

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN

FACULTÉ DE DROIT

CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

**LE MÉCANISME DE LA
RÉSOLUTION À LA LUMIÈRE DES
LÉGISLATIONS RÉCENTES EN
MATIÈRE D'OBLIGATIONS
CONVENTIONNELLES**

par
Murielle VAN DER MERSCH

Doc. 97/13

Étude réalisée dans le cadre d'un projet de
recherche sur les "Mutations du droit des
obligations" et destinée à être publiée dans les
Annales de Droit de Louvain

Le mécanisme de la résolution à la lumière des législations récentes en matière d'obligations conventionnelles

En matière d'obligations conventionnelles, plusieurs lois récentes, dont notamment la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation ¹, la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur ², la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre ³, la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire ⁴, la loi du 16 février 1994 sur le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages ⁵, la loi du 13 avril 1995 sur le contrat d'agence commerciale ⁶, la loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales ⁷, inspirées d'un courant de pensée consumériste, ont apporté des aménagements sensibles aux mécanismes traditionnels issus du code civil.

Ainsi, la matière importante de la résolution ⁸ n'est plus uniquement appréhendée par le droit commun des obligations, mais est désormais également aménagée avec minutie par le législateur, soucieux de tracer, pour la partie jugée la plus faible, un cadre de protection adéquat à certains contrats.

Deux types de résolution, entendues comme un mode de *dissolution* des contrats, doivent être distinguées: d'une part la résolution classique libérant le créancier de son lien contractuel et constituant en même temps une *sanction* pour le débiteur fautif ⁹, et d'autre part la résolution qui est autorisée en dehors de tout manquement fautif.

Selon le code civil, l'article 1184 autorise le cocontractant victime d'une inexécution fautive des obligations de la part de l'autre partie à demander en justice la résolution du contrat, le cas échéant avec dommages et intérêts. Ce droit d'agir, suivant l'article 1184 du code civil, est considéré comme relevant de l'ordre public. Ce principe a été appliqué récemment par le législateur (I).

1 M.B., 9 juillet 1991, modifiée par la loi du 6 juillet 1992.

2 M.B., 29 août 1991, modifiée par la loi du 3 avril 1997.

3 M.B., 20 août 1992, modifiée par la loi du 16 mars 1994.

4 M.B., 19 août 1992.

5 M.B., 1er avril 1994.

6 M.B., 2 juin 1995.

7 M.B., 30 mai 1997..

8 pour une question de terminologie, .B., 30 mai 1997.

9 S. STIJNS, De gerechtelijke en buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten. Onderzoek van het belgische recht getoetst aan het Franse en het Nederlandse recht, Anvers, Maklu, 1994, n°s 3-8, 89-95; S. STIJNS, D. VAN GERVEN, P. WERY, Chronique de jurisprudence, Les Obligations, Les sources (1985-1995), J.T., 1996, sp. p. , n° 142.

L'article 1184, alinéa 3, prévoit que : "la résolution doit être demandée en justice". Il appartiendra donc au juge saisi d'une demande en résolution pour inexécution fautive d'apprécier la demande portée devant lui. Le caractère de sanction contenu dans la résolution pour inexécution fautive justifie que son application soit nécessairement contrôlée a priori par le juge . Plusieurs critères retiendront l'attention du juge: la nature de l'obligation violée, l'utilité économique que le créancier peut retirer de la poursuite de l'exécution du contrat, la caractéristique grave du manquement invoqué¹⁰. C'est surtout au niveau de ce dernier critère que certaines lois nouvelles apportent déjà leur touche d'originalité, soit en précisant le manquement contractuel pouvant donner lieu à résolution judiciaire, sans toutefois ôter le pouvoir d'appréciation du juge au niveau de la gravité du manquement (II), soit en déterminant un manquement contractuel qui ouvre de plein droit, sans intervention du juge le droit à la résolution (III).

La faculté de résiliation unilatérale par une partie est cependant un principe d'ordre public si la convention est conclue pour une durée indéterminée¹¹. Certaines législations interviennent toutefois pour modaliser les conditions de cette résiliation et les dommages et intérêts qui en découlent (IV).

Il est également admis qu'une partie victime ou non d'un manquement contractuel puisse, dans des conditions très strictes, résilier unilatéralement un contrat qui n'est pas à durée indéterminée. Ce droit de résiliation unilatérale se retrouve dans plusieurs lois récentes et est aménagé de manière particulière pour chacune de ces lois (V).

Les inconvénients du contrôle judiciaire pour la partie lésée peuvent être rencontrés par l'insertion d'une clause résolutoire expresse, dont la validité de principe est acquise¹². Ces clauses de résiliation extrajudiciaire ont également retenu l'attention du législateur le plus souvent dans un souci de protection de la partie la plus faible (VI).

Les dommages et intérêts prévus en droit commun par l'article 1184 du code civil, et dus pour la victime de la résolution, ont également été aménagés par plusieurs lois particulières (VII).

¹⁰ S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., p. , n° 142. Suivant la Cour de Cassation, le juge a l'obligation de rechercher si le manquement allégué est grave: Cass., 9 juin 1961, Pas., 1962, I, 1104; Cass., 28 mai 1965, Pas., 1965, I, 1051; Cass. 9 septembre 1965, Pas., 1966; I, 47; Cass., 12 novembre 1976, Pas., 1977, I, 291; Cass., 13 mars 1981, R.W., 1982-1983, 1049; Cass., 31 janvier 1991, Pas., 1991, I, 520. L'examen de la gravité du manquement relève de l'appréciation souveraine du juge du fond et le contrôle exercé à ce sujet par la Cour de cassation ne peut être que marginal sur la légalité des déductions en droit, basées sur les constatations de fait.

¹¹ R. DEKKERS, "De la rupture des contrats a durée illimitée", note sous Gand, 10 janvier 1956, R.C.J.B., 1957, pp. 316 et s.; P. VAN OMMEFLAGHE, "Examen de jurisprudence. Les obligations", R.C.J.B., 1975, p. 619, n° 72 et 1988, p. 38, n° 148.

¹² H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, t. II, n°s 894-900; R. KRUIHOF, "Overzicht van rechtspraak (1974-1980), verbintenissen", T.P.R., 1983, p. 641-642, n°136; R. VANDEPUTTE, De overeenkomst, 1977, pp. 274-277; P.H. DELVAUX, "Les clauses résolutoires expresses et les clauses aménageant l'exception d'inexécution", in Centre de droit des obligations de l'UCL, La rédaction des conditions générales contractuelles, 1985, pp. 90-91; P. VAN OMMEFLAGHE, "Chronique de jurisprudence (1974-1982). Les obligations", R.C.J.B., 1989, p. 249; M. FONTAINE, "La mise en oeuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive", note sous Cass., 16 janvier 1986, R.C.J.B., 1991, pp. 40-44.

Le caractère rétroactif ou non de la résolution (dans ce dernier cas on parlera de résiliation) ¹³ a aussi, dans certaines de ces lois, été précisé (VIII).

Enfin, des innovations sur le plan des questions de forme de la résiliation ont été introduites par ces nouvelles législations (IX).

I. L'aménagement des clauses restreignant le droit d'agir prévu par 1184

Les principes énoncés dans l'article 1184 du code civil peuvent être considérés comme relevant de l'ordre public dans la mesure où ils permettent à une partie d'intenter une action en justice pour résolution en cas de défaillance de son cocontractant ¹⁴ : le droit de résolution est le corollaire de tout contrat synallagmatique (art. 1184 al. 1er du C.c.) ¹⁵. Selon le droit commun, des clauses qui limiteraient le droit d'agir en vertu de l'article 1184 devraient être nulles de plein droit ¹⁶.

- La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateur

C'est dans cette optique que la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateur prévoit, de manière plus précise que le droit commun, dans son article 32 que doivent toujours être interdites et dès lors considérées comme abusives :

- les clauses qui accordent au vendeur le droit de déterminer unilatéralement si le produit livré ou le service presté est conforme au contrat (art. 32, 5°)

¹³ Pour un contrat à prestations successives, comme le contrat d'assurance, on parlera plus volontiers de résiliation. La différence entre la résolution rétroactive et la résiliation non rétroactive n'est pas aussi marquée que l'on pourrait le croire. A ce sujet, voyez principalement: C. LEFEBVE, "Les effets de la résolution judiciaire des contrats successifs", R.N., 1988, pp. 226-238; M. FONTAINE, "La rétroactivité de la résolution des contrats pour inexécution fautive", note sous Cass., 8 octobre, 1987, R.C.J.B., 1990, pp. 379-401; M.E. STORME, Het ingaan en de terugwerkeende kracht van de ontbinding van wederkerige overeenkomsten, R.G.D.C., 1991, pp. 101-119; S. STIJNS, op. cit., pp. 299-317.

¹⁴ V. SIMONART, "La loi du 14 juillet 1991 et le droit des obligations", in Les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateur, 1994, pp. 93-94.

¹⁵ Quelques hésitations ont été émises à propos:
- de l'emphytéose, où une doctrine ancienne s'est vue supplantée par une doctrine classique qui reconnaît actuellement le droit de résolution de ce contrat (D. STERCKX, "L'emphytéose et la condition résolutoire tacite", note sous Bruxelles, 19 février 1986, Rev. Not., 1986, p. 536; M. LAMBERT, "Emphytéose et condition résolutoire", Rev. Not., 1988, p. 314)
- du prêt à intérêt, pour lequel la controverse subsiste quant à savoir si ce contrat peut être résolu pour inexécution dans le chef de l'emprunteur (Bruxelles, 12 novembre 1990, J.T., 1991, p. 145)
- du contrat de transaction. Suite à un arrêt de la Cour de cassation du 6 avril 1977 (Pas., 1977, I, 836), il est admis que si l'une des parties manque à ses engagements transactionnels, la résolution du contrat de transaction peut être prononcée (Comm. Bruxelles, 8 avril 1990, R.D.C., 1991, p. 551; Trav. Bruxelles, 20 juin 1988, J.T.T., 1988, p. 428).

¹⁶ DIRIX, "De bezwarende bedingen in de H.P.W.", RW, 1991-1992, p. 570, n° 29.

- les clauses qui interdisent au consommateur de demander la résolution du contrat dans le cas où le vendeur n'exécute pas ses obligations (art. 32, 6°)
- les clauses qui restreignent le droit du consommateur de résilier le contrat lorsque dans le cadre de son obligation de garantie le vendeur ne respecte pas son obligation de réparer le produit ou ne la respecte pas dans un délai raisonnable (art. 32, 9°)
- les clauses qui font renoncer le consommateur en cas de conflit à tout recours contre le vendeur (art. 32, 19°)

Face à ses clauses, le juge perd son pouvoir d'appréciation puisque le déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties est inhérent à la clause elle-même. L'article 33 prévoit dès lors que ses clauses sont "nulles et interdites". L'action en cessation est dès lors ouverte au consommateur ¹⁷. L'article 33 § 3 précise enfin que le consommateur ne peut renoncer aux droits qui sont établis en sa faveur.

La loi du la loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales .

L'article 3 §4 de la loi du la loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales prévoit, dans un certain parallèle avec la loi du 14 juillet 1991, que sont interdites et nulles une série de clauses énumérées à l'annexe de ladite loi, même si elles ont été négociées. Parmi cette liste de clause, l'on peut épingle :

- la clause ayant pour objet ou pour effet de supprimer ou d'entraver l'exercice d'actions en justice ou des voies de recours par le client (point q.).
- la clause ayant pour objet ou pour effet d'accorder au titulaire d'une profession libérale le droit de déterminer si la chose livrée ou le service fourni est conforme aux stipulations du contrat ou de lui conférer le droit exclusif d'interpréter une quelconque clause du contrat (point m.).

L'article 6 de la loi du 3 avril 1997 organise une action en cessation qui peut être demandée au président du tribunal de première instance qui devra constater et ordonner la cessation de l'utilisation de ces clauses abusives.

- La loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire

L'article 28 de la loi du 4 août 1992 dispose, en termes de sanction générale, que si le prêteur ne respecte pas les obligations ou interdictions contenues dans le titre Ier de la loi ou, des arrêtés d'exécution que prendrait le Roi, l'emprunteur peut rembourser le crédit à tout moment et sans indemnité quelconque à sa charge. Le § 2 de cet article précise, contrairement aux quatre sanctions spéciales contenues dans les articles 30 et suivants, que cette sanction générale insérée dans la loi au profit de l'emprunteur ne porte pas préjudice aux autres droits et recours que l'emprunteur peut faire valoir.

¹⁷ J.J. EVRAD, "Les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateurs", J.T., 1992, p. 689.

Les droits et recours mentionnés par cette disposition visent incontestablement le droit commun ¹⁸, en ce compris la résolution judiciaire, même si cette dernière en raison de sa rétroactivité n'est guère avantageuse pour l'emprunteur ¹⁹.

Le prêteur, quant à lui, devrait se voir autoriser à intenter l'action en résolution chaque fois qu'un manquement grave peut être reproché à son emprunteur. Il s'agit là, en l'absence de dispositions spécifiques contenues dans la loi, d'une simple application des principes de droit commun et de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce ²⁰.

II. Spécification légale du manquement pouvant donner lieu à résolution judiciaire

Théoriquement, tout manquement contractuel, pour autant qu'il soit qualifié de grave peut ouvrir le droit à la résolution judiciaire.

- La loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation

L'article 95 de la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation prévoit que le juge peut ordonner la résolution du contrat aux torts du consommateur lorsque ce dernier a omis de communiquer les informations visées à l'article 10 ²¹ de cette loi ou a communiqué des informations fausses.

Cet article a la particularité de préciser un manquement contractuel bien particulier pouvant donner lieu à résolution judiciaire. Cependant, ni l'intervention préalable du juge, ni son pouvoir d'appréciation sur le caractère suffisamment grave de cette faute, volontaire ou non, ne sont évacués.

Il appartiendra au juge, pour l'appréciation de la gravité de ce manquement, de se pencher sur la question de savoir si l'omission ou l'inexactitude a ou non altéré l'appréciation du

¹⁸ G. JAKHIAN, *Le crédit hypothécaire*, Larcier, Bruxelles, 1994, p. 83 et sv.. Selon cet auteur, cependant, les sanctions spéciales contenues aux article 30 et suivants de cette loi ne seraient pas inclus dans cette notion de "droits et recours".

¹⁹ Un autre motif de préférer la sanction générale de l'article 28 à la résolution judiciaire est que l'article 28 institue une présomption, *iuris tantum*, d'un dommage dans le chef de l'emprunteur.

²⁰ Voir, concernant l'interaction de la loi du 14 juillet 1991 et du 4 août 1992, G. JAKHIAN, *op. cit.*, p. 19 et s.

²¹ Les renseignements sollicités sont soumis à une double mesure: d'une part, ils doivent être pertinents par rapport à la finalité de l'investigation qui est d'apprécier la situation financière et les facultés de remboursement du consommateur; d'autre part, même s'ils étaient pertinents, certains renseignements sont prohibés (tels ceux qui concernent la race, l'origine ethnique, etc.). Cet article a une portée impérative, voyez à ce sujet: P. VAN DER WIELEN et A. WALLEMACQ, "La valeur contraignante de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation", in *La nouvelle loi sur le crédit à la consommation*, Créadif, 1991, p. 32.

risque par le prêteur ²². En d'autres termes, le juge devra se demander si le prêt aurait été octroyé si le prêteur avait eu connaissance de l'information omise ou inexacte. A cet égard, le juge, appelé à se prononcer sur la gravité de ce manquement pourrait s'inspirer de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne le régime mis en place en cas d'omission ou inexactitude intentionnelle dans la déclaration du risque par le preneur d'assurance ²³.

Le caractère rétroactif de la résolution n'est pas modifié par cet article: celle-ci opérera ex tunc et il conviendra de se placer au moment de la conclusion du contrat pour remettre les parties dans leur pristin état: le consommateur sera sanctionné par l'obligation de rembourser le montant emprunté ou de restituer l'objet vendu à tempérament. Le vendeur ou le prêteur, se verra, quant à lui, contraint à restituer les sommes déjà versées ²⁴.

Les dommages et intérêts liés à la faute du consommateur sont laissés, tout comme en droit commun à l'appréciation du juge. Une éventuelle compensation entre l'obligation mise à charge du preneur et ces dommages et intérêts peut s'opérer.

L'on peut se poser la question de l'utilité d'un tel article.

De prime abord, le manquement visé a trait à la formation du contrat et ne concerne pas un manquement qui surviendrait en cours d'exécution du contrat. Cet article permet donc de faire jouer le mécanisme de la résolution de manière élargie pour un manquement qui théoriquement devrait rester étranger à cette sanction.

Une autre fonction de cet article est de mettre en évidence de manière particulière une obligation contractuelle précise qui, sur l'échelle des valeurs à laquelle le juge doit avoir égard pour apprécier la gravité du manquement, tiendra une place prépondérante ²⁵.

III. Spécification légale d'un manquement donnant lieu automatiquement à la résolution du contrat, sans intervention préalable du juge

²² Fr. DOMONT-NAERT, "L'information du consommateur et l'obligation de renseignement dans la loi du 12 juin 1991", in La nouvelle loi sur le crédit à la consommation, Créadif, 1991, pp. 61 et 62.

²³ L'article 5 de cette loi stipule que s'il n'est point répondu à certaines questions écrites de l'assureur, et si ce dernier a néanmoins conclu le contrat, il ne peut, hormis le cas de fraude, se prévaloir ultérieurement de cette omission. L'article 6 précise que lorsque l'omission ou l'inexactitude intentionnelle dans la déclaration induit en erreur l'assureur sur les éléments d'appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul. Enfin l'article 7 prévoit, par contre, que si l'omission ou l'inexactitude n'est pas intentionnelle, le contrat n'est pas nul. L'assureur peut, dans un certain délai, proposer la modification du contrat ou le résilier s'il apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque.

²⁴ Aucun argument a contrario ne peut être tiré de l'absence de cette exigence de remboursement contrairement à l'article 98 de la loi du 12 juin 1991: E.BALATE, p. 419.

²⁵ Compar. point 6.B. infra, à propos de la question de la validité de la clause résolutoire expresse dans le contrat d'agence commerciale.

Plus intéressantes sont les dispositions de lois récentes qui épinglent des manquements contractuels considérés automatiquement comme graves dès l'instant où ils sont commis.

- La loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation

L'article 98 de la loi du 12 juin sur le crédit à la consommation prévoit que si le vendeur reprend le bien meuble corporel en infraction aux dispositions de l'article 46 (contrat de vente à tempérament qui contient une clause de réserve de propriété), le contrat de vente à tempérament est résolu.

Dans le cas visé à l'article 98, la sanction de la résolution, semble bien être automatique: par la voie de fait du vendeur, la résolution est acquise ²⁶.

L'intervention préalable du juge, l'appréciation par ce dernier du caractère grave du manquement, sont évacués. Il n'est même pas question ici d'une résiliation unilatérale ²⁷, ni de la nécessité pour le consommateur de se baser sur une clause résolutoire inscrite dans le contrat de crédit ²⁸. Cet article insère purement et simplement ce qu'on pourrait qualifier de "résolution légale".

L'article 98 précise également qu'il appartiendra au vendeur de rembourser au consommateur la totalité des sommes versées par ce dernier dans le 30 jours ²⁹. Bien que l'article 98 ne le prévoie pas expressément, les dommages et intérêts peuvent être réclamés par le consommateur.

IV. Aménagement du droit de résiliation unilatérale dans les contrats à durée indéterminée

Selon le droit commun, la convention à durée indéterminée peut, en vertu du principe d'ordre public d'interdiction des engagements à vie, être résiliée par chaque partie et il appartient en principe aux cocontractants d'aménager à leur guise les conditions (notamment le respect d'un préavis) dans lesquelles la résiliation peut avoir lieu sans dommages et intérêts ³⁰. Si l'économie contractuelle ne permet pas de déterminer les conditions de cette résiliation, un préavis raisonnable doit toutefois être respecté.

²⁶ E. BALATE p. 419; P. LETTANY, *Het consumentenkrediet*, De wet van de 12 juni 1991, Kluwer, 1993, pp. 413 et 414.

²⁷ En effet, aucune condition préalable telle l'urgence etc., n'est requise pour se prévaloir de cet article. De plus le contrôle éventuel a posteriori du juge ne pourrait se faire sur la question de la gravité du manquement.

²⁸ Il n'est pas nécessaire que cette clause soit reproduite dans le contrat de crédit à la consommation.

²⁹ Ce délai de 30 jours doit courir à dater de la mise en demeure adressée par le consommateur: E. BALATE, op. cit., p. 419.

³⁰ P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence. Les obligations", R.C.J.B., 1988, p. 39, n°148; en matière de contrat de louage de travail conclu pour une durée indéterminée, voyez à ce sujet: B. MAINGAIN, "Employeurs et travailleurs en droit belge", in *La protection de la partie faible dans les rapports contractuels*, L.G.D.J., 1996, pp. 121 à 129.

L'inobservation de ces modalités conventionnelles de résiliation ou l'inobservation d'un délai de préavis raisonnable ouvre un droit à des dommages et intérêts mais ne prive pas la résiliation de ses effets ³¹. Ainsi, en cas de rupture unilatérale sans respect du préavis conventionnel ou d'un préavis raisonnable, les cours et tribunaux vont écarter l'application de l'article 1184 du code civil pour confiner leur pouvoir d'appréciation des éventuels dommages et intérêts dus, à l'examen des motifs invoqués pour résilier le contrat ³².

- La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur

La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur s'écarte de ces principes. C'est dans les dispositions relatives aux clauses abusives et aux ventes à distance que les dérogations apparaissent :

- l'article 32.16 de la loi du 14 juillet 1991 déclare abusive "la clause qui engage le consommateur pour une durée indéterminée sans spécification d'un délai raisonnable de résiliation". Il faut dès lors en conclure que dorénavant tout contrat conclu pour une durée indéterminée avec un consommateur doit préciser un délai raisonnable de préavis. Cette exigence s'écarte selon nous du droit commun³³. Elle présente l'avantage d'éviter des débats fastidieux quant à une détermination chiffrée a posteriori, une fois que le litige est né, du délai raisonnable.
- l'article 32.17 prévoit, dans le même ordre d'idée que le contrat ne pourrait pas être prorogé pour une durée déraisonnable si le consommateur ne résilie pas à temps ³⁴.
- le caractère raisonnable ou déraisonnable doit s'apprécier dans ces deux articles en fonction d'éléments objectifs tels que la nature et le coût du produit ou du service ou de la structure du marché ³⁵.
- L'article 81, §4 de la loi du 14 juillet 1991 prévoit, en matière de ventes à distance, que les offres de vente qui portent sur un nombre indéterminé de produits dont chaque partie peut être considérée comme une entité doivent prévoir que le consommateur peut rompre à tout moment le contrat. L'on peut en déduire qu'en n'imposant aucun préavis raisonnable au consommateur, cet

³¹ B. MAINGAIN, op. cit, pp. 121 à 129.

³² B. MAINGAIN, op. cit., p. 122

³³ En ce sens: P. WOLFACRIUS, "La protection du consommateur en matière contractuelle: la réglementation des clauses abusives dans la nouvelle loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur", in Les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur depuis la loi du 14 juillet 1991, éd. Jeune barreau, p. 326; V. SIMONART, op. cit., p. 102. Contra: E. DIRIX, op. cit, p. , qui considère que cette disposition n'ajoute rien au droit commun.

³⁴ Selon E. DIRIX, op. cit., p. 570, n° 27, la prolongation du contrat pour une durée égale à la durée initiale n'est pas considérée comme déraisonnable.

³⁵ E. BALATE et Th. BOURGOIGNIE, "Le traitement des clauses abusives en droit belge: examen critique", R.D.C., 1989, p 669; V. SIMONART, op. cit., p. 162.

article déroge dans une certaine mesure au droit commun de la résiliation des contrats à durée indéterminée ³⁶.

- *La loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales*.

L'application du droit commun, à un degré de protection supérieur, se retrouve dans la clause prévue à l'annexe de cette loi au point g

Selon cette clause, est interdite et nulle, même si elle a été négociée, la clause qui a pour objet ou pour effet d'autoriser le titulaire d'une profession libérale à mettre fin sans préavis raisonnable à un contrat à durée indéterminée, sauf en cas de motif grave.

Ainsi suivant cette clause, le client du titulaire d'une profession libérale ne peut renoncer valablement à la protection du délai raisonnable.

La loi du 3 avril 1997 précise cependant que cette disposition ne fait pas obstacle à des clauses selon lesquelles le fournisseur de services financiers se réserve le droit de mettre fin au contrat à durée indéterminée unilatéralement, et ce, sans préavis en cas de raison valable, pourvu que soit mise à la charge du titulaire d'une profession libérale l'obligation d'en informer la ou les autres parties contractantes immédiatement.

IV. Introduction d'un droit de résiliation unilatérale dans certains contrats

Les lenteurs inhérentes aux procédures judiciaires et le pouvoir a priori et souverain du juge, qui lui permet d'apprécier la gravité du manquement invoqué et de choisir parmi un large éventail la sanction la plus adaptée, justifient le souhait de certains cocontractants d'éviter l'intervention préalable du juge ³⁷.

³⁶ V. SIMONART, op. cit., p. 103.

³⁷ M. VAN RUYMBEKE, "Et si la résolution n'était plus judiciaire?", R.G.A.R., 1978, n° 9850/3; TH. DELAHAYE, Résiliation et résolution unilatérale en droit commercial belge, Bruxelles, Bruylant, 1984, n°s 233-242; M. FONTAINE, "La mise en oeuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive" op. cit., pp. 31-40; S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., n° 149. Selon ces auteurs, les deux pouvoirs conférés au juge doivent être dissociés: seul le pouvoir du juge d'accorder un dernier délai, contrairement à son pouvoir "modérateur", en vertu duquel il apprécie la gravité suffisante du manquement, est rattaché à l'article 1184 du code civil. Ces auteurs soutiennent également que si l'intervention judiciaire du juge est préalable, c'est d'ailleurs uniquement pour permettre au juge d'exercer ce premier pouvoir qui a trait à l'octroi d'un dernier délai. De manière logique ils déduisent donc que le contrôle a posteriori du juge devrait être accepté dans tous les cas où, même en l'absence d'une clause résolutoire expresse, l'exercice du pouvoir d'accorder un délai est devenu sans objet parce que l'exécution de la convention est désormais impossible ou inutile.

Les conditions selon lesquelles un contrat synallagmatique peut être résolu sans intervention préalable du juge sont, en droit commun, très strictes ³⁸.

Il faudra, outre toutes les conditions nécessaires qui justifient la résolution judiciaire, que la défaillance du débiteur engendre une situation d'urgence pour le créancier, et que le débiteur défaillant soit mis en demeure ³⁹ pour se voir s'offrir une dernière chance d'exécution satisfaisante ⁴⁰.

Certaines lois particulières récentes prévoient des possibilités spécifiques de résiliations unilatérales, aménagées chaque fois en fonction du type de contrat à résilier, soit dans l'hypothèse d'inexécution fautive soit en dehors de tout idée de manquement.

- la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre

Cette loi introduit d'une part des facultés de résiliation unilatérale, pour chacune des parties, en dehors de tout manquement du cocontractant

- lorsque le contrat a été conclu par la voie d'une police présignée ou d'une demande d'assurance, l'article 4 §2 ⁴¹ dispose que chacune des parties a la faculté de le résilier dans les trente jours;
- lorsqu'il s'écoule un délai supérieur à un an entre la conclusion du contrat et sa prise d'effet, l'article 30 §1er, al.3 ⁴² prévoit que chacune des parties peut le résilier au plus tard trois mois avant la prise d'effet;
- les articles 25 et 26 ⁴³ stipulent que l'assureur ou le preneur, selon le cas, dispose d'une faculté de résiliation anticipée si en cours de contrat il se produit une diminution ou une aggravation du risque;

³⁸ M. BOURMANNE, note sous Liège, 6 décembre 1985, R.R.D., 1987, p. 11; Th. DELAHAYE, op. cit., n°s 233-242; M. FONTAINE, "La mise en oeuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive" op. cit., pp. 31-40; E. DIRIX et A. VAN OEVELEN, Kroniek, R.W., 1992-1993, n° 64; S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., n° 150.

³⁹ Les exceptions de droit commun sont toutefois applicables à la résolution non judiciaire. Ainsi s'il est absolument acquis que le débiteur ne pourra s'exécuter, il y aura dispense de mise en demeure. Si le créancier entend se remplacer, des conditions supplémentaires sont requises, voyez: M. FONTAINE, "La mise en oeuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive", op. cit., p. 40.

⁴⁰ Il convient également que cette mise en demeure contienne clairement et sans ambiguïté la décision de son auteur de résoudre le contrat et le motif précis sur lequel il fonde sa résolution non judiciaire: S. STINS, D. VAN GERVEN et P. WERY, op. cit., n° 150.

⁴¹ Sur le régime de l'article 4 §2, voyez: J.L. FAGNART, "Dispositions communes: formation et exécution du contrat", in La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, Academia-Bruylant, 1993, p. 56; M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., p. 115, n°s 175 et 177, et p. 194, n° 348.

⁴² Sur le régime de l'article 30 §1er, al.3, voyez M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., p. 185, n° 325 et p. 194, n° 349.

⁴³ H. COUSY, "Dispositions communes: modification du risque, durée et fin du contrat, prescription, coassurance et arbitrage" in La loi du 25 juin sur le contrat d'assurance terrestre, Academia-Bruylant, 1993, p. 92; M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., p. 141-142, n° 236, p. 144, n° 241, p. 194, n° 350.

- l'article 55 ⁴⁴, quant à lui, introduit une faculté de résiliation anticipée lorsqu'un bien assuré en valeur agréée vient à perdre une part sensible de sa valeur en cours de contrat.

D'autre part, un droit de résiliation unilatérale est prévu de manière restrictive, dans un souci de protection de l'assuré, au profit de l'assureur en cas de manquement de l'assuré :

A COMPLETER

- la loi du 16 février 1994 sur le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages

En dehors de tout manquement du cocontractant, la loi du 16 février 1994 sur le contrat d'organisation de voyages et le contrat d'intermédiaire de voyages prévoit pour chaque partie une faculté de résiliation du contrat.

Les articles 16 et 26 de la loi du 16 février 1994 confèrent au voyageur un droit de résiliation unilatérale à tout moment pour tout ou partie du contrat. Cependant, s'il fait office de cette faculté, le voyageur sera tenu d'indemniser l'organisateur de voyages et le cas échéant l'intermédiaire de voyages pour le préjudice subi à la suite de la résiliation avec un plafond fixé à une fois le prix du voyage au maximum.

Un droit de résiliation unilatérale dans le chef de l'organisateur de voyages ou de l'intermédiaire de voyage est prévu dans les articles 14 et 25 de la loi. Le voyageur disposera alors d'une option entre l'acceptation d'une nouvelle offre de voyage de qualité équivalente ou supérieure, sans paiement d'un supplément de prix et le remboursement de toutes les sommes versées par lui en vertu du contrat.

En cas de modification d'un élément essentiel par l'organisateur de voyages ⁴⁵, l'article 13 de la loi reconnaît, aux mêmes conditions d'indemnisation que l'article 14 un droit de résiliation unilatérale dans le chef du voyageur ⁴⁶

- La loi du 13 avril 1995 relative au contrat d'agence commerciale

⁴⁴ H. CLAASENS, UCL, p. 131; L. SCHUERMANS, "De nieuwe wet op landverzekeringsovereenkomst van 25 juni 1992", R.W., 1992-1993, p. 730; F. PONET, pp. 245-247, M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., pp. 280-201, n° 548, 549.

⁴⁵ une clause contractuelle par laquelle le voyageur serait contraint d'accepter les modifications essentielles apportées unilatéralement par l'organisateur ou l'intermédiaire de voyages serait illicite sur base de l'article 32,2° et 3° de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

⁴⁶ E. SMIT, "Le contrat de voyages. Evolution réglementaire", D.A.O.R., 1993, p. 71.

L'article 19 de la loi du 13 avril 1995 a repris, de l'article 16 de la directive, les deux causes qui permettent de mettre fin, sans préavis, ni indemnité, au contrat d'agence, à savoir la faute grave et les circonstances exceptionnelles.

a . hypothèse d'inexécution fautive - la faute grave

La notion de faute grave est directement inspirée de l'article 35 de la loi du 3 juillet 1978⁴⁷; sera considérée comme faute grave celle qui rend toute relation contractuelle impossible, ayant détruit la confiance de l'autre partie⁴⁸.

La notion de faute grave au sens de cet article doit être différenciée du manquement grave nécessaire pour l'application de l'article 1184 :

* l'enseignement de la cour de cassation en matière de contrats de travail admet que des fautes commises en dehors du champ conventionnel, dans la vie privée ou une autre activité professionnelle, peuvent être constitutives d'un manquement grave si elles rendent impossible la poursuite du contrat. ainsi la violation de devoirs extra-contractuels imposés par la loi est susceptible d'être érigée en motif grave⁴⁹. Par contre, le manquement grave au sens de l'article 1184 ne peut être que contractuel⁵⁰.

*la faute grave qui permet à l'une des parties de résilier le contrat immédiatement est une notion plus restrictive que la faute suffisamment grave pour justifier la résolution judiciaire ou même une résiliation unilatérale du contrat telle que l'admet la jurisprudence⁵¹. La faute grave au sens de l'article 19 de la loi du 13 avril 1995 est d'une nature telle qu'elle légitime la disparition du contrat sur le champ, sans attendre la décision judiciaire qui aurait permis un contrôle préalable des motifs de la rupture⁵². Ainsi, la gravité de la faute au sens de l'article 19 ne peut s'accommoder d'une survivance quelque peu prolongée du rapport contractuel⁵³.

Par contre des caractéristiques communes peuvent être trouvées :

⁴⁷ Doc. Parl. sénat, exposé des motifs, 355-1, 1991-1992, p. 18; ainsi en est-il de l'acceptation par l'agent de pots de vin, les infractions aux dispositions interdisant à l'agent de conclure pour son nom personnel ou de s'occuper de la représentation de firmes concurrentes, la désignation par le commettant d'un deuxième agent alors que le contrat d'agent assurait l'exclusivité

⁴⁸ Th. DELAHAYE, op. cit., p. 280 et s.

⁴⁹ Cass. 9 mars 1987, R.C.J.B., 1989, p. et note J. CLESSE, "La notion de motif grave".

⁵⁰ P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", R.D.C., 1995, pp. 842-845; contra cependant M. WILLEMART, Les concessions de vente en Belgique, Ed. Story-Scientia, 1988, pp. 93 et 94, qui défend une conception contractuelle de la faute en droit du travail, en se fondant sur la prémisse - contestable, il s'agit d'une pétition de principes-, que la résiliation pour faute grave ne serait pas une institution différente de la résolution judiciaire prévue par l'article 1184 du code civil.

⁵¹ P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., pp. 845- 846.

⁵² P. CRAHAY, "Modification des conditions de travail et résiliation du contrat de travail", J.T.T., 1985, p. 44; M. JAMOULLE, Le contrat de travail, Fac. Droit Liège, 1986, II, p. 241; P. VAN OMMESLAGHE, op. cit., R.C.J.B., 1986, p. 241.

⁵³ Doc. Parl. Sénat, sess. 1994-1995, pp. 44-45.

* dans l'un comme l'autre cas, le manquement doit être fautif. La partie à laquelle on reproche un manquement grave ne doit pas pouvoir se prévaloir des causes d'exonération de responsabilité, en particulier la force majeure;

* tant pour l'article 1184 du code civil que pour l'article 19 de la loi du 13 avril 1995, une approche objective et subjective de la notion de manquement grave peut être opportune pour permettre au juge d'apprécier la gravité du manquement. Ainsi, pour fonder son opinion sur la gravité de la faute dans le chef de l'agent ou du commettant, le juge peut avoir égard soit à des critères concrets et subjectifs, en particulier la rupture définitive de confiance que l'auteur de la faute a provoqué dans le chef de celui qui a mis fin au contrat, soit à des critères objectifs, telle l'intensité du bouleversement de l'économie contractuelle que provoque l'inexécution de l'obligation ⁵⁴;

* dans les deux hypothèses, les conséquences du dommage, la nature et l'étendue du préjudice seront des éléments à prendre en compte par le juge dans sa recherche de la gravité du manquement ⁵⁵.

b. Résiliation autorisée en dehors de tout manquement - la notion de circonstances exceptionnelles

La notion de circonstances nouvelles, contrairement à celle de manquement grave, par contre, est novatrice.

Les auteurs définissent cette notion par référence à l'exposé des motifs ⁵⁶ qui insiste sur le caractère inattendu de la circonstance pour celui qui s'en prévaut et sur la conséquence de la survenue de cette circonstance qui doit rendre impossible toute poursuite de collaboration ⁵⁷.

- L'article 19 reprend, dans les deux types de résiliation possibles du contrat d'agence, l'idée d'une situation d'urgence nécessaire en droit commun.

Des formalités substantielles sont également exigées par cet article.

⁵⁴ P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., p. 846; M. VANDERMERSCH, "La gravité du manquement: condition de la résolution pour inexécution fautive: approche comparative", Ann. de dr. de Louvain, 1993, p. 557, où une analyse subjective de la notion de manquement grave est cependant préférée.

⁵⁵ P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., p. 846; M. VANDERMERSCH, op. cit., p. 557.

⁵⁶ Doc. Parl. Sénat, sess. extr., 1991-1991, 355-1, p. 18.

⁵⁷ Sur une analyse approfondie de cette notion, voyez: P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., pp. 852-856; CL. VERBRAEKEN et A. DE SCHOUTHEETE, pp. 466-467; M. DAMBRE, "De Nieuwe handelsagentovereenkomstenwet", R.W., 1995-1996, pp. 1407-1409; J.P. RENARD, "La conclusion, la durée et la fin du contrat d'agence commerciale après la loi du 13 avril 1995", D.A.O.R., 1996, pp. 20-21, qui fait un parallèle entre cette notion et celle des "justes motifs" de l'article 1871 du code civil et 102 al. 2 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, qui permet à un associé de demander en justice la dissolution anticipée d'une société; M. et S. WILLEMART, La concession de vente et l'agence commerciale, in Les dossiers du J.T., 1995, p.

Tout d'abord, la partie qui invoque la faute grave ou la circonstance exceptionnelle ne pourra le faire lorsque le fait est connu de la partie qui l'invoque depuis moins de 7 jours; ensuite la faute grave ou la circonstance exceptionnelle doit être notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste expédiée dans les 7 jours ouvrables qui suivent le résiliation.

Ces exigences ne répondent cependant pas, comme en droit commun, à un souci de laisser "une dernière chance au débiteur", mais procèdent plus d'un pur formalisme de constatation de rupture, inspiré directement de l'article 35 de la loi de 1978 ⁵⁸ sur les contrats de travail.

VI. L'interdiction ou la restriction des clauses résolutoires expresses

Les principes de l'article 1184 ne sont en revanche que supplétifs de la volonté des parties en ce qu'ils prévoient le recours préalable au juge et sa faculté d'apprécier la gravité du manquement invoqué. Les clauses résolutoires expresses sont donc en principe licites ⁵⁹ et les parties peuvent aménager à leur guise le pacte comissoire tacite en supprimant l'intervention du juge quant à son pouvoir d'apprécier la gravité du manquement invoqué et la faculté d'accorder un délai de grâce.

Le rôle du juge se réduit, en cas de litige, à vérifier, si nécessaire, a posteriori, la réalité du manquement invoqué et sa conformité à la définition conventionnelle ⁶⁰.

6.a. Le législateur a cependant estimé que dans certaines matières, où une partie méritait d'être protégée, il fallait interdire les clauses résolutoires expresses ou les réglementer: ainsi, dès avant l'apparition des lois récentes commentée, les baux à loyers, les baux à ferme, le contrat de travail, la santé animale ou encore les ventes à tempérament furent les domaines de prédilection de protection de la partie plus faible ⁶¹. L'intervention préalable du juge et son appréciation modératrice y sont imposées.

⁵⁸ Le délai de 3 jours en droit du travail est passé à 7 en matière d'agence commerciale, compte tenu du contexte international de ce contrat: Doc. Parl. Sénat, sess. extr., 1991-1991, 355-3, p. 42.

⁵⁹ Cass. 19 avril 1979, Pas. 1979, I, p. 981; R.C.J.B., 1981, p. 26 et note R. BUTZLER et M. COLPAERT, R.D.C., 1980, p. 440 et note MAUSSON; Bruxelles, 20 juin 1972, R.W., 1972-1973, p. 1770; P. COPPENS et F. t'KINT, "La clause résolutoire et la clause de réserve de propriété", R.R.D., 1979, p. 888; P.H. DELVAUX, "Les clauses résolutoires expresses et les clauses aménageant l'exception d'inexécution", in La rédaction des conditions générales contractuelles; U.C.L., Centre de droit des obligations, Story-Scientia, 1985, pp. 87-110.

⁶⁰ Selon S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY (op. cit., n° 154) cependant, le juge conserve encore un pouvoir modérateur et a posteriori fondé sur l'article 1134 al. 3 du code civil. Sur base de la théorie de l'abus de droit, le caractère équitable et raisonnable de la résolution basée sur une clause résolutoire expresse doit pouvoir être appréciée par le juge.

⁶¹ Voyez à ce sujet:

- l'article 1762 bis du code civil pour les baux à loyer. La Cour de Cassation a estimé que cet article ne distingue pas selon que la clause résolutoire est stipulée au détriment de l'un ou de l'autre des parties au bail. Une clause résolutoire expresse en faveur du preneur est donc également réputée non écrite (24 mars 1994, J.L.M.B., 1994, p. 765).

- La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur

La loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur se préoccupe essentiellement, comme son intitulé l'indique, de protéger le consommateur en veillant à l'équilibre contractuel par le biais d'un contrôle direct du contenu des conditions du contrat. Les clauses résolutoires expresses devront satisfaire aux articles 31 à 33 qui concernent le régime des clauses abusives ⁶².

Suivant l'article 31, pourrait être déclarée comme abusive une clause résolutoire expresse qui "à elle seule ou combinée avec une plusieurs autres clauses ou conditions crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties". Le pouvoir d'appréciation du juge à cet égard reste entier: l'article 33 stipule uniquement que le juge "peut" les annuler. De plus, l'action en cessation n'est pas possible ⁶³.

L'article 32, 9° de la loi du 14 juillet 1991 prévoit quant à lui que "sans préjudice de l'article 1184 du Code civil, sont abusives les clauses qui autorisent le vendeur à rompre ou à modifier le contrat unilatéralement, sans dédommagement pour le consommateur, hormis le cas de force majeure".

Tout en interdisant au vendeur de résilier unilatéralement le contrat, cette disposition réserve expressément le régime de droit commun de l'article 1184 du code civil, qui reste

-
- l'article 29 alinéa 3 de la loi sur les baux à ferme;
 - l'article 13 de la loi du 1er avril 1976 sur l'intégration verticale dans la prol
 - l'article 36 de la loi du 3 juillet 1978 sur le contrat de travail interdit les clauses résolutoires expresses concernant le mariage ou la maternité. Un important débat a porté sur la question de savoir si les clauses érigeant en condition opérant la rupture des relations de travail un événement dont la réalisation dépendait entre autres de la volonté de l'employeur étaient valides. Sur l'évolution jurisprudentielle de cette question, voyez: B. MAINGAIN, op. cit., pp. 138-139.
 - l'article 10 de la loi du 9 juillet 1957, dont le contenu est repris dans l'article 29 de la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation (cf infra) réglemente particulièrement l'utilisation de telles clauses.
- 62 Pour un examen approfondi de ces clauses abusives,; E. BALATE et Th. BOURGOIGNIE, "Le traitement des clauses abusives en droit belge: examen critique", op. cit., p. 651; J.L. FAGNART, "Le projet de loi sur les pratiques de commerce et la protection et l'information du consommateur", R.D.C., 1991, p. 277 et s.; D. PHILIPPE, "Discussion et clauses", D.A.O.R., 1992, p. 45 et s.; J. SCHAMP et M. VAN DEN ABEELE, "La nouvelle réglementation des clauses abusives", J.T., 1992, p. 585 et s.; J. J. EVRARD, "Les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateurs", op. cit., p. 681 et s..
- 63 L'application de l'article 31 est étroitement liée au cas d'espèce et il serait dès lors excessif d'interdire de manière générale au vendeur d'insérer la clause querellée dans l'ensemble de ses contrats: voy. justification de l'amendement n° 1145 du gouvernement, Doc. Parl, Chambre, 1989-1990, 12450/4, p. 37; P. WOLFCARIUS, "La protection du consommateur en matière contractuelle: la réglementation des clauses abusives dans la nouvelle loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur", op. cit., pp. 321-322; J.J. EVRARD, "Les pratiques de commerce, l'information et la protection du consommateurs", op. cit., p. 988.

d'application ⁶⁴. Sont donc valables les clauses qui prévoient que le contrat sera résolu de plein droit sans mise en demeure préalable en cas de manquement du consommateur à ses obligations contractuelles ⁶⁵ ou qui établissent à cet égard une connexité entre plusieurs conventions ⁶⁶.

- l'article 32, 19° de la même loi interdit également les clauses par lesquelles le consommateur renonce à tout moyen de recours contre le vendeur en cas de conflit. A nouveau la clause résolutoire expresse ne peut être visée par cet article puisque sa mise en oeuvre, sa licéité, sa validité et son interprétation restent soumises à un contrôle éventuel et a posteriori du juge ⁶⁷.

- il faut enfin citer l'article 34 en terme de "possibilité" de restriction d'un pacte commissaire exprès. Le Roi peut, en effet, par cet article prescrire ou interdire, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, l'usage de certaines clauses dans les contrats de vente au consommateur ou encore imposer l'usage de certains contrats-types. Ce pouvoir est complété par la mise en place, par la même loi, d'une commission de clause abusives, qui est chargée d'émettre des recommandations sur toutes clauses ou conditions utilisées dans les offres en vente et ventes de produits ou de services entre vendeurs et consommateurs ⁶⁸.

- La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation

L'article 29 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, se situe dans le prolongement de ces réglementations en restreignant l'autonomie de la volonté dans la rédaction de clauses résolutoires expresses ⁶⁹.

Cet article reprend l'ancien principe de l'illicéité des clauses résolutoires expresses en matière de ventes à tempérament, en prévoyant cependant des conditions restrictives pour leur admission exceptionnelle.

Seules deux clauses résolutoires sont licites: la première clause concerne le défaut de paiement par l'acheteur ou l'emprunteur de deux échéances ou versements ou d'une

⁶⁴ Amendement n° 113 du gouvernement, Doc. Parl. Chambre, 1989-1990, 12450/4, p. 24, ; DIRIX, "De bezwarende bedingen in de H.P.W.", op. cit., p. 568, n°19 et p. 571, n° 29; V. SIMONART, op. cit., p. 94.

⁶⁵ Sous réserve bien entendu d'un éventuel contrôle postérieur du juge.

⁶⁶ E. DIRIX, "De bezwarende bedingen in de H.P.W", op. cit., p. 570, n° 29; V. SIMONART, op. cit., p. 94.

⁶⁷ E. DIRIX, , "De bezwarende bedingen in de H.P.W", op. cit., 1991-1992, p. 568; S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., n° 152.

⁶⁸ A notre connaissance ces pouvoirs n'ont pas encore été mis en oeuvre. l'importance de ces pouvoirs ne peut cependant être négligée. Quant à la dérive légale que ces pouvoirs pourraient susciter, voyez: P.H DELVAUX, "Contrats d'adhésion et clauses abusives en droit belge", in La protection de la partie faible dans les rapports contractuels, L.J.D.G., 1996, p. 98 et 99.

⁶⁹ M. DAMBRE, "Contractsvoorwaarden en driepartijenverhoudingen", in La nouvelle loi sur le crédit à la consommation, pp. 104 à 107; E. BALATE, op. cit., pp. 261-268; Fr. DOMONT-NAERT, "Les relations entre professionnels et consommateurs en droit belge", in La protection de la partie faible dans les rapports contractuels, LGDJ, 1996, pp. 231-232; P. LETTAMY, op. cit., pp. 194-200.

somme équivalente à 20% du montant total à rembourser et qui ne se serait pas exécuté un mois après le dépôt à la poste d'une lettre recommandée contenant la mise en demeure; la seconde clause a trait à la violation des obligations du consommateur quant à l'usage d'un bien meuble corporel.

L'article 29 est d'ordre public ⁷⁰. Toute clause contraire est, suivant les termes mêmes cet article, réputée non écrite. En outre, le prêteur qui ferait un usage d'une clause résolutoire illicite au regard de cet article s'expose aux sanctions pénales visées par l'article 101 par. 1er, 5° de la loi. Par ailleurs, l'article 100 de la loi attribue compétence au Président du Tribunal de Commerce pour ordonner cessation des actes constituant une infraction à l'article 29. Enfin, les articles 106 et 107 de la loi permettent au Ministre des affaires économiques de prendre des sanctions administratives à l'égard des prêteurs ou intermédiaires qui ne respectent pas les dispositions de la loi.

La mise en œuvre de la première des clauses résolutoires licites au regard de la loi du 12 juin 1991 (défaut de paiement) est réglementée par l'article 29. La loi exige que la lettre recommandée de mise en demeure, préalable nécessaire pour que le prêteur puisse se prévaloir de la clause, rappelle au consommateur les "modalités" de l'article 29. Cette mise en demeure aura en fait pour but d'attirer l'attention du consommateur sur les conséquences du défaut de paiement ⁷¹. A défaut de satisfaire à cette exigence, le prêteur ne pourra se prévaloir de la déchéance du terme de la résolution ⁷².

La seconde clause résolutoire admise par la loi ne requiert aucune notification spécifique au consommateur s'il s'agit de récupérer un bien vendu par le consommateur à un tiers. Conformément au droit commun, une simple mise en demeure suffira donc à constituer le consommateur en défaut. Par contre, s'il s'agit de résoudre le contrat de crédit à la consommation au motif que le consommateur a fait un usage du bien contraire aux stipulations du contrat, la reprise du bien sera, en matière de vente à tempérament, soumise aux conditions prévues à l'article 46 par. 2 et par. 3 de la loi ⁷³. Dès lors, si le consommateur a déjà acquitté une part importante du bien vendu à tempérament (40% ou plus) la mise en œuvre de cette clause résolutoire revient à vider celle-ci de sens, puisque une décision judiciaire a priori ou un accord des deux parties est nécessaire pour pouvoir résoudre le contrat. La résolution du contrat se fera dès lors dans le cadre du droit commun de l'article 1184: un pouvoir d'appréciation sur la gravité du manquement est redonné au juge ⁷⁴, qui pourra à nouveau également accorder au consommateur un délai pour s'acquitter de ses obligations ⁷⁵.

⁷⁰ P. VAN DER WIELEN ET A. WALLEMACQ, op. cit., p. 32.

⁷¹ Doc. Parl. Sénat, 1989-1990, 9161/1, p. 27.

⁷² E. BALATE, op. cit., p. 265.

⁷³ L'article 46 § 2 prévoit que "Lorsque l'acheteur à tempérament a payé au moins 40% du prix au comptant, le bien faisant l'objet d'une clause de réserve de propriété dans le contrat de crédit ne peut être repris qu'en vertu d'une décision judiciaire ou d'un accord écrit conclu après mise en demeure par lettre recommandée à la poste". et le § 3 "En aucun cas la reprise du bien ne peut donner lieu à une enrichment sans cause".

⁷⁴ E. BALATE, op. cit., p. 309.

⁷⁵ D'un point de vue procédural, il n'y a guère de différence entre les prix payés au comptant (moins de 40% du prix total ou plus de 40%) si le consommateur ne marque pas son accord pour restituer volontairement le bien vendu à tempérament. Dans les deux cas, le vendeur devra inévitablement passer par une décision judiciaire pour disposer d'un titre exécutoire (sans préjudice des mesures

- La loi du la loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales .

Pour satisfaire aux exigences de la loi du 3 avril 1997 relative aux clauses abusives dans les contrats conclus avec leurs clients par les titulaires de professions libérales, la clause résolutoire expresse devra, en vertu de l'article 3 § 2 de cette loi, avoir fait l'objet d'une négociation individuelle ou ne devra pas créer au détriment du client un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties, exception faite des clauses qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives ainsi que des dispositions ou principes des conventions internationales auxquelles la Belgique ou l'Union européenne est partie.

Selon le § 3 de cet article 3, une clause sera toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement et que le client n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion. La preuve contraire pourra être rapportée par le titulaire de la profession libérale.

6.b. Une autre méthode pour réduire l'autonomie contractuelle en matière d'insertion de clause résolutoire expresse consiste pour le législateur à aménager de manière impérative les recours dont dispose une partie en cas d'inexécution fautive de la part de son cocontractant. Bien que le législateur dans une telle hypothèse ne se prononce pas quant à l'application de l'article 1184 du code civil ou d'une clause résolutoire expresse, la doctrine estime que pareille clause sera nulle lorsqu'elle risque de porter atteinte aux intérêts que la loi a voulu protéger ⁷⁶.

Tel était le cas des clauses qui définissaient conventionnellement les motifs graves justifiant la rupture sans préavis d'un contrat de travail ⁷⁷ ou celles qui limitaient le droit de provoquer la dissolution d'une société pour justes motifs conformément à l'article 1871 du code civil ⁷⁸.

conservatoires telles une saisie mobilière ou la désignation d'un séquestre). La différence essentielle se situe au niveau du pouvoir d'appréciation conféré au juge. Si plus de 40% du prix a été versé par le consommateur, l'article 46§2 confère au juge un pouvoir d'appréciation de la gravité du manquement. Dans l'autre hypothèse, seul un pouvoir de constatation du manquement lui est, suivant le droit commun laissé, et la clause résolutoire jouera pleinement dès lors que le manquement est constaté.

⁷⁶ P. VAN OMMEFLAGHE, "Chronique de jurisprudence (1974-1982). Les obligations", R.C.J.B., 1989, n° 134, p. 250; M. FONTAINE, "La mise en oeuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive", op. cit., pp. 41 à 42; S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., n° 152.

⁷⁷ Cass. 4 novembre 1960, Pas., 1960, I, p. 242; P. VAN OMMEFLAGHE, op. cit., n° 134, p. 250.

⁷⁸ Cass. 11 mars 1966, Pas., I, 896, du moins lorsque ces conventions sont conclues avant la naissance de la contestation. La controverse qui existait au sujet de la loi du 27 juillet 1961 sur les concessions de vente exclusives, modifiée par la loi du 13 avril 1971 semble bien tranchée: Pour la cour de cassation (Cass., 19 avril 1979, Pas., 1979, I, 981) cette loi régit de manière impérative la seule résiliation unilatérale du contrat sans indication de motif ("résiliation ad nutum") et laisse sous l'empire du droit commun le régime de l'inexécution fautive; les clauses

- *La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre*

La loi du 25 juin 1992 protège en ce sens l'assuré en organisant de manière impérative les sanctions des manquements à ses obligations principales ⁷⁹ :

- le défaut de paiement de la prime ne conduit à la suspension de la garantie et à la résiliation que dans les conditions prévues aux articles 14 à 16 ⁸⁰: suivant les alinéas 1ers de ces deux articles, une mise en demeure est le préalable requis pour la résiliation par l'assureur pour défaut de paiement des primes et cette résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration du délai prévu dans la mise en demeure. Si l'assureur a d'abord suspendu la garantie, il ne pourra résilier le contrat qu'à la condition que cette faculté de résiliation ait été expressément réservée dans la mise en demeure et la résiliation ne pourra sortir ses effets moins de 15 jours à compter du premier jour de la suspension. A défaut pour l'assureur de s'être réservé cette faculté de résiliation, une nouvelle sommation est nécessaire.
- le manquement par l'assuré aux obligations en cas de sinistre ⁸¹ n'est, suivant l'article 21 ⁸², sanctionné que de dommages et intérêts: l'assureur doit prouver que le manquement de l'assuré lui a été préjudiciable, et dans cette mesure seulement, il peut réduire sa prestation. Ce n'est qu'en cas d'intention frauduleuse de l'assuré que l'assureur peut décliner sa garantie.

79 résolutoires expresses pour inexécution fautive sont donc licites. A ce sujet voyez notamment: Liège, 4 février 1992, J.L.M.B., 1993, p. 1082 et note P. KILESTE; Gand, 29 avril 1988, R.W., 1990-1991, p. 705 et note E. DIRIX; S. STINS, D. VAN GERVEN, P. WERY, op. cit., n° 152. M. FONTAINE, Droit des assurances, Précis de la faculté de droit de L'U.C.L., Larcier, 1996, n° 354, p. 195.

80 Sur le régime des articles 14 à 16: J.L. FAGNART, "Dispositions communes: formation et exécution du contrat", op. cit., pp. 76-78; M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., pp. 151-154. La doctrine a dénoncé les abus auxquels avait donné lieu la trop grande liberté contractuelle laissée en ce domaine par la loi du 11 juin 1874: M. VAN RUYMBEKE "Du non paiement de la prime d'assurance par l'assuré", R.G.A.R., 1980, n° 10204; M. FONTAINE, "La suspension de la garantie de l'assurance pour défaut de paiement des primes", note sous Cass. 23 octobre 1980, R.C.J.B., 1982, pp. 304-341; R.O DALCQ et M.A. CRIJNS, op. cit., pp. 391-392; M. MOREAU-MARGREVE, "La clause de suspension de garantie en matière d'assurance. Nouvel épisode", R.G.A.R., 1986, n° 11088; H. DE RODE, "La bonne foi et l'assurance", in La bonne foi, Jeune Barreau, Liège, 1990, pp. 169-174.

81 Les articles 19 et 20 réglementent l'obligation de déclaration du sinistre par l'assuré et la prévention et l'atténuation des conséquences du sinistre par celui-ci;

82 Sur le régime de l'article 21: M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., pp. 163-164. Le régime mis en place sous l'ancien régime (déchéance) était à juste titre critiqué par la doctrine: J.L. FAGNART, note sous Mons, 7 octobre 1981, R.G.A.R., 1983, n° 10614; J.L. FAGNART, "Examen de jurisprudence (1981-1990). Les assurances terrestres", R.C.J.B., 1991, pp. 730-731; H. DE RODE, "La bonne foi et l'assurance", op. cit., pp. 174-181; R.O. DALCQ et M.A. CRIJNS, op. cit., p. 392.

- la résiliation après sinistre est réglementée à l'article 31 ⁸³; l'assureur peut se réserver le droit de résilier le contrat après la survenance du sinistre, mais il doit alors concéder le même droit au preneur ⁸⁴. La forme de la résiliation ainsi que sa prise d'effet en cas de manquement dolosif sont également prévus de manière impératif ⁸⁵.

Sous le régime antérieur à la loi du 25 juin 1992 les clauses résolutoires expresses permettaient à l'assureur de résoudre ou résilier le contrat d'assurance pour un manquement de l'assuré à l'une quelconque de ses obligations ⁸⁶.

Il est désormais certain que ces dispositions impératives font échec à la stipulation de clauses de résolution extrajudiciaire qui réglementeraient différemment ces manquements. Par contre, sous réserve de l'application éventuelle du régime des clauses abusives, et de la loi de contrôle du 9 juillet 1975 ⁸⁷, là où la loi ne réglemente pas impérativement les recours de l'une des parties au contrat d'assurance (le plus souvent celui de l'assureur), une clause résolutoire expresse pourrait toujours sanctionner un manquement à une obligation contractuelle, tel pourrait par exemple être le cas d'un manquement à une obligation de prévention en cours de contrat ⁸⁸.

- La loi du 13 avril 1995 sur le contrat d'agence commerciale

⁸³ Sur le régime de l'article 31: H. COUSY, "Dispositions communes: modification du risque, durée et fin du contrat, prescription, coassurance et arbitrage", op. cit., pp. 103 et 104; L. SCHUERMANS, "De nieuwe wet op landverzekeringsovereenkomst van 25 juni 1992", R.W., 1992-1993, pp. 712-713; F. PONET, P. RUBENS et W. VERHEES, De landverzekeringsovereenkomst, Deurne, 1993, pp. 142-146; J.-M. HAUPERELIN et H. CLAASENS, La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance: application pratique, Dossier Bull. ass., Bruxelles, pp. 32-33; Ph. COLLE, alg. B., pp. 64-65; C. VAN SCHOUBROECK et G. SCHOORENS, "De aansprakelijkheidsverzekering: a never ending story", R.D.C., 1995, pp. 637-740; M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., n°s 355 à 360., pp. 196-197.

⁸⁴ Des exceptions sont cependant prévues à ce caractère bilatéral de la faculté de résiliation par le §3 de l'article 31, modifié par la loi du 16 mars 1994, ainsi que par l'article 49 de la loi du 10 avril 1971 sur les accidents de travail pour certains contrats d'assurance de trois ans.

⁸⁵ Le délai de notification de la résiliation et la prise d'effet de cette dernière connaissent également des dérogations introduites par ce même article 31 §3.

⁸⁶ M. FONTAINE, "Le droit nouveau du contrat d'assurance terrestre (loi du 25 juin 1992)", Ann. Dr., 1993, p. 373, n° 18.

⁸⁷ La loi de 1975 condamne de façon générale toute clause non conforme à la réglementation de contrôle. A ce sujet, trois principes importants sont énoncés par cette loi: a) pour l'établissement des documents relatifs à la conclusion et à l'exécution des contrats d'assurance, les entreprises doivent se conformer aux règles fixées par le Roi (art. 19 §1); Les conditions générales et particulières des polices d'assurance doivent être rédigées en termes clairs et précis et ne peuvent contenir aucune clause de nature à porter atteinte à l'équivalence entre les engagements de l'assureur et de l'assuré (art. 21); b) les entreprises d'assurances doivent également se soumettre aux obligations et interdictions déterminées par l'O.C.A. par voie de règlements; c) à défaut de satisfaire à ces exigences, les clauses ou accords sont nuls (art. 19 §2). Voyez à ce sujet: R.O. DALCQ et M.A. CRIJNS, op. cit., pp. 396-397.

⁸⁸ L. SCHUERMANS, op. cit., p. 692, n°9; M. FONTAINE, Droit des assurances, op. cit., p. 195.

Le caractère impératif de la loi du 13 avril 1995 et, plus particulièrement, du dernier alinéa de l'article 19 ⁸⁹ n'interdit-il pas aux parties de recourir, avant la fin du contrat d'agence, au pacte comissoire exprès ?

Les auteurs sont partagés sur ce point.

Selon une partie de la doctrine ⁹⁰, le pacte comissoire exprès doit être considéré comme interdit: le texte légal implique que les manquements graves et les circonstances exceptionnelles peuvent être soumis à l'appréciation souveraine a posteriori du juge. Les dispositions contractuelles qui érigeraient de tels faits en condition résolutoire ne seraient pas valables.

D'autres auteurs ⁹¹ soutiennent le contraire en argumentant qu'en matière de concession de vente exclusive le pacte comissoire exprès est admis ⁹². Cette position, qui assimile sans nuance le régime applicable en matière de vente exclusive au contrat d'agence doit, à notre sens être désapprouvée eu égard à la ratio legis de la loi du 13 avril 1995.

Avec plus de nuances, un troisième groupe d'auteurs estiment que la question doit être réglée en fonction du type de clause résolutoire expresse ⁹³ :

- ne serait pas nul un pacte comissoire exprès qui énumérerait un certain nombre de faits qualifiés de grave dans le chef du commettant puisque la loi n'est qu'unilatéralement impérative au profit de l'agent. Est par contre illicite une extension conventionnelle de la notion de manquement grave susceptible d'être retenu à charge de l'agent toute comme la clause qui dispenserait le commettant du respect des exigences de notification;
- serait également admis un pacte comissoire exprès qui, tout en qualifiant un certains nombre de faits grave dans le chef de l'agent, laisserait explicitement au juge le soin de vérifier à posteriori, non seulement l'existence, mais également la gravité du manquement. Il nous semble cependant que nous ne sommes plus là réellement en face d'un pacte comissoire au sens strict du terme. Cependant il est indéniable qu'une telle clause pourrait s'avérer utile dans la mesure où l'énumération des faits contenus dans cette clause pourrait servir de "*jugement de valeur*" ou de "*critère de référence*" ⁹⁴ au juge qui se

⁸⁹ Cet alinéa précise : "Nonobstant toute stipulation contraire, il ne peut être dérogé avant la fin du contrat, au détriment de l'agent commercial, au présent article".

⁹⁰ Ph. DEVOS, De nieuwe wet betreffende de handelsagentuurovereenkomst, Mys & Breesch, p. 64; Cl. VERBRAEKEN et A DE SCHOUTHEETE, "La loi du 13 avril 1995 relative aux contrats d'agence commerciale", J.T., 1995, p. 467, n°20.

⁹¹ D. MATRAY, Les contrats commerciaux, C.U.P., Syllabus de la conférence donnée le 8 septembre 1995, p. 50, n° 12.2.3.

⁹² Cass, 17 avril 1979, R.C.J.B., 1981, p. 26.

⁹³ A. DE THEUX, Le statut européen de l'agent commercial, Bruxelles, 1992, n° 186, p. 270; P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., p. 850 à 852; J.P. RENARD, op. cit., pp. 19 et 20.

⁹⁴ M. JAMOUILLE, Le contrat de travail II, Liège, 1986, pp. 240 à 241; P. CRAHAY, "La loi relative aux contrats d'agence commerciale: résiliation et indemnité d'éviction", op. cit., pp. 851-852 et l'exemple qu'il donne à propos d'une clause qui fixe les commandes minimales que l'agent

verra ainsi présenter par les parties, en négatif, les obligations que celle-ci avaient jugées comme fondamentales.

Par contre, compte tenu du caractère impératif de la loi et du fait que les fautes graves, comme les circonstances exceptionnelles, sont naturellement soumises à l'appréciation du juge ⁹⁵, une clause résolutoire expresse au sens réel du terme, impliquant une exclusion du contrôle de la gravité du manquement par le juge, ne peut être envisageable au profit du commettant.

-La loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire

Les articles 30 et suivants de la loi sur le crédit hypothécaire sanctionnent l'inexécution de quatre obligations bien précises incombant au prêteur :

- L'article 30 de la loi du 4 août 1992 traduit la crainte du législateur de voir porter le prêt sur un autre élément que des espèces ou monnaies scripturales ⁹⁶. Par conséquent, la violation de l'obligation légale est sanctionnée par la réduction des droits du preneur et des obligations de l'emprunteur à concurrence de la partie du capital effectivement payée en espèces ou en monnaies scripturales ⁹⁷;
- L'article 31 procède d'un même souci de protection de l'emprunteur, mais dirigée cette fois contre l'émission de lettres de change et de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire ou la présentation au paiement de tels effets de commerce en contravention avec les prescriptions de l'article 20 de la même loi. La sanction qui y est prévue est celle du remboursement à l'emprunteur des intérêts courus du contrat de crédit;
- L'article 32, quant à lui, prévoit deux hypothèses de violation de l'article 21. D'une part, s'il n'est pas possible de déterminer les montants des versements amortissants, l'emprunteur ne sera plus tenu que d'en effectuer des partiels ou des versements non périodiques ⁹⁸. D'autre part, s'il n'est pas possible de déterminer les époques et conditions auxquelles les charges périodiques, les intérêts ou les versements reconstitutifs sont dus, l'emprunteur n'est tenu de les payer qu'aux dates anniversaires du crédit;
- Enfin, l'article 33 de la loi dispose que si, à la suite de l'inobservation de l'article 21 §2 de la loi, les obligations résultant de l'adjonction ne sont pas indiquées dans le contrat adjoint, celui-ci perd ce caractère et l'emprunteur n'est tenu à aucune reconstitution.

doit transmettre au commettant pour une ou plusieurs périodes données et qui érige tout manquement à cette obligation en pacte commissaire exprès .

⁹⁵ Exposé des motifs, p. 18.

⁹⁶ J.L. LEDOUX, La réforme du crédit hypothécaire privé, Ann. dr., 1993, p. 408.

⁹⁷ Compar.: art. 1907 ter du code civil.

⁹⁸ interprétation du texte littéral par J.L. LEDOUX, op. cit., p. 19; G. JAKHIAN, op. cit., p. 86.

Ces quatre sanctions spéciales ont en commun de maintenir en vie le contrat de crédit. Le caractère impératif qui s'attachent à ces sanctions spéciales interdisent que d'autres recours de droit commun ⁹⁹ soient ouverts au preneur ¹⁰⁰.

L'on assiste ici à un mécanisme de protection "malgré elle" de la partie considérée comme plus faible. En effet, le recours à la nullité, la résolution ou encore, au classique pacte commissaire exprès, pour sanctionner les manquements décrits dans ces quatre articles, aboutirait, par l'effet de la rétroactivité inhérente qui s'y attache, à une solution guère avantageuse pour l'emprunteur.

⁹⁹ Tout comme le recours à la sanction générale contenue à l'article 28 de la loi sur le crédit hypothécaire (faculté de remboursement anticipée).

¹⁰⁰ G. JAKHIAN, op. cit., p. 85 et sv..