

Obligations

La cause étrangère de l'absence de faute

Aux termes d'un arrêt du 30 octobre 2015¹, la Cour de cassation s'est penchée sur la question des dommages et intérêts résultant de l'inexécution contractuelle, et plus particulièrement sur l'application de l'article 1147 du Code civil, selon lequel « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit. Un homme prend connaissance d'un compromis de vente signé par sa mère, un mois avant son décès, en qualité de vendeuse, dans des circonstances douteuses. Il refuse d'exécuter ladite convention et décide d'agir en justice. Toutefois, son action en nullité échoue et il est condamné à passer l'acte authentique de vente de l'immeuble. Considérant que le refus d'exécuter la convention n'est pas fautif, la Cour d'appel de Bruxelles rejette la demande de dommages et intérêts des acheteurs en raison du retard dans la passation de l'acte authentique.

La Cour de cassation casse l'arrêt en ce qu'il rejette cette demande aux motifs qu'« il

n'est pas établi qu'en refusant d'exécuter la convention sous seing privé et en décidant d'agir en justice, [le vendeur] aurait adopté un comportement que n'aurait pas adopté tout vendeur normalement diligent et prudent placé dans les mêmes circonstances ».

Le reproche ainsi formulé à l'encontre de l'arrêt précité est de ne pas avoir constaté que le refus de passer l'acte authentique était dû à une cause étrangère exonératoire, mais de s'être contenté de considérer que ce refus n'était pas fautif².

Or, il est généralement admis que l'article 1147 du Code civil régit les obligations de résultat pour lesquelles la faute est présumée tant que le débiteur ne prouve pas l'existence d'une cause d'exonération³. Précisément, l'obligation pour le vendeur de procéder à la passation de l'acte authentique, s'agissant d'une obligation de délivrance, a été qualifiée par la jurisprudence d'obligation de résultat⁴. La démonstration de l'absence de faute dans le chef du débiteur n'était donc pas suffisante pour l'exonérer de sa responsabilité, puisque par hypothèse la faute est avérée dès l'instant où le résultat promis n'est pas atteint⁵.

L'on regrette en l'espèce le caractère laconique du dispositif de l'arrêt de la Cour de cassation qui soulève les questions de la

preuve et de la (non-)imputabilité de la cause étrangère⁶.

Gaëlle FRUY ■

Assistante à l'Université Saint-Louis
Avocate au barreau de Bruxelles

- 1 Cass., 30 octobre 2015, R.G. n° C.14.0296.F*.
- 2 Dans un arrêt du 15 novembre 2006, la Cour d'appel de Liège s'est prononcée comme suit : « dès que la relation de causalité est établie, il doit être admis que l'obligation de sécurité de résultat de l'établissement ne cède que devant la preuve d'une cause étrangère et non pas de l'absence de faute » (R.G.A.R., 2008, livr. 2, n° 14352).
- 3 P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2010, t. II, p. 1186, n° 828.
- 4 Bruxelles, 22 septembre 1988, Pas., 1989, II, p. 38 ; Civ. Bruxelles (11^e ch.), 17 juin 2011, J.L.M.B., 2012, p. 1449.
- 5 J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », in *Droit des obligations*, Limal, Anthemis, 2011, p. 95.
- 6 La thèse de l'assimilation de la cause étrangère exonératoire à l'absence de lien causal entre le comportement du débiteur et le préjudice inhérent à l'inexécution de l'obligation constitue une piste de réflexion intéressante à cet égard : J. VAN ZUYLEN, « La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié? Réflexions à partir des droits belge, français et hollandais », R.G.D.C., 2013, p. 408.

Contrats

La relation maritale de l'architecte et l'entrepreneur : un obstacle à l'indépendance requise dans le chef de l'architecte¹ ?

En vertu de l'article 4 du règlement de déontologie de l'Ordre des architectes, l'architecte doit disposer de l'indépendance nécessaire pour lui permettre d'exercer sa profession, conformément à sa mission d'ordre public et aux règles de la déontologie. L'article 6 de la loi du 20 février 1939 déclare quant à lui incompatible l'exercice de la profession d'architecte avec celle d'entrepreneur, règle également rappelée par l'article 10 du règlement de déontologie susvisé.

Dans le cadre de l'arrêt annoté, les appelants invoquent, sur pied des dispositions précitées, la nullité de deux contrats : d'une part, un contrat d'architecture portant sur une mission complète d'architecture pour l'édification d'une maison unifamiliale, d'autre part, un contrat d'entreprise portant sur les travaux de gros œuvre et de toiture relatifs à cette maison, contrat conclu dans un second temps par les appelants, avec un entrepreneur, qui n'était autre que le mari de l'architecte. Celui-ci avait toutefois été choisi par les appelants eux-mêmes, après examen

de plusieurs devis qu'ils avaient eux-mêmes demandés.

Dans son arrêt du 18 septembre 2015, la Cour d'appel de Bruxelles, réformant la décision du premier juge, leur donne raison : la circonstance que l'entrepreneur était l'époux de l'architecte « constitue[...] en elle[...] même[...] un obstacle à ce que l'architecte dispose d'une liberté suffisante d'appréciation pour effectuer un contrôle sérieux des travaux exécutés par son mari. La garantie qu'un contrôle effectif de l'exécution des travaux soit effectué ne peut en effet être apportée si l'architecte contrôleur est lié par mariage à l'entrepreneur, cette union supposant non seulement des liens affectifs, mais également pécuniaires entre les époux ». La cour ajoute que le manque d'indépendance de l'architecte à l'égard de son mari est en outre confirmé par des éléments de fait, soit, d'une part, l'utilisation de la même adresse postale, du même compte bancaire pour leur facturation et de la même adresse de courriel, et, d'autre part, la circonstance que l'architecte avait écarté à tort les critiques

des appelants quant à la bonne réalisation de certains travaux, révélant une absence de contrôle correct dans son chef. À noter que la cour indique expressément que la relation maritale des deux acteurs suffit « en elle-même » à faire obstacle à l'exigence d'indépendance requise². Elle prononce dès lors la nullité absolue des deux contrats.

Dans cette appréciation de l'indépendance de l'architecte, ont été jugées sans incidence par la cour la circonstance que le contrat d'architecte avait été conclu avant le contrat d'entreprise, de même que celle que les appelants connaissaient les liens unissant l'architecte et l'entrepreneur, et avaient eux-mêmes proposé le choix de l'entrepreneur.

Marie DEFOSSE ■

Assistante à l'Université Saint-Louis

- 1 Bruxelles, 18 septembre 2015, R.G. n° 2010/AR/658*.
- 2 Dans un autre sens, voy. Liège, 23 janvier 1995, Pas., 1994, II, pp. 33-40. Dans cet arrêt, la Cour d'appel de Liège estime ne pas pouvoir se contenter de soulever l'existence de liens préférentiels entre l'architecte et l'entrepreneur, mais procède à une appréciation in concreto.

