

Contrats

Condamnation *in solidum* en cas d'obligation devenue divisible ? Telle était la question.

Dans l'affaire qui a été récemment soumise à la Cour de cassation, deux personnes physiques et une personne morale avaient acquis en 2006 un terrain, à concurrence respectivement de 1 % et 99 % en vue d'y construire un immeuble à appartements. En 2010, elles ont vendu un appartement de cet immeuble à une autre société et à son gérant, dans le cadre de la loi Breyné. Une clause dans l'annexe du compromis de vente précisait qu'au cours du délai de garantie entre les réceptions provisoire et définitive, les vendeurs étaient tenus de remédier à leurs frais et risques à tous les désordres survenus pour autant qu'ils en aient été informés par écrit avant la date d'expiration de la période de garantie. Suite à des problèmes d'infiltration, la société ayant acquis l'immeuble (propriétaire à concurrence de 99 %) a cité les vendeurs devant le tribunal de commerce où elle a été en grande partie déboutée de ses demandes, de sorte qu'elle a interjeté appel.

Au terme d'un premier arrêt, la Cour d'appel de Bruxelles a considéré qu'un des enjeux essentiels du litige consistait à déterminer si les personnes physiques ayant vendu le bien, qui n'étaient propriétaires qu'à concurrence de 1% du terrain sur lequel avait été construit l'immeuble litigieux, devaient être tenus solidairement de la totalité du dommage (selon la thèse de l'appelante) ou d'un 1% de celui-ci (selon la thèse des vendeurs). Les conditions de la solidarité n'étant pas remplies, la cour a ordonné la réouverture des débats afin d'entendre les parties sur une éventuelle responsabilité *in solidum* des parties venderesses au regard de la clause précitée, dont la cour a estimé qu'elle constituait manifestement, à l'origine, une obligation indivisible par nature.

Dans l'arrêt qui a fait l'objet du pourvoi soumis à la Cour de cassation, la Cour d'appel a décidé que les trois parties venderesses s'étaient fautivement abstenues d'exécuter leur obligation telle que prévue par la clause précitée, causant un dommage à la partie acquéreuse et qu'il y avait lieu de les condamner *in solidum*. Cette solution était au cœur de la deuxième branche du moyen unique de cassation.

La Cour de cassation, dans l'arrêt commenté^{1*}, rappelle que, lorsqu'un dommage trouve sa cause dans les fautes concurrentes de plusieurs personnes, ces fautes fussent-elles commises dans l'exécution d'obligations contractuelles, chacune de ces personnes est tenue de réparer intégralement le dommage de la victime. Et la cour de préciser : « Tel est le cas du dommage résultant de l'inexécution fautive d'une obligation indivisible ». La solution n'est pas, en soi, surprenante et trouve confirmation dans le texte même de l'ancien article 1222 de l'ancien Code civil, qui disposait que « (c)hacun de ceux qui ont contracté conjointement une dette indivisible, en est tenu pour le total, encore que l'obligation n'ait pas été contractée solidairement »².

Il est toutefois curieux que la Cour de cassation ne se penche pas sur la question, plus complexe, qui se posait. En effet, il avait été relevé par la Cour d'appel que l'indivisibilité d'une obligation, lorsqu'elle se fonde sur la nature de l'objet, ne subsiste pas au-delà de cet objet, de sorte que la substitution à cette obligation indivisible d'une obligation au paiement d'une somme d'argent en cas d'inexécution avait en principe pour effet que cette dernière obligation devenait divisible. Tel était bien le cas en l'espèce, dès lors qu'il n'était plus question pour les parties venderesses de remédier aux désordres survenus pendant la période de garantie mais d'indemniser le dommage

¹ Cass., 27 novembre 2023, RG n°C.22.0412.F.

² Dans le nouveau livre 5, les obligations indivisibles sont visées par les articles 5.166 et 5.167, alors que les obligations *in solidum* sont consacrées dans les articles 5.168 et 5.169.

invoqué par la société ayant acquis l'appartement litigieux. L'enjeu soumis à la cour était donc surtout de savoir si une condamnation *in solidum* pouvait se justifier dans le cas d'une obligation indivisible devenue divisible. L'arrêt attaqué avait conclu que tel était le cas, ce qui faisait précisément l'objet du grief formé par les parties demanderesses en cassation (« l'arrêt attaqué qui (...) retient la responsabilité *in solidum* des demandeurs (...) alors que l'objet de la demande consiste en l'exécution d'une obligation divisible, n'est pas légalement justifié (...) »). Il faudra sans doute attendre un prochain pourvoi pour avoir la réponse.

Jérémie Van Meerbeeck ■

*Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Conseiller à la Cour d'appel de Bruxelles*