émise oblige l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble à signifier son refus de renouvellement, la stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers en temps utile, c'est-à-dire avant le 30 novembre 1997.

En décidant que la lettre du 3 octobre 1997 du curateur consent au renouvellement du bail sous la condition résolutoire portant sur un éventuel avis contraire de la part du nouveau propriétaire-bailleur, également émis en temps utile, et devant en tout cas se réaliser avant le 30 novembre 1997, le tribunal de première instance a considéré que la lettre

- mentionne le délai dans lequel la condition résolutoire doit se réaliser;

- alors que ce n'est pas le cas et qu'il a violé la foi due à cette lettre (violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil).

7.3.1. Même dans l'hypothèse où le tribunal eût pu décider sans violer la foi due à la lettre du 3 octobre 1997 que le curateur avait répondu en stipulant une condition résolutoire devant se réaliser avant le 30 novembre 1997, la décision du tribunal n'est pas légalement justifiée.

Si le bailleur peut, dans le délai légal de trois mois, donner plusieurs réponses successives à la demande de renouvellement, ces réponses ne peuvent être contradictoires ni porter atteinte aux droits acquis du preneur. Ainsi, le bailleur ne peut consentir au renouvellement du bail dans une première réponse pour refuser ou subordonner celui-ci dans une seconde lettre à des conditions plus lourdes pour le preneur.

Ainsi, la réponse à la demande de renouvellement du bail par laquelle le bailleur marque son accord à un renouvellement aux conditions en vigueur, mais sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier (fût-ce dans le délai légal de trois mois suivant la demande) n'est pas régulière, dès lors qu'elle implique la possibilité de réponses successives et contraires de la part du propriétaire du bien immeuble et laisse le preneur dans l'incertitude quant au renouvellement du bail et aux conditions du renouvellement.

7.3.2. Aux termes de l'article 1168 du Code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on a fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas.

Aux termes de l'article 1179 du même code, la condition accomplit à un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté.

Aux termes de l'article 1183 du code précité, la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation, et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation; elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive.

Ainsi, la condition résolutoire qui s'accomplit opère la révocation de l'obligation avec effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté.

Lorsque le curateur du bailleur en faillite signifie au preneur qu'il consent au renouvellement du bail aux conditions en vigueur "sous la réserve de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier" et que cette réserve constitue une condition résolutoire, le preneur n'acquiert aucune certitude quant au renouvellement du bail et aux conditions du renouvellement.

La condition résolutoire ne suspend pas l'exécution de l'obligation du curateur de sorte que le renouvellement du bail est en principe acquis aux conditions en vigueur mais, si elle s'accomplit, l'obligation est révoquée avec effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté.

Ainsi, la réponse sous condition résolutoire du curateur laisse le preneur dans l'incertitude quant au renouvellement du bail et aux conditions du renouvellement dès lors qu'elle sortit immédiatement ses effets et donne lieu au renouvellement du bail aux conditions en vigueur alors que, si la condition résolutoire s'accomplit, le consentement du curateur est révoqué avec effet rétroactif (par exemple, à la suite du refus de renouvellement signifié par le nouveau propriétaire). En d'autres termes, le renouvellement du bail n'est pas acquis définitivement à la date de la réponse du curateur et le refus de renouvellement ne sera certain qu'au moment où le nouveau propriétaire le signifiera.

Le preneur reçoit une réponse à sa demande qui peut être révoquée avec effet rétroactif et remplacée par une autre réponse, inconciliable avec la première.

Ainsi, la réponse par laquelle le curateur marque son accord au renouvellement du bail aux conditions en vigueur sous la condition résolutoire de l'éventuel refus de renouvellement ou de l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore signifier, laisse le preneur dans l'incertitude la plus totale quant au renouvellement du bail et, le cas échéant, quant aux conditions du renouvellement et, en conséquence, ne constitue pas une réponse au sens de l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux.

7.4. Il suit de cette critique que la décision n'est pas justifiée par la considération que tout locataire d'un bail commercial qui demande le renouvellement du bail doit patienter pendant trois mois au maximum, dans l'incertitude quant à la réaction du bailleur.

En effet, la circonstance que le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour répondre à la demande de renouvellement du preneur et que celui-ci peut demeurer pendant trois mois au maximum dans l'incertitude quant à la réaction du bailleur n'a pas pour effet d'autoriser le bailleur à donner plusieurs réponses contraires pendant ce délai. La réponse du bailleur une fois donnée, le preneur ne peut plus douter de la décision du bailleur.

8.1. Les constatations que, le preneur ayant fait opposition à la réponse du curateur en temps utile et la condition résolutoire stipulée dans cette réponse ne s'étant pas réalisée, la demanderesse n'a subi aucun préjudice et que, si la condition résolutoire s'était réalisée, la demanderesse aurait à nouveau pu faire opposition, ne justifient pas davantage légalement la décision.

8.2. En effet, elles n'empêchent pas que la réponse du bailleur n'a pas rassuré le preneur quant au renouvellement du bail et aux conditions du renouvellement. Cette réponse ne constitue pas une réponse au sens de l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux qui requiert la notification soit du refus motivé de renouvellement, soit de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, et, par ailleurs, le bailleur n'a pas notifié de nouvelle réponse régulière au preneur dans le délai légal de trois mois.

9. Il s'ensuit que

- en décidant que la réserve émise dans la lettre du 3 octobre 1997 du curateur constitue une condition résolutoire portant sur un éventuel avis contraire de la part du nouveau propriétaire et devant se réaliser avant le 30 novembre 1997, le tribunal a méconnu la foi due à cette lettre (violation des articles 1319, 1320 et 1322 du Code civil);
- en décidant en outre que, la réponse du 3 octobre 1997 à la demande de renouvellement du bail étant régulière et le bailleur n'étant pas présumé consentir au renouvellement aux conditions proposées par le preneur, le bail commercial a été renouvelé à des conditions identiques à celles du bail original et en condamnant la demanderesse au paiement des arriérés de loyer s'élevant à la somme de 537.779 francs (€ 13.331,19), le tribunal a violé les articles 13, 14, 18 de la loi du 30 avril 1951, constituant la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, 444, 466, 470 de la loi du 18 avril 1851 sur les faillites, banqueroutes et sursis de paiement, constituant le livre III du Code de commerce, telle qu'elle était applicable avant son abrogation par la loi du 8 août 1997, 11, 16, 40, ce dernier article dans la version antérieure à sa modification par la loi du 4 septembre 2002, 46 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, 1168, 1179 et 1183 du Code civil.

IV. La décision de la Cour

Attendu qu'en vertu de l'article 14, alinéa 2, de la loi sur les baux commerciaux, le bailleur qui a reçu notification de la part du preneur, dans le délai fixé au premier alinéa de cet article et dans les formes prévues aux premier et deuxième alinéas du même article, des conditions auxquelles le preneur est disposé à conclure le nouveau bail, est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées par le preneur s'il ne notifie pas, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, soit son refus motivé de renouvellement, soit la stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers;

Que la réponse faite par le bailleur sous la condition résolutoire qu'en cas de vente du bien loué, l'acheteur pourra encore donner la réponse visée à l'article 14, alinéa 2, de la loi sur les baux commerciaux, ne lie pas les parties au sens de cet alinéa;

Attendu que la loi du 18 avril 1851 sur les faillites, banqueroutes et sursis de paiement ne contient aucune disposition dérogoratoire à l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux;

Que la bonne gestion de la faillite n'autorise pas le curateur à notifier au preneur qui demande régulièrement le renouvellement du bail une réponse émettant des réserves ou stipulant une condition résolutoire, mais ne lui interdit pas davantage de notifier sa réponse à la date ultime du délai de réponse;

Attendu que le jugement attaqué décide, notamment par appropriation des motifs du jugement dont appel, que:

1. la demande de renouvellement a été faite le 29 août 1997 en proposant des conditions identiques à celles qui étaient en vigueur, à l'exception du loyer qui serait de 27.453 francs indexés par mois;
2. le délai légal de réponse du bailleur expirait le 29 novembre 1997;
3. le curateur de la faillite, auteur du défendeur qui a acquis le bien loué ultérieurement, a répondu le 3 octobre 1997 en consentant, d'une part, au renouvellement du bail, toutefois aux conditions en vigueur, y compris celle du loyer indexé, et en émettant, d'autre part, une réserve quant à l'éventuel refus de renouvellement ou l'éventuelle stipulation de conditions différentes ou d'offres de tiers que l'éventuel nouveau propriétaire du bien immeuble pourrait encore notifier;
4. le défendeur est devenu propriétaire du bien après l'expiration du délai de réponse, savoir le 9 décembre 1998, et est entré en jouissance le 18 mai 1999;
5. la réserve émise par le curateur constitue une condition résolutoire;
6. l'obligation incombant au curateur de gérer la faillite aussi bien dans l'intérêt de la partie en faillite et que dans celui des créanciers requiert notamment qu'il ne grève pas un bien immeuble de la masse d'un bail commercial de longue durée;
7. la demanderesse devait supporter trois mois d'incertitude, savait qu'il y avait faillite, a adressé la demande de renouvellement au curateur et n'a pas subi de préjudice dès lors qu'elle pouvait immédiatement procéder et, après la notification d'une éventuelle seconde réponse, pouvait à nouveau faire opposition;

Que, par ces motifs, le jugement attaqué rejette le moyen de défense de la demanderesse suivant lequel la réponse du curateur ne satisfait pas aux conditions de l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux;

Qu'ainsi, le jugement attaqué viole l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux; Que le moyen est fondé;

PAR CES MOTIFS, LA COUR, Casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il joint les causes;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé; Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Turnhout, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient les présidents de section Robert Boes et Ernest WaÛters, les conseillers Ghislain Dhaeyer, Greta Bourgeois et Eric Stassijns, et prononcé en audience publique du onze avril deux mille cinq par le président de section Robert Boes, en présence de l'avocat général Anne De Raeve, avec l'assistance du greffier adjoint délégué Johan Pafenols.

Traduction établie sous le contrôle du conseiller Christian Storck et transcrite avec l'assistance du greffier Jacqueline Pigeolet.

Hof van Cassatie

18 mei 2006

AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koop tussen de aannemer en de leverancier – Gebrekkige zaak – Vrijwaring voor verborgen gebreken – Overdracht tussen de aannemer en de opdrachtgever – Toebehoren van de geleverde zaak

De omstandigheid dat een gebrekkige zaak door een aannemer is geleverd aan zijn opdrachtgever in het raam van een aannemingsovereenkomst, ontslaat de oorspronkelijke verkoper niet van zijn vrijwaringsplicht tegenover deze eindgebruiker.

De opdrachtgever heeft, zoals een onderverkrijger, alle rechten en vorderingen verbonden met de zaak die aan de oorspronkelijke verkoper toebehoorde en die werd geleverd door de aannemer.

CONTRAT D'ENTREPRISE

Vente entre l'entrepreneur et le fournisseur – Chose viciée – Garantie des vices cachés – Transmission de l'entrepreneur au maître de l'ouvrage – Accessoire de la chose livrée

Le fait qu'une chose viciée ait été livrée par un entrepreneur à son maître de l'ouvrage dans le cadre d'un contrat d'entreprise ne libère pas le vendeur initial de son obligation de garantie à l'égard de cet utilisateur final.

Le maître de l'ouvrage a, comme un sous-acquéreur, tous les droits et actions liés à la chose qui appartenait au vendeur initial et qui lui a été livrée par l'entrepreneur.

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 22 januari 2003 gewezen door het Hof van Beroep te Antwerpen.

Raadsheer Eric Stassijns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddel

De eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

Het verzoekschrift is aan dit arrest gehecht en maakt er deel van uit.

III. Beslissing van het Hof

Beoordeling

EERSTE ONDERDEEL

1. Het onderdeel gaat er geheel van uit dat in geval van een aanneming van werk, gepaard met de levering van goederen, de vrijwaringsplicht van de verkoper voor verborgen gebreken

niet kan overgaan van een koper op diens opdrachtgever van het werk aan wie de gebrekkige zaak uiteindelijk is geleverd.

2. Het recht op vrijwaring dat de eerste koper bezit tegen zijn verkoper, is een toebehoren van de zaak dat samen met de zaak wordt doorverkocht aan de opeenvolgende kopers. De omstandigheid dat de gebrekkige zaak door een aannemer is geleverd aan zijn opdrachtgever in het raam van een aannemingsovereenkomst, ontslaat de oorspronkelijke verkoper niet van zijn vrijwaringsplicht tegenover deze eindgebruiker.

De opdrachtgever heeft, zoals een onderverkrijger, alle rechten en vorderingen verbonden met de zaak die aan de oorspronkelijke verkoper toebehoorde.

3. Het onderdeel dat uitgaat van het tegendeel, faalt naar recht.

DERDE ONDERDEEL

4. Het onderdeel bekritiseert het bestreden arrest in zoverre de appelrechters een quasi-delictuele fout als grondslag nemen voor de toewijzing van de vordering inzake herstelkosten.

5. De appelrechters veroordelen de eiseres ook tot betaling van de herstelkosten op grond van haar contractuele aansprakelijkheid als verkoper.

6. Deze laatste zelfstandige reden die in het eerste onderdeel tevergeefs is bekritiseerd, draagt de beslissing, zodat het onderdeel niet tot cassatie kan leiden, mitsdien niet ontvankelijk is.

TWEDE ONDERDEEL

7. De eiseres concludeerde zoals in het middel is weergegeven.

8. De appelrechters die oordelen dat de eiseres de omvang van de uitgaven voor de herstelkosten niet betwist, geven van de conclusie van de eiseres een uitlegging die met de bewoordingen ervan niet verenigbaar is en miskennen mitsdien de bewijskracht ervan.

9. Het onderdeel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest in zoverre dit het bedrag van de veroordeling van de eiseres voor de herstelling van de putranden bepaalt op 86.442,26 EUR en uitspraak doet over de kosten van de partijen.

(...)

D.d. 18 mei 2006 – Hof van Cassatie – 1^{ste} kamer

A.R.: C.05.0097.N

Zet.: Waùters (afdelingsvoorzitter, voorzitter), Londers, Dirix, Stassijns en Deconinck (raadsheren)

Pleit.: Mrs. Geinger, Heenen en De Gryse



mocht dan ook hun statuut te herwaarderen op een wijze die verschilt van de revalorisatie van de ambten van korps-overste.

B.7. De bestreden maatregel beoogde, rekening houdende met de demografische realiteit van 1999, het statuut van de korpsoversten van de rechtbanken in de rechtsgebieden met als zetel belangrijke steden, zoals de provinciehoofdsteden, te valoriseren. Het ingevoerde verschil in behandeling inzake het pecuniaire statuut van de korpsoversten van de rechtbanken, naargelang zij behoren tot klasse 1 dan wel tot klasse 2, is niet onontbeerlijk, maar het is kennelijk niet onredelijk ten aanzien van de nagestreefde doelstelling, omdat het weddeverschil tussen beide categorieën niet substantieel is.

...

HOF VAN CASSATIE

2e KAMER – 25 MEI 1999

Voorzitter: de h. Holsters

Rapporteur: de h. Londers

Openbaar ministerie: de h. du Jardin

Advocaat: mr. De Gryse

Slagen en verwondingen – Tijdelijke arbeidsongeschiktheid – Onderscheid met blijvende invaliditeit

De omstandigheid dat opzettelijk toegebrachte slagen en verwondingen slechts een tijdelijke en geen blijvende ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad, sluit niet uit dat die slagen een blijvende invaliditeit tot gevolg hebben gehad.

D. t/ V.

Gelet op het bestreden arrest, op 24 maart 1998 door het Hof van Beroep te Gent gewezen;

A. In zoverre de voorziening is gericht tegen de beslissing op de tegen eiser ingestelde strafvordering:

...

Overwegende dat de appèlrechters, met bevestiging van het beroepen vonnis, enerzijds, eiser schuldig verklaren aan het opzettelijk toebrengen van slagen of verwondingen die een ziekte of een tijdelijke ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad; dat zij, anderzijds, op de burgerrechtelijke rechtsvordering van verweerder tegen eiser, een geneeskundig deskundigen-onderzoek bevelen en de deskundige belasten met de opdracht «de duur der tijdelijke volledige werk- onbekwaamheid, de duur en de graad der tijdelijke gedeeltelijke werkonbekwaamheid en eventueel de graad van blijvende invaliditeit te bepalen»;

Overwegende dat de omstandigheid dat de slagen slechts een tijdelijke en geen blijvende ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad, niet uitsluit dat die slagen een blijvende invaliditeit tot gevolg hebben gehad;

Dat de in het middel aangevoerde tegenstrijdigheid niet bestaat;

...

HOF VAN CASSATIE

1e KAMER – 7 JANUARI 2000

Voorzitter-rapporteur: de h. Verougstraete

Openbaar ministerie: de h. De Riemacker

Advocaat: mr. Nelissen Grade

Verjaring – Vervoersovereenkomst – Binnenlands goederenvervoer – Zes maanden – Toepassingsgebied – Overeenkomst die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp heeft

De verjaringstermijn van zes maanden, bedoeld in art. 9 van de Vervoerwet van 25 augustus 1891, geldt slechts voor rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van binnenlands goederenvervoer, maar niet voor overeenkomsten die weliswaar inhouden dat goederen worden vervoerd, maar die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp hebben dan het loutere vervoer.

F. t/ N.V. D.

Gelet op het bestreden vonnis in laatste aanleg gewezen op 8 augustus 1995 door het Vrederegerecht te Antwerpen;

Over het middel, gesteld als volgt:

schending van art. 1134 en 2264 B.W. en van art. 1 en 9 van de wet van 25 augustus 1891 betreffende de vervoersovereenkomst, die titel VIIbis van Boek I van het Wetboek van Koophandel vormt,

...

Overwegende dat krachtens art. 1 van de wet van 25 augustus 1891 de vervoersovereenkomst wordt bewezen door alle rechtsmiddelen, inzonderheid door de vrachtbrief; dat krachtens art. 9 van dezelfde wet, inzake binnenlands vervoer, alle rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van goederenvervoer, met uitzondering van te dezen niet toepasselijke gevallen, verjaren door verloop van zes maanden;

Dat die verjaringstermijn slechts geldt voor rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van goederenvervoer maar niet voor overeenkomsten die weliswaar inhouden dat goederen worden vervoerd, maar die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp hebben dan het loutere vervoer;

Overwegende dat het bestreden vonnis beslist dat een verhuisovereenkomst een overeenkomst *sui generis* is die niet onderworpen is aan de verjaringstermijnen van de loutere vervoersovereenkomsten op grond dat «een verhuisprestatie heel wat meer is dan een louter vervoer van goederen»;

Overwegende dat de rechter die niet vaststelt, hoewel dit door de partijen was opgeworpen in hun conclusie, dat buiten het vervoer van goederen andere contractuele verplichtingen uitgevoerd moesten worden, en die nalaat het



respectieve belang van de prestaties te onderscheiden, de bovenvermelde artikelen schendt;

Dat het middel gegrond is.

HOF VAN CASSATIE

3e KAMER – 8 JANUARI 2001

Voorzitter-rapporteur: de h. Boes

Openbaar ministerie: mevr. De Raeve

Advocaten: mrs. Bützler

Ondernemingsraad en comité voor veiligheid en preventie – Verkiezingen – Organisatie – Kiezerslijsten – Arbeiders en bedienden – Afzonderlijke lijsten – Criterium – Geschil – Arbeidsrechtbank – Bevoegdheid

Overeenkomstig art. 15, eerste lid, van het K.B. van 25 mei 1999 worden de kiezers bij de opstelling van de kiezerslijsten op afzonderlijke lijsten ingeschreven naargelang zij op grond van de aangifte bij de R.S.Z. als arbeider of bediende moeten worden beschouwd.

In het raam van de bedoelde bijzondere procedure kan de arbeidsrechtbank niet oordelen dat een kiezer die volgens de aangifte bij de R.S.Z. een arbeider is, in werkelijkheid een bediende is en op de kiezerslijst van de categorie bedienden moet worden geplaatst.

A.C.V. en V. t/ A.B.V.V. e.a.

Gelet op de bestreden vonnissen, op 10 maart 2000 en 2 mei 2000 in laatste aanleg geweest door de Arbeidsrechtbank te Turnhout;

...

Wat het eerste onderdeel betreft:

Overwegende dat krachtens art. 27 van het K.B. van 25 mei 1999 betreffende de ondernemingsraden en de comités voor preventie en bescherming op het werk, de werknemers alsmede hun representatieve organisaties, binnen zeven dagen na de aanplakking van het bericht waarbij de datum van de verkiezingen wordt aangekondigd, bij de raad of de ondernemingsraad, of bij ontstentenis ervan, bij de werkgever, bezwaar kunnen indienen tegen de kiezerslijsten vanwege het niet inschrijven of de onbehoorlijke inschrijving van kiezers; dat, overeenkomstig art. 29 van dit koninklijk besluit, beroep kan worden ingesteld bij de arbeidsrechtbank, die uitspraak doet binnen zeven dagen die volgen op het ontvangen van het beroep;

Overwegende dat overeenkomstig art. 15, eerste lid, van het K.B. van 25 mei 1999 de kiezers bij de opstelling van de kiezerslijsten op afzonderlijke lijsten worden ingeschreven naargelang zij volgens de aangifte gedaan bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid als arbeider of als bediende moeten worden beschouwd;

Overwegende dat de arbeidsrechtbank in het raam van de voormelde bijzondere procedure niet kan oordelen of een kiezer die volgens de aangifte aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid arbeider is, in werkelijkheid een bediende is

en op de lijst van de kiezers in de categorie bedienden moet worden geplaatst;

Overwegende dat het bestreden vonnis van 10 maart 2000 oordeelt dat eiseres, alhoewel op de aangifte aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid vermeld als arbeider, hoofdzakelijk hoofdarbeid verricht en daarom op de kiezerslijsten onder de categorie bedienden dient te worden geplaatst;

Dat dit vonnis aldus de hiervoor vermelde artikelen van het K.B. van 25 mei 1999 schendt;

Dat het onderdeel gegrond is;

Overwegende dat krachtens art. 31, derde lid, van het K.B. van 25 mei 1999 de kandidaten-bedienden tot de categorie bedienden moeten behoren waarvoor zij ter verkiezing worden voorgedragen;

Overwegende dat het bestreden vonnis van 2 mei 2000, op grond van de beslissing van het bestreden vonnis van 10 maart 2000 dat eiseres als bediende diende te worden vermeld op de kiezerslijsten, oordeelt dat eiseres niet als kandidaat kan worden voorgedragen op de lijst van de arbeiders, maar op die van de bedienden;

Overwegende dat de vernietiging van het vonnis van 10 maart 2000 de vernietiging medebrengt van het vonnis van 2 mei 2000, dat volgens dit vonnis een gevolg is van het vonnis van 10 maart 2000.

HOF VAN BEROEP TE ANTWERPEN

6de Bis KAMER – 22 SEPTEMBER 1998

Voorzitter: de h. Thys

Advocaten: mrs. Lambrechts, Roels, Uyttersprot en Bartholomeeusen

1. Erfrecht – Optierecht – Aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving – Getrouwe en nauwkeurige inventaris – Termijnen – Onherroepelijke aanvaarding – 2. Huwelijksvermogensrecht – Eigen schuld – Lening aangegaan zonder de medewerking van de andere echtgenoot – Eigen schuld van de nalatenschap

1. Luidens art. 794 B.W. heeft de verklaring waarbij een erfgenaam de nalatenschap aanvaardt onder voorrecht van boedelbeschrijving slechts kracht voor zover zij is voorafgegaan of gevolgd door een getrouwe en nauwkeurige inventaris van de goederen van de nalatenschap.

De erfgenaam die de vermelde verklaring heeft afgelegd, maar verzuimt een inventaris op te stellen, behoudt de hoedanigheid van erfgenaam zonder het beoogde voordeel. Hij wordt derhalve geacht zuiver en eenvoudig de nalatenschap te aanvaarden.

2. Krachtens art. 1418, sub 2, d B.W. is de toestemming van beide echtgenoten vereist om een lening aan te gaan.

Krachtens art. 1407, derde streepje, B.W. is eigen de schuld ontstaan uit handelingen die een der echtgenoten niet mocht verrichten zonder de medewerking van de andere echtgenoot.

De door de de cuius alleen onderschreven leningschuld behoort aldus volledig tot het passief van de nalatenschap en is exclusief ten laste van de wettige erfgenamen.

