

INTRODUCTION

1. Règles applicables à la vente d'immeuble de gré à gré. Si l'on exclut les quelques règles particulières dont l'application exclusive au contrat de vente d'immeuble ne s'explique qu'en raison du caractère immobilier de son objet¹, ainsi que les règles applicables aux ventes soumises à autorisation de justice² et celles relatives aux ventes d'habitations à construire³, ce contrat demeure gouverné par l'ensemble des règles qui s'appliquent au contrat de vente en général.

En d'autres termes, le droit de la vente d'immeuble (de gré à gré) n'est autre chose que le droit de la vente nourri par les décisions des cours et tribunaux appliquant les règles du contrat de vente à des litiges immobiliers. Ceci explique l'intérêt de l'étude de ce contrat au travers des décisions de jurisprudence rendues en cette matière.

2. Contenu et limites de la présente chronique. Pour la raison précitée, l'attention a été portée sur le contenu même des jugements et arrêts : la plupart du temps, les faits de la cause sont rappelés et la solution retenue par le juge est énoncée. Dans certains cas, celle-ci est commentée plus longuement ou mise en perspective.

Seul le droit « commun » de la vente immobilière fait l'objet de la présente chronique. Ainsi, les décisions relatives à la procédure de vente publique d'immeubles ou celles relatives à la vente d'habitations à construire soumises à la loi Breyne ne sont pas couvertes par notre examen. Sont également écartées les questions que soulèvent parfois certains jugements ou arrêts commentés, lorsqu'elles relèvent par exemple du droit des biens, du droit fiscal, du droit administratif, du droit de la famille ou encore du droit des libéralités et des successions. Il en est de même

¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, Vol. 1, 4^e éd. (par A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS), Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 428, n° 358. L'auteur relève que les ventes d'immeubles sont soumises à des règles spéciales à un quadruple point de vue : (i) au point de vue de la forme, à l'égard des tiers (nécessité de la transcription, et donc de la passation d'un acte authentique, en vue de rendre la vente opposable aux tiers); (ii) au point de vue de la contenance (articles 1616 à 1623 du Code civil); (iii) au point de vue de la durée pendant laquelle l'action résolutoire peut être introduite, à l'égard des tiers (article 28 de la loi hypothécaire); (iv) au point de vue de la rescision pour cause de lésion (articles 1674 à 1685 du Code civil).

² À propos des ventes soumises à autorisation judiciaire, voy. entre autres P. MOREAU, *L'homologation judiciaire des conventions. Essai d'une théorie générale*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 198-204 et les nombreuses références citées.

³ Pour un examen de la loi du 9 juillet 1971 (modifiée par la loi du 3 mai 1993) relative à la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (« loi Breyne »), voy. entre autres récemment : B. KOHL, « La loi Breyne », in *La vente. Commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2008; M. DEVROEY, *De Wet Breyne. De woningbouwwet*, éd. révisée, Lokeren, Konstuktieve Publ., 2009; L. ROUSSEAU, *La loi Breyne*, 2^e éd., Waterloo, Kluwer, 2008.

des questions relatives à la vente du bien loué, qui, par tradition, relèvent plutôt de la matière du contrat de bail que de celle du contrat de vente ; pareillement, les décisions qui, s'inscrivant dans le contexte d'une vente immobilière, traitent toutefois davantage d'autres institutions (par exemple la fraude paulienne ou encore le mandat ou la responsabilité des notaires et agents immobiliers) que de l'institution du contrat de vente ne sont pas analysées.

Les décisions choisies couvrent la période de 1990 à 2010⁴. Il n'est opéré des renvois à la jurisprudence antérieure que lorsque la compréhension des décisions plus récentes l'exigeait. Par ailleurs, la présente chronique de jurisprudence se veut volontairement sélective : seules les décisions présentant un intérêt particulier pour la pratique des professionnels du droit immobilier ont été commentées. Néanmoins, certains jugements ou arrêts prononcés en matière de vente de biens meubles font aussi l'objet de notre examen, lorsque les enseignements de ceux-ci présentent un intérêt pour la vente de biens immeubles également⁵.

Enfin, les ouvrages consacrés au droit de la vente immobilière sont légion. Nous ne prétendons nullement procéder à un examen exhaustif et théorique du régime applicable à ce contrat. Notre chronique n'est pas un traité, ni même un manuel : il n'est fait référence à la doctrine que pour approfondir de manière occasionnelle l'un ou l'autre point de certaines décisions commentées. Une bibliographie sélective relative au droit de la vente d'immeuble figure à la fin de cet ouvrage.

⁴ Il s'agit des décisions (et de la doctrine) publiées entre le 1^{er} janvier 1990 et le 31 décembre 2010.

⁵ La présente chronique s'appuie sur les examens de jurisprudence en matière de contrats spéciaux, réalisés par les auteurs pendant la période commentée à l'occasion des *Chroniques notariales* (antérieurement *Chronique de droit à l'usage du notariat*), tenues à la Faculté de droit de l'Université de Liège sur le thème du droit des contrats spéciaux en 1992, 1994, 1997, 2000, 2002, 2004, 2007 et 2010. Par ailleurs, le commentaire d'un nombre limité de décisions s'inspire des ou reproduit pour partie les examens de jurisprudence en matière de théorie générale des obligations et de responsabilité notariale, réalisés durant la période 1990-2010 à l'occasion des *Chroniques notariales*, d'abord par I. MOREAU-MARGRÈVE, ensuite par C. BIQUET-MATHIEU. Mention en est faite dans les notes de bas de page se rapportant à ces quelques décisions. Nous remercions nos collègues d'avoir marqué leur accord pour une reprise de leurs commentaires dans la présente chronique.