

## Obligations

### La Cour de cassation rappelle qu'un contrat sous condition suspensive peut être résolu

Depuis un important arrêt de la Cour de cassation du 5 juin 1981, il est acquis que « *lorsqu'une obligation est contractée en vertu d'une convention sous condition suspensive, la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue*<sup>1</sup> ». Ainsi, le contrat existe et fait naître des droits et des obligations entre les parties dont l'inexécution fautive peut être sanctionnée<sup>2</sup>.

La Cour de cassation a rappelé ces principes dans un arrêt du 8 janvier 2024<sup>\*3</sup>. Les faits à l'origine de cette décision peuvent être résumés comme suit : les parties avaient conclu un contrat qualifié de « *promesse de vente/achat maison* », assorti de plusieurs conditions suspensives, dont une avait trait à la régularisation urbanistique du bien par les vendeurs.

Constatant que les vendeurs restaient en défaut de poser les démarches utiles à la levée de la condition suspensive litigieuse, les acheteurs ont sollicité la résolution du contrat aux torts des vendeurs, outre des dommages et intérêts. La cour d'appel d'Anvers a réformé la décision du premier juge, qui avait fait droit à la demande des acheteurs, tout en relevant que la non-réalisation de la condition suspensive était due à la négligence des vendeurs.

Saisie d'un pourvoi formé par les acheteurs, la Haute juridiction a cassé l'arrêt de la cour d'appel d'Anvers au motif que « *ne justifie pas légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté que la condition suspensive ne s'est pas réalisée en raison d'une inexécution fautive des défendeurs, exclut la possibilité de résoudre le contrat aux torts des défendeurs et de les condamner au paiement de dommages-intérêts supplémentaires en raison de cette inexécution* »<sup>4</sup>.

Olivia Janssens ■

Assistante à l'UCLouvain  
Avocate au barreau du Brabant wallon

<sup>1</sup> Cass., 5 juin 1981, *Arr. Cass.*, 1980, p. 1157; *Bull.*, 1981, p. 1149; *Limb. Rechtsl.*, 1981, p. 109; *Pas.*, 1981, I, p. 1149; *R.W.*, 1981-1982, p. 250, concl. M.P.; *J.T.*, 1982, p. 344; *R.C.J.B.*, 1983, p. 199, note J. HERBOTS; *A.P.T.*, 1984, p. 145, note X. DIEUX; *Rec. gén.*, 1986, n° 23382, p. 387.

<sup>2</sup> P. WÉRY, *Droit des obligations – Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 358-359; P. VAN OMMESLAGHE, *De Page. Traité de droit civil belge*, t. II, Les obligations, vol. III, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1803.

<sup>3</sup> Cass., 8 janvier 2024, C.23.0256.N, *juportal.be*.

<sup>4</sup> « *De appelrechter die zodoende, na te hebben vastgesteld dat de opschortende voorwaarde door de toerekenbare niet-nakoming van de verweerders niet is vervuld, uitsluit dat hij gelet op die wanprestatie kan overgaan tot ontbinding van de overeenkomst in het nadeel van de verweerders en hun veroordeling tot betaling van een aanvullende schadevergoeding, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht* ».