

Contrats

Quand la vente immobilière est-elle
« parfaite » ?
Petit détour par Bruxelles...

L'article 1583 du Code civil dispose que la vente « est parfaite entre parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur¹, dès qu'on est convenu de la chose et du prix [...] ».

À défaut d'un régime propre qui leur serait consacré, cette disposition s'applique à toutes les ventes, mobilières et immobilières. Il résulte de sa lecture que, quelle que soit la forme que prend l'accord des parties, le contrat existe en principe si et dès qu'il y a un échange des consentements sur le bien vendu et le prix, soit les éléments « essentiels » de la vente. L'on sait aussi qu'il est aujourd'hui admis qu'il ne peut en aller autrement que lorsque, durant les négociations, les parties ont, de façon certaine, élevé des conditions légalement accessoires² au rang d'éléments déterminants de leur consentement : de tels éléments sont alors « essentialisés » par les parties (conditions dites *substantielles*³) et la vente ne se formera que si ces dernières s'accordent également à leur propos.

Par deux arrêts prononcés en 2011, la 7^{ème} chambre de la Cour d'appel de Bruxelles s'était écartée de cet enseignement. Par un arrêt du 23 juin 2011⁴, elle affirmait, tel un principe, que « l'accord sur la chose et sur le prix [...] ne suffit pas lorsque les parties ont convenu de signer un compromis » et qu'une offre d'achat immobilière qui précise les éléments essentiels ne contient pas « les éléments substantiels du contrat sur lesquels les parties [doivent] encore s'accorder », alors qu'il ne ressortait en l'espèce d'aucun élément du dossier que les parties, ou l'une d'entre elles, avai(en)t fait état d'une volonté en ce sens. Par un arrêt du 18 novembre 2011⁵, la Cour allait encore plus loin, considérant que « la vente [...] n'est pas parfaite » malgré le constat que les parties avaient signé une convention actant leur accord sur l'immeuble et sur le prix et y affirmaient expressément qu'il « y a vente à partir d'aujourd'hui, [...] sans condition suspensive » tout en prévoyant la signature d'un compromis « pour autant que les notaires [le] jugent utile ». La seule perspective de la signature d'un compromis semblait ainsi à même d'essentialiser les éléments qui allaient lui donner corps...

La jurisprudence bruxelloise semble récemment revenue à une application plus conforme des principes admis en matière de formation du contrat. Ainsi, dans un arrêt du 5 juin 2014⁶, la même chambre de la Cour d'appel, autrement composée, condamne les vendeurs à passer l'acte authentique de

vente après avoir rappelé que « le contrat de vente est un contrat consensuel, c'est-à-dire un contrat qui se forme par l'échange de consentements des parties sur ses éléments essentiels – la chose et le prix – ainsi que, le cas échéant, sur tout autre élément qui serait considéré par elles comme indispensable à leur convention » et juge qu'« en l'espèce, rien dans le dossier n'indique que les conditions précitées⁷ auraient été considérées comme essentielles par les parties ». Dans un jugement du 23 décembre 2014⁸, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles précise, pour sa part, que « seules les conditions accessoires voulues par les parties peuvent être des conditions substantielles si elles sont essentialisées par les parties »⁹ et qu'en l'espèce, « les offres d'achat étant suffisamment fermes et précises, leur acceptation a eu pour conséquence que les ventes des appartements étaient parfaites ».

On ne peut bien sûr que saluer ce revirement de jurisprudence des cours et tribunaux bruxellois.

Responsable du numéro : Yannick NINANE ■
Assistant chargé d'enseignement
à l'Université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

1 Sous réserve d'exceptions légales, conventionnelles (comme la clause de réserve de propriété) ou issues des usages.

2 Citons, à titre d'exemples, la date du transfert de propriété, le délai de délivrance, l'étendue de la garantie des vices cachés ou l'inclusion d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit hypothécaire.

3 C. DELFORGE, « L'offre de contracter et la formation du contrat », R.G.D.C., 2004, p. 553, n° 8.

4 TBO, 2013, liv. 4, p. 180. Nous avons eu l'occasion de critiquer cette décision : Y. NINANE, « La vente est parfaite "dès qu'on est convenu de la chose et du prix" : un principe légal simple cachant certaines complexités », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 21 à 46.

5 TBO, 2013, liv. 4, p. 185.

6 R.G. n° 2013/AR/1038*.

7 Paiement d'un acompte, occupation du bien, statut urbanistique, date de la signature de l'acte, noms des notaires.

8 R.G. n° 13/1222/A*.

9 Nous soulignons.

S O M M A I R E

Contrats

Quand la vente immobilière est-elle « parfaite » ?
Petit détour par Bruxelles... 1

Responsabilité civile

La portée de l'article 19bis-11, § 2, de la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs 2

Obligations

Droit à l'oubli et obligation de déréférencement 2

Contrats

Contrat d'entreprise : l'acte de rupture, résiliation ou résolution ? 3

Obligations

Du nouveau dans l'imputation des provisions en matière extracontractuelle ? 3

Brèves

4

* Découvrez les documents commentés
dans la revue sur le site www.legis.be.

