

Obligations

Le débiteur d'une obligation affectée d'une condition suspensive ne peut se limiter à un comportement passif

Dans un arrêt du 23 mars 2023*, la Cour d'appel de Bruxelles s'est penchée sur la question débattue à maintes reprises du comportement à adopter par le débiteur d'une obligation affectée d'une condition suspensive et ce, plus spécifiquement, dans le cadre d'une convention de vente immobilière conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit.

En application de l'article 1178 de l'ancien Code civil, la *"condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement"*.

Pour que cette disposition trouve à s'appliquer, la Cour rappelle qu'il faut que le débiteur ait commis un manquement à son obligation de loyauté en adoptant un comportement *"négligeant dans la poursuite de la réalisation de la condition"*¹.

En l'absence de précisions dans la convention quant au comportement attendu du débiteur concernant la réalisation de la condition suspensive, il appartiendra au juge de décider si, dans les circonstances de l'espèce, l'attitude du débiteur de l'obligation sous condition est constitutive d'une faute ou non.

Comme le souligne la Cour d'appel, dans un contrat conclu sous la condition suspensive d'obtenir un financement, le débiteur ne peut rester passif. Il pourra, dès lors, être fait application de l'article 1178 de l'ancien Code civil si le débiteur néglige de *"mettre en œuvre les moyens raisonnables qui pourraient être attendus de lui"*, ce dernier étant en effet *"tenu, à titre d'obligation de résultat, d'effectuer les démarches nécessaires pour obtenir le crédit"*.

Dans l'arrêt annoté, la Cour constate qu'en l'espèce, en n'ayant effectué des démarches qu'auprès d'une seule banque en vue de l'obtention du crédit, les acheteurs n'ont pas pris les mesures nécessaires en vue d'obtenir le crédit.

En conséquence, à défaut de pouvoir établir avoir procédé à des demandes auprès de différents organismes bancaires, la Cour a conclu que les acheteurs avaient commis une faute contractuelle et que, par conséquent, la condition suspensive litigieuse était réputée accomplie par application de l'article 1178 de l'ancien Code civil. Dès lors, en refusant de signer le compromis de vente, les intimés ont manqué à leurs obligations contractuelles.

L'application donnée par la Cour à l'article 1178 de l'ancien Code civil peut être transposée dans le cadre d'une application de l'article 5.144 du Code civil.

¹ I. DURAND et M. CLAVIE, *"La vente conditionnelle, bien plus qu'une abréviation de langage"*, La mise en vente d'un immeuble, Hommage au Professeur N. VERHEYDEN-JEANMART, coord. B. DUBUISSON et P. WÉRY, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 103; M. BERLINGIN et M. DUPONT, *"Le contrat soumis à condition suspensive"*, Les obligations contractuelles, dir. M. DUPONT, Bruxelles, Larcier, JBB, 2016, p. 42.

Maxime Berlingin ■

Chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Président du BeNeLux Arbitration & ADR Group

Avocat au barreau de Bruxelles