LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2025 ■ n° 193

Contrats

Force obligatoire du contrat et résolution unilatérale : éclairage de la cour d'appel de Bruxelles

L'arrêt rendu le 8 novembre 2024* par la cour d'appel de Bruxelles illustre avec clarté la rigueur attachée à la force obligatoire des contrats et la portée de la résolution unilatérale d'une vente immobilière en cas d'inexécution suffisamment grave.

En l'espèce, M. D.D., propriétaire d'un appartement à Bruxelles, accepte en septembre 2018 l'offre d'achat des époux G. Rapidement, les parties fixent, par courriels subséquents, deux modalités supplémentaires : la signature de l'acte authentique la semaine du 17 décembre 2018 et la libération des lieux le 2 janvier 2019. Le projet de compromis reflète ces points, tout en prévoyant une indemnité de 100 € par jour de retard pour défaut de libération. Toutefois, M. D.D., revenant soudainement sur sa position, propose d'en modifier les termes, voire d'abandonner la vente. Les époux G., attachés à l'accord intervenu, le mettent alors en demeure de signer le compromis, puis, face à son refus, notifient le 6 novembre 2018 la résolution unilatérale de la vente à ses torts, en réclamant l'indemnité convenue (5% du prix de vente, soit 32.500 €).

À la suite de cette notification, M. D.D. tente de reprendre la main en mettant en demeure les époux G. de signer, dans un délai de quinze jours, un compromis restreint à l'offre initiale, excluant les modalités supplémentaires convenues ultérieurement. Ces derniers, fidèles à l'accord global initial, maintiennent leur position.

Alors que le tribunal de première instance francophone de Bruxelles avait, de manière surprenante, retenu la faute des époux G., prononcé la résolution de la vente à leurs torts et ordonné leur condamnation à indemniser M. D.D., la cour d'appel de Bruxelles réforme ce jugement. Elle rappelle que tant la période prévue pour la passation de l'acte authentique que la date de libération des lieux constituent des éléments substantiels de l'accord des parties. Dès lors, la volonté unilatérale de l'une d'elles de remettre en cause ces éléments constitue une inexécution suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat de vente. En l'espèce, les époux G. ont certes pris l'initiative de notifier unilatéralement la résolution, mais ont agi à leurs risques et périls. Cette notification produit néanmoins ses effets juridiques tant qu'elle n'a pas été judiciairement déclarée inefficace[1]-[2].

En conséquence, la cour d'appel de Bruxelles réforme la décision de première instance, confirme la résolution de la vente aux torts de M. D.D. et le condamne à l'indemnité de 32 500 € ainsi qu'aux dépens.

Guillaume Schultz ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles (NautaDutilh)

[1] Cass., 23 mai 2019, R.G. n° C.16.0254.F, disponible sur www.juportal.be ; Voy. S. STIJNS et P. WERY, « La résolution par voie de notification, enfin admise par la Cour de cassation », *J.T.*, 2020, p. 21 à 25.

[2] Voy. en droit actuel – non applicable au litige dont question – l'article 5.93 du Code civil : « [a]*près avoir pris les mesures utiles pour établir l'inexécution du débiteur, le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par une notification écrite au débiteur. Celle-ci indique les manquements qui lui sont reprochés* » ainsi que l'article 5.94 du Code civil : « [l]*a notification par laquelle le créancier résout le contrat est inefficace si les conditions de la résolution ne sont pas remplies ou si elle est abusive* ». Voy. aussi l'article 1.5 du Code civil quant à la notion de « notification » et à ses effets.

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé