

Il apparaît donc en conclusion qu'aucun manquement au principe d'exécution de bonne foi, aucun abus de droit ne peut être reproché à l'appelante quant à la façon dont elle a mis fin aux relations entre parties le 17 septembre 2008.

Compte tenu des demandes respectives, les dépens à charge des intimés seront répartis à concurrence d'un tiers pour A. O. et de deux tiers pour la S.P.R.L. O.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : MM. **M. Ligot**, **A. Manka** et **Th. Lambert**. Greffier : M. **J.-L. Kinnard**.

Plaid. : M^{es} **O. Van Fraeyenhoven** et **A. Hancotte**.

J.L.M.B. 12/733

Observations

Le contrôle judiciaire de la mise en œuvre d'une clause résolutoire expresse

Introduction

1. Lorsqu'elle a été rédigée avec soin, la clause résolutoire expresse permet au créancier de disposer d'une sanction redoutable : cette clause l'habilite à résoudre le contrat de son propre chef et à faire ainsi l'économie d'une action en résolution judiciaire¹.

Sanction dangereuse, le pacte comissoire exprès n'est cependant pas toujours fatal au débiteur.

Celui-ci peut critiquer en justice la résolution unilatérale, pour diverses raisons, notamment parce que cette décision de partie (A) n'a pas respecté les conditions prévues par les parties pour l'application de la clause (B) ou parce que le créancier a agi de mauvaise foi, commettant ainsi un abus de droit (C).

Les deux excellents arrêts reproduits ci-dessus confirment les deux facettes de ce contrôle judiciaire *a posteriori*.

A. La résolution unilatérale, une décision de partie

2. La résolution du contrat n'opère pas automatiquement, du seul fait de l'inexécution fautive du débiteur.

Il est nécessaire, même lorsque la clause résolutoire expresse indique que le contrat sera résolu « de plein droit et sans mise en demeure »², que le créancier prenne attitude : il doit décider des suites à réserver à cette inexécution. Plusieurs possibilités s'offrent au créancier. Il peut faire preuve d'indulgence en ne tenant pas rigueur au débiteur de ce manquement. L'inverse est évidemment plus vraisemblable.

1. À ce sujet, voy. notamment H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome 2, Bruxelles, Bruylant, 3^e édition, 1964, pp. 849 et s. ; M. FONTAINE, « La mise en œuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive », note sous Mons, 21 juin 1983, *R.C.J.B.*, 1991, pp. 40 et s. ; S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Anvers, Maklu, 1994 ; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Groningen, Intersentia, 2000, pp. 761 et s. ; V. PIRSON, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles* (ouvrage collectif sous la direction de P. WERY), Bruxelles, La Charte, 2001, pp. 93-145 ; S. STIJNS, « La résolution pour inexécution en droit belge : conditions et mise en œuvre. Rapport belge », in *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles. Études de droit comparé*, ouvrage collectif sous la direction de M. FONTAINE et de G. VINEY, Bruxelles, Bruylant, Paris, L.G.D.J., 2001, pp. 578 et s. ; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Bruges, die Keure, vol. 1, 2005, pp. 196 et s. ; K. VANDERSCHOT, « De sanctionering van abusieve partijbeslissingen genomen bij contractuele wanprestatie : de verschillende gedaantes van de matigende werking van de goede trouw », *R.G.D.C.*, 2005, pp. 96 et s. ; S. STIJNS, « Uitdrukkelijk ontbindende bedingen, ontbindende voorwaarden en vervangingsbedingen », in *Contractuele clausules rond de (niet-) uitvoering en de beëindiging van contracten*, Anvers, Intersentia, 2006, pp. 77 et s. ; J.-F. GERMAIN, « Le contrôle de la gravité du manquement en présence d'une clause résolutoire expresse », note sous Cass., 9 mars 2009, *R.G.D.C.*, 2010, pp. 133 et s. ; W. VAN GERVEN avec la collaboration de S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Louvain, Den Haag, Acco, 2010, 3^e édition, pp. 202 et s. ; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, tome I, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 910 et s. ; P. WERY, *Droit des obligations*, vol. 1, *Théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2011, 2^e édition, pp. 727 et s.

2. Cass., 24 mars 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 358, *R.G.D.C.*, 1997, p. 98, note R. CREYF, *T. Not.*, 1996, p. 140, *R. cass.*, 1995, p. 267, note S. STIJNS.

Plusieurs réactions sont alors possibles : le créancier peut suspendre l'exécution de ses propres obligations en recourant à l'exception d'inexécution, exiger du débiteur l'exécution de l'obligation – en nature ou par équivalent, selon les cas³ – ou mettre en œuvre la clause résolutoire.

On l'aura compris : pour que la clause sortisse ses effets, le créancier doit décider de mettre fin au contrat. La mise en œuvre du pacte commissoire exprès nécessite une décision de partie⁴, une « *partijbeslissing* » pour reprendre l'expression qui a cours en Flandre⁵, que l'on pourrait aussi désigner par les termes de « droit potestatif »⁶ ou de « prérogative contractuelle »⁷.

En cela, la clause résolutoire expresse se différencie de la condition résolutoire, qui, du moins lorsqu'elle n'est pas potestative⁸, opère de plein droit, automatiquement.

3. Pour pouvoir accéder valablement à l'existence, cette décision de partie doit répondre à certaines conditions⁹.

Il est nécessaire que la clause qui confère au créancier ce pouvoir soit valable. Est, partant, nulle la décision de partie qui résulte d'une clause résolutoire expresse illicite. Si la validité des pactes commissaires exprès ne souffre aucun doute en droit commun¹⁰, des dispositions légales impératives les proscrirent toutefois dans certains contrats¹¹. Ainsi l'article 1762*bis* du code civil répute-t-il « non écrite » pareille clause dans les baux d'immeubles¹². L'article 29, alinéa 3, de la loi sur les baux à ferme dispose également que la clause résolutoire expresse est « de nul effet » pour les baux de ce type¹³.

Par ailleurs, la résolution ne sortit ses effets qu'à compter du moment où le débiteur a eu connaissance de l'intention de son cocontractant ou a, à tout le moins, pu raison-

3. Aussi longtemps, en effet, que le créancier n'invoque pas la clause résolutoire expresse, il conserve son droit d'élection entre la résolution et l'exécution (S. STIJNS, « Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution », in *La théorie générale des obligations*, Formation permanente CUP, 1998, p. 230, avec les références citées en note 165). Exceptionnellement toutefois, la présence du pacte commissaire exprès peut s'interpréter comme une renonciation du créancier à réclamer l'exécution de l'obligation ; encore faut-il que cette volonté abdiquative soit certaine. Elle ne peut se déduire de la seule existence de la clause résolutoire expresse (H. DE PAGE, *Traité*, tome 2, 3^e édition, 1964, pp. 851.852).

4. S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Bruges, die Keure, vol. 1, 2005, p. 199.

5. Voy. l'excellente étude de K. VANDERSCHOT, « De sanctionering van abusieve partijbeslissingen genomen bij contractuele wanprestatie : de verschillende gedaantes van de matigende werking van de goede trouw », *R.G.D.C.*, 2005, pp. 87 et s.

6. À cet égard, voy. I. NAJJAR, « La potestativité. Notes de lecture », *Rev. trim. dr. civ.*, 2012, pp. 601 et s.

7. À ce sujet, voy. en doctrine française « Les prérogatives contractuelles (actes du colloque du 30 novembre 2010) », *Revue des contrats*, 2011, pp. 639 et s.

8. P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, 2011, p. 928.

9. K. VANDERSCHOT, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2005, pp. 89 et s.

10. Cass., 19 avril 1979, *R.C.J.B.*, 1981, p. 26, note M. COLPAERT et R. BÜTZLER.

11. S. STIJNS, « Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution », in *La théorie générale des obligations*, *op. cit.*, 1998, pp. 227 et s. ; V. PIRSON, *op. cit.*, in *Les clauses applicables...*, 2001, pp. 129 et s. ; S. STIJNS, *op. cit.*, 1994, pp. 459 et s. ; J.-F. GERMAIN, « L'appréciation de la gravité du manquement en matière de résolution des contrats synallagmatiques », *R.G.D.C.*, 2005, pp. 462-463. Voy., pour le pacte commissaire exprès stipulé pour le cas de faillite, FR. GEORGES, « Faillite et (in)exécution du contrat : questions choisies » in *Chronique de jurisprudence en matière de contrats spéciaux*, Formation permanente CUP, vol. 129, Liège, Anthemis, 2011, pp. 255-258.

12. Pour un commentaire de cet article, voy. P. WÉRY, « La résolution unilatérale d'un contrat de bail immobilier est interdite », *J.T.*, 2010, pp. 709 et s. La Cour de cassation déduit des termes généraux de cette disposition que le pacte commissaire exprès stipulé en faveur du locataire tombe, lui aussi, sous le coup de l'interdiction (Cass., 24 mars 1994, cette revue, 1994, p. 765, *R.W.*, 1995-1996, p. 1451, note A. VAN OEVELEN). La clause résolutoire expresse est interdite pour les baux commerciaux et les baux de résidence principale par application de l'article 1762*bis* du code civil, qui est une disposition générale. Les locations mobilières ne sont pas visées par cette interdiction (C. MARR, « Le contrat de location mobilière : quelle réglementation appliquer face au mutisme du code civil ? », note sous Mons, 12 mars 2003, *R.G.D.C.*, 2008, pp. 217 et s.).

13. Pour un commentaire de l'article 29, alinéa 3, voy. P. WÉRY, « Un regard de droit commun des obligations porté sur les règles relatives au bail à ferme », in *Liber amicorum Jean-François Taymans*, E. BEGUIN et J.-L. RENCHON (sous la direction de), Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 525 et s.

nablement en être informé. En effet, la résolution unilatérale est un acte réceptice¹⁴ : en l'absence de notification, la décision du créancier est dépourvue d'existence.

B. Le contrôle de la régularité formelle de la mise en œuvre de la clause

4. Même si la résolution unilatérale procède d'une clause licite, elle n'échappe pas à tout contrôle judiciaire.

Le débiteur, qui s'est vu notifier cette résolution, peut contester la manière dont a été mise en œuvre la clause. Le juge est alors amené à se pencher sur la régularité formelle de l'application du pacte comissoire. Le créancier se trouvait-il, en d'autres termes, dans les conditions prévues par les parties pour exercer son pouvoir décisionnel ?

Les questions que le juge peut se poser sont nombreuses.

Le débiteur a-t-il commis un manquement qui lui est imputable ou peut-il, au contraire, se prévaloir d'une cause exonératoire ?

A-t-il bien été mis en demeure, dans l'hypothèse où la clause ne dispensait pas le créancier de ce préalable¹⁵ ? Le créancier a-t-il bien respecté la forme particulière que les parties avaient prévue pour cette mise en demeure ?

Le créancier a-t-il notifié clairement son intention de résoudre la convention ?

Si le pacte comissoire exprès est stipulé pour sanctionner tout manquement grave aux obligations contractuelles du débiteur, il incombera au juge d'apprécier la gravité de la faute que le créancier lui reproche.

En revanche, il ne lui appartiendra pas de se prononcer sur cette gravité, lorsque la clause a stipulé la résolution pour *toute* faute contractuelle : le tribunal doit s'incliner devant la volonté des parties d'ériger, par avance, toute violation du contrat en un manquement fatal¹⁶. C'est ce que décide, à juste titre, la cour d'appel de Liège dans son arrêt du 8 mars 2012. Il s'agissait, pour la cour, de savoir si la société X. avait mis régulièrement en œuvre une clause du contrat de réparateur agréé qui la liait à la S.P.R.L. O. Cette clause, intitulée assez curieusement « Résiliation à la suite de manquements graves et clauses et conditions résolutoires expresses », reconnaissait le droit pour la société X. de signifier la résolution du contrat « de plein droit sans aucun préavis ni aucune indemnité pour le réparateur (...) », notamment lorsque celui-ci contrevient aux dispositions relatives au respect des « Standards Réparateur Agréé X. ». La cour d'appel reproche aux premiers juges de s'être prononcés sur la gravité des manquements à ces standards reprochés à la S.P.R.L. O.

5. L'arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 2012 illustre aussi ce contrôle judiciaire portant sur le respect des limites formelles de la décision de résolution. Le litige opposait une banque à une caution qui garantissait le remboursement du crédit consenti à un de ses clients. Il avait trait aux conséquences, pour cette sûreté personnelle, de l'application erronée d'une clause résolutoire expresse prévue par les conditions générales du contrat de prêt.

Pour la Cour, « Lorsque les conditions auxquelles un pacte résolutoire exprès est subordonné ne sont pas remplies, la résolution du contrat n'opère pas de sorte que,

14. J. MARTIN DE LA MOUTTE, *L'acte juridique unilatéral. Essai sur sa notion et sa technique en droit civil*, préface P. RAYNAUD, Paris, Sirey, pp. 173 et s.

15. Et pour autant, bien sûr, que le créancier n'ait pas pu se prévaloir de l'une des exceptions admises par la jurisprudence à la nécessité de la mise en demeure (P. WÉRY, *Droit des obligations*, 2011, pp. 455 et s.).

16. H. DE PAGE, *Traité*, tome 2, 3^e édition, 1964, p. 852.

en règle, celui-ci continue à sortir ses effets, avec les sûretés qui garantissent son exécution ».

La Cour poursuit en ces termes :

« L'arrêt attaqué constate que "l'article II, d, des conditions générales du prêt litigieux prévoit que 'le solde non remboursé du prêt et des intérêts' devient immédiatement exigible dès l'envoi à l'emprunteur d'une lettre recommandée de mise en demeure [notamment en cas de] défaut de paiement d'un des termes du prêt" et qu'en raison de ce défaut de paiement, la défenderesse a adressé, le 3 novembre 2003, une lettre recommandée à l'emprunteur, entre-temps décédé, dont le demandeur s'était engagé en qualité de caution solidaire à garantir le respect des engagements.

L'arrêt considère que la défenderesse n'a pas "satisfait à l'exigence dont question ci-dessus et relative à l'envoi d'une lettre recommandée à l'emprunteur" aux motifs que ce dernier était décédé au moment de cet envoi et que les sommes réclamées dans la lettre du 3 novembre 2003 "ne correspond[ai]ent nullement à celles pouvant résulter de l'application de l'article II, d, "précité.

En condamnant le demandeur à payer non seulement les mensualités échues le 3 novembre 2003 mais aussi celles qui sont échues depuis cette date, et en admettant ainsi qu'il n'a pas été mis fin au prêt par la défenderesse, compte tenu de l'irrégularité de sa lettre recommandée, l'arrêt ne viole pas les articles 1134, 1165 et 1184 du code civil ».

6. Si le créancier ne respecte pas les conditions prévues par le pacte comissoire, il perd son pouvoir décisionnel, de sorte que le contrat n'est pas résolu¹⁷. La résolution unilatérale est frappée d'inefficacité (« *onwerkzaamheid* » en doctrine flamande)¹⁸.

Dans l'arrêt précité, la Cour de cassation en déduit fort justement que les sûretés qui garantissent l'exécution de l'obligation subsistent.

D'autres conséquences peuvent être déduites de la persistance du contrat.

Le débiteur qui s'est vu notifier une résolution irrégulière peut, si son cocontractant refuse la poursuite du contrat, agir en justice afin d'en réclamer l'exécution en nature.

La décision du créancier de résoudre le contrat est irrégulière et, partant, fautive. Son cocontractant peut, si elle lui a causé un dommage, mettre en cause sa responsabilité contractuelle. Il peut également, si cette faute revêt une gravité suffisante, poursuivre la résolution judiciaire de la convention aux torts du créancier.

Un intéressant arrêt de la Cour de cassation du 27 octobre 2011 mérite aussi d'être cité, bien qu'il ait trait au contentieux des marchés publics. Il concerne une des suites qui peut s'attacher à l'absence de validité d'une résolution unilatérale décidée par un pouvoir adjudicateur. Pour la Cour :

« 1. Le pouvoir adjudicateur ne peut plus demander la résolution judiciaire du contrat sur la base de l'article 1184 du code judiciaire lorsqu'il a au préalable résilié (*il faut lire : « résolu » (note de l'auteur)*) unilatéralement le marché en application des articles 20, paragraphe 6, et 48, paragraphe 1^{er}, du cahier général des charges des marchés publics de travaux, de fournitures et de services et des concessions de travaux publics, joint en annexe à l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics. 2. Si le juge déclare la résiliation (*il faut lire « résolu » (note de l'auteur)*) unilatérale du marché par le pouvoir adjudicateur non valable, rien n'empêche que le pouvoir adjudicateur demande encore la résolution judiciaire du marché sur la base de l'article 1184 du code civil »¹⁹.

17. S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, vol. 1, 2005, p. 200 ; S. STIJNS, « De matigingsbevoegdheid van de rechter bij misbruik van contractuele rechten in de belgische rechtspraak van het Hof van cassatie », in *Inhoud en werking van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Anvers, Groningen, Intersentia, 2005, pp. 98 et s.

18. Voy., dans le même sens mais à propos d'une résiliation unilatérale irrégulière d'un contrat à durée déterminée, Cass., 7 juin 2012, C.11.0449.N.

19. Cass., 27 octobre 2011, C.10.0388.N.

C. Le contrôle de la bonne foi dans la mise en œuvre de la clause

7. Se fondant sur le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, la doctrine moderne a étendu l'objet du contrôle que les juges peuvent exercer *a posteriori* sur l'application des clauses résolutoires expresses. Elle leur permet de censurer l'exercice abusif du pacte, lorsque le créancier y a recouru dans des conditions contraires à la bonne foi²⁰.

Le professeur S. Stijns, à qui l'on doit cette avancée en droit belge, écrivait déjà à la fin des années nonante :

« Avec une clause résolutoire expresse, le juge perd (...) tant la faculté d'accorder un délai de grâce que le pouvoir modérateur qui lui permet d'apprécier la gravité du manquement reproché et l'opportunité de la sanction (en ce sens qu'il ne juge que de la réalité des manquements et non de leur gravité). Cependant, nous ne voyons pas pourquoi le juge ne conserverait pas, *a posteriori*, un pouvoir modérateur fondé sur l'article 1134, alinéa 3, du code civil. En effet, la résolution unilatérale est une "décision de partie" (*partijbeslissing*), de sorte que le caractère équitable et raisonnable de la résolution doit pouvoir être apprécié *a posteriori* par le juge sur la base de la théorie de l'abus de droit »²¹.

Un tel contrôle judiciaire ne peut être que marginal : pour qu'il y ait abus, la décision du créancier doit s'écarter manifestement de l'exercice normal qu'un homme diligent et prudent – expression à laquelle la doctrine flamande tend désormais à préférer celle de l'homme raisonnable et équitable – aurait fait de la clause dans les circonstances concrètes de l'espèce²².

8. Ce pouvoir modérateur des décisions de résolution unilatérale est admis de longue date par la Cour de cassation française²³.

Pendant de nombreuses années, les juges belges se sont limités au contrôle formel de la mise en œuvre des clauses résolutoires expresses.

La Cour de cassation belge est favorable, depuis peu, à une extension des pouvoirs du juge. Son important arrêt du 8 février 2001²⁴, qui a trait à la modération de l'exercice abusif des clauses pénales, comporte, en effet, un attendu rédigé en termes généraux qui ouvre déjà la porte à un contrôle similaire pour les pactes comissoires exprès²⁵ :

« La sanction en cas d'abus de droit lors de l'exercice de droits contractuels consiste à imposer l'exercice normal de ces droits ou à réparer le dommage résultant de cet abus ; (...) lorsque l'exercice abusif de droits concerne l'application d'une clause contractuelle, la réparation peut consister à priver le créancier du droit de se prévaloir de la clause ».

Un arrêt du 9 mars 2009 de la Cour confirme expressément que le juge du fond est bien investi du pouvoir de vérifier *a posteriori* si la mise en œuvre de la clause

20. S. STIJNS, *op. cit.*, 1994, pp. 505 et s. ; M. COIPEL, *Éléments de théorie générale du contrat*, Story-Scientia, 1999, pp. 160-161 ; V. PIRSON, *op. cit.*, in *Les clauses applicables...*, 2001, pp. 127-128 ; S. STIJNS, *op. cit.*, in *Les sanctions...*, 2001, pp. 586-587 ; P. WÉRY, « Les sanctions de l'abus de droit lors de la mise en œuvre des clauses relatives à l'inexécution des obligations contractuelles », in *Mélanges Philippe Gérard*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 126 et s. ; P.A. FORIERS, « Les obligations de l'entrepreneur : les sanctions de l'inexécution », in *Contrat d'entreprise et droit de la construction*, M. VANWIJCK-ALEXANDRE (sous la direction de), Liège, Formation permanente CUP, vol. 63, 2003, p. 48 ; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, vol. 1, 2005, p. 200 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, tome 1, 2010, p. 917 ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, 2011, pp. 733-734.

21. S. STIJNS, « Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution », in *La théorie générale des obligations*, *op. cit.*, 1998, p. 232.

22. K. VANDERSCHOT, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2005, pp. 91 et s. Voy. à ce sujet l'excellente note de P. BAZIER, « Abus de droit, *rechtsverwerking* et sanctions de l'abus de droit », note sous Cass., 1^{er} octobre 2010, et Cass., 6 janvier 2011, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 393 et s.

23. CHR. JAMIN, « Les sanctions unilatérales de l'inexécution du contrat : trois idéologies en concurrence », in *L'unilatéralisme et le droit des obligations*, CHR. JAMIN et D. MAZEAUD (sous la direction de), Paris, Economica, 1999, pp. 82-83 ; M. FABRE-MAGNAN, *Droit des obligations*, tome 1, Paris, Themis, PUF, 2008, pp. 617-618.

24. *Pas.*, 2001, p. 244, *R.W.*, 2001-2002, p. 778, note A. VAN OEVELEN, *T. Not.*, 2001, p. 473, note C. DE WULF, *R.G.D.C.*, 2004, p. 396.

25. En ce sens, voy. P. WÉRY, « Les sanctions de l'abus de droit dans la mise en œuvre des clauses relatives à l'inexécution d'une obligation contractuelle », in *Mélanges Philippe Gérard*, 2002, pp. 140 et s.

résolutoire expresse n'est pas constitutive d'un abus de droit²⁶. En l'espèce, la nue-propriété de trois immeubles avait été vendue moyennant le paiement de rentes viagères. Les actes de vente stipulaient un pacte commissaire exprès prévoyant la résolution de plein droit en cas de défaut de paiement d'un arrérage de la rente ; en outre, ils reconnaissaient au créancier, en cas de mise en œuvre de ce pacte, le droit de conserver, notamment à titre de clause pénale, les arrérages perçus. Confronté à un défaut de paiement, le vendeur fit valoir la clause, mais se heurta à un refus des acheteurs fondé notamment sur l'allégation de la violation du principe général prohibant l'abus de droit. La cour d'appel de Bruxelles donna gain de cause au créancier, décidant 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 ». Après avoir notamment rappelé que « Le principe consacré par le troisième alinéa de [l'article 1134], 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 », la Cour de cassation accueille le pourvoi : elle reproche au juge du fond de ne pas avoir légalement justifié sa décision en n'examinant pas si le vendeur n'a pas "retiré de l'usage de [son] droit de résolution un avantage sans proportion avec la charge corrélatrice des [acheteurs], compte étant tenu que cet usage implique non seulement la conservation des arrérages perçus mais aussi le bénéfice de la restitution de l'objet des ventes" ».

Un arrêt plus récent du 8 février 2010 confirme cette jurisprudence dans un litige qui portait aussi sur l'application d'un pacte commissaire pour défaut de paiement d'un arrérage de rente dans le cadre de la vente de la nue-propriété d'un immeuble²⁷.

9. Au même titre que d'autres décisions du fond²⁸, l'arrêt de la cour d'appel de Liège du 8 mars 2012 s'inscrit dans cette tendance.

Au terme d'une analyse circonstanciée des faits de la cause, la cour conclut toutefois, en l'espèce, à l'absence d'abus de droit :

« Dans le cadre du pouvoir d'appréciation marginale qui peut être exercé par la cour, il n'apparaît pas que l'appelante se soit rendue coupable d'un abus de droit. À aucun moment, l'appelante n'a trompé la légitime confiance de l'intimée et son comportement n'a pu lui laisser croire qu'elle renoncerait à exiger le strict respect de ses "Standards Réparateur agréé X." ».

Il est intéressant de remarquer que les magistrats font application du critère de la confiance légitime, se demandant ainsi si le créancier n'a pas exercé son droit d'une manière objectivement inconciliable avec l'exercice normal qu'en aurait fait un homme diligent et prudent. Ce critère particulier de l'abus de droit correspond aux situations de fait de ce que l'on appelle la *rechtsverwerking*. Si la Cour de cassation dénie à ce concept intraduisible la qualité de principe général de droit²⁹, elle ne s'oppose toutefois pas à ce que le comportement du créancier à l'origine de la confiance légitime qu'il suscite chez le débiteur puisse être qualifié d'abus de droit. Ce critère particulier de l'abus de droit a été consacré par la Cour dans un important arrêt du 1^{er} octobre 2010³⁰.

10. Il reste à préciser les sanctions qu'encourt la décision du créancier de résoudre le contrat, lorsqu'elle est abusive.

26. Cass., 9 mars 2009, *Larcier Cass.*, 2009, p. 106, n° 421, somm., et p. 109, n° 436, somm., *J.T.*, 2009, p. 392, (avec les conclusions de l'avocat général J.-M. GENICOT), *R.G.D.C.*, 2010, p. 130, note J.-Fr. GERMAIN.

27. Cass., 8 février 2010, C.09.0416.F, *Larcier Cass.*, 2010, p. 94, n° 361.

28. Voy. notamment. Liège, 27 novembre 2000, *R.R.D.*, 2001, pp. 277-283, note V. PIRSON ; Liège, 27 avril 2006, *R.D.C.*, 2007, p. 182 ; Civ. Gand, 3 janvier 2009, *R.W.*, 2009-2010, p. 114. Voy. toutefois Mons, 13 mars 2008, cette revue, 2009, p. 366, obs. B. KOHL, « Clause résolutoire expresse : de l'importance des termes employés ».

29. Voy. notamment Cass., 17 mai 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1061 ; Cass., 20 février 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 549.

30. Cass., 1^{er} octobre 2010, *R.W.*, 2011-2012, p. 142, note S. JANSEN, et S. STUINS, *R.G.D.C.*, 2012, p. 387, note P. BAZIER.

Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation³¹, la sanction de l'abus consiste dans la réduction du droit à son usage normal ou dans la réparation du dommage causé par cet abus³².

Ce pouvoir modérateur peut se traduire par l'interdiction, pour le créancier, de se prévaloir de la clause dans le cas d'espèce³³. Sa décision de mettre fin au contrat équivaut ainsi à un coup d'épée dans l'eau : la convention n'est pas résolue³⁴. Le créancier n'est pas pour autant déchu du bénéfice du pacte comissoire exprès ; il pourrait encore y recourir si son cocontractant venait à nouveau à faillir à ses engagements³⁵.

Patrick WÉRY

Professeur ordinaire à l'Université catholique de Louvain
Président du Centre de droit privé

Justice de paix de Fontaine-l'Évêque

1^{er} mars 2013

Baux - Bail à loyers – Logement social – Calcul du loyer – Prise en considération des revenus de l'ensemble des membres du ménage – Hospitalisation de longue durée – Absence d'incidence de la domiciliation.

Observations.

Pour le calcul du montant du loyer d'un logement social, seuls les revenus des membres d'un ménage qui occupent effectivement le logement doivent être pris en considération, indépendamment de leur domiciliation.

Aucun formalisme n'étant attaché à la notification de la modification de la composition du ménage, le loyer doit être revu dès que la société de logement social a été avertie qu'un des membres du ménage faisait l'objet d'une hospitalisation de longue durée qui n'a, d'ailleurs, pris fin qu'à son décès.

(S.C.R.L. C. / T. et M.)

(...)

Les faits de la cause

Par convention écrite du 14 mars 2003, la société immobilière de service public C. a donné en location à monsieur T. une maison sise (...) à T... pour une durée indéterminée, moyennant un loyer mensuel de 183,42 euros¹.

À une date qui n'a pas été précisée, une dame M., la seconde défenderesse, s'est domiciliée dans les lieux.

31. Voy. notamment Cass., 16 décembre 1982, *Pas.*, 1983, I, p. 472.

32. À ce sujet, voy. notamment P. WÉRY, *op. cit.*, in *Mélanges Philippe Gérard*, 2002, pp. 126 et s. ; P. BAZIER, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 396 et s.

33. Soit en tant que réduction du droit à son usage normal, soit en tant que réparation du dommage causé par l'abus. Sur ce point, voy. les développements fouillés de P. BAZIER, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2012, pp. 396 et s., qui critique, en l'espèce, le recours à la notion de réparation.

34. S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, vol. 1, 2005, p. 201.

35. P. WÉRY, *op. cit.*, in *Mélanges Philippe Gérard*, 2002, pp. 135-136 ; S. STIJNS, *op. cit.*, in *Contractuele clausules...*, 2006, pp. 118-119 ; P. BAZIER, *op. cit.*, *R.G.D.C.*, 2012, p. 398.

1. Le contrat renseigne la présence de quatre autres personnes dans le logement.