

## *Jurisprudence - Biens et obligations*

### Cour d'appel de Liège (20<sup>e</sup> chambre)

28 juin 2002

**I. Contrats - Formation - Cause - Contrat synallagmatique - Absence d'engagement du cocontractant - Nullité de l'obligation du débiteur.**

**II. Vente - Formation - Vente d'une parcelle - Clause imposant un promoteur déterminé pour la construction - Stipulation pour autrui - Suit le sort du contrat principal - Nullité de la clause à défaut d'objet déterminé.**

#### *Observations.*

1. *Dans les contrats synallagmatiques, la cause de l'engagement d'un contractant est constituée par la prestation de l'autre contractant. En l'absence de tout engagement d'un promoteur immobilier, l'engagement du propriétaire de terrains à lotir, d'une part, de ne pas céder ses lots à un autre promoteur ou entrepreneur sans faire bénéficier son cocontractant d'un droit de préemption, d'autre part, d'imposer aux acquéreurs des lots le choix du promoteur cocontractant pour la construction de leur immeuble pendant une période de cinq ans, est nul pour absence de cause.*

2. *La clause selon laquelle chaque acquéreur d'une parcelle s'engage à l'égard du vendeur à construire, par l'intermédiaire d'un promoteur déterminé sous peine d'une indemnité, constitue une stipulation pour autrui dans laquelle le vendeur est le stipulant, l'acheteur le promettant et le promoteur le bénéficiaire. La stipulation pour autrui qui dépend d'une convention principale nulle est également entachée de nullité. La clause précitée, qui ne donne aucune indication ou précision sur le prix de la construction à ériger est, par ailleurs, nulle à défaut d'objet déterminé.*

(S.P.R.L. Bático / E. et autres)

Vu le jugement prononcé le 20 mai 1998 par le tribunal de première instance de Liège; ...

#### **Antécédents et objet des appels**

L'objet du litige et les faits de la cause ont été correctement et avec précision relatés par le premier juge à l'exposé duquel la cour se réfère.

Il convient, néanmoins, de rappeler les éléments suivants :

- les consorts E.-P., appelés ci-après l'indivision P., vendent, par acte notarié du 18 juillet 1991 à la S.P.R.L. Bático, un lotissement de onze parcelles situées à Beyne-Heusay, de même que deux parcelles destinées à la construction d'une voirie et d'une station d'épuration pour les futures habitations;

- l'acte contient des obligations pour le lotisseur dont les frais d'installation d'une station d'épuration de minimum cent dix équivalents habitants (EH), cette station devant être construite avant la vente du premier lot, selon les stipulations du permis de lotir;

- l'indivision étant encore propriétaire de terrains à proximité, une condition spéciale est mentionnée : « la partie venderesse se réserve, de l'accord de la partie acquéreuse, le pouvoir de faire brancher à la station d'épuration tous projets de lotissement qu'elle pourrait envisager sur sa propriété restante »;

- le 24 août 1992, elle obtient un permis de lotir en sept parcelles pour un terrain situé non loin de celui qu'elle a vendu à Bático, sous la condition de la construction d'une station d'épuration;

- le 8 octobre 1992, l'indivision, la société Bático et la commune conviennent qu'une station d'épuration de cent soixante EH, au lieu de cent dix EH comme imposée à Bático, serait construite - la commune souhaite pouvoir épurer les eaux usées des habitations déjà existantes et voisines -, que l'intervention de Bático se limiterait à ses obligations initiales, c'est-à-dire le prix cofinant d'une station préfabriquée de cent dix EH, soit 577.500 francs, que la commune, sous réserve de l'autorité de tutelle, participerait à concurrence de 400.000 francs, T.V.A. comprise, et l'indivision de 335.173 francs hors T.V.A., la station étant incluse dans le domaine communal et entretenue par celui-ci;

- par ailleurs, Bático et l'indivision signent une autre convention - les parties s'accordent à la situer aussi le 8 octobre 1992 et c'est l'objet même de la présente action - aux termes de laquelle notamment l'indivision P. s'engage, quant à elle, à ne pas céder tout ou partie de ses sept lots à un autre entrepreneur ou promoteur sans faire bénéficier Bático d'un droit de préemption et à imposer à ses acquéreurs le choix de Bático pour la construction de leur immeuble et ce, pendant une période de cinq ans. En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des clauses de la convention, celles-ci conviennent d'une indemnité de 300.000 francs par infraction et du même montant par lot vendu en infraction de la clause de préemption;

- dans les actes de vente de l'indivision aux différents acquéreurs l'obligation de recourir aux soins exclusifs de Bático est répercutée avec la précision « l'entière décharge de la partie venderesse », le non-respect entraînant un versement de la partie acquéreur à Bático de 100.000 francs à titre de dommages et intérêts;

- la S.P.R.L. Bático, estimant que quatre acquéreurs avaient fait construire sans faire appel à ses services, réclama à chacun d'entre eux 100.000 francs et à l'indivision quatre fois 300.000 francs, dont à chaque fois 100.000 francs *in solidum* avec chacun des acquéreurs;

- ceux-ci prétendent avoir contacté Bático mais invoquent des raisons qui les ont empêchés de traiter avec cette société. Quant à l'indivision, elle se réfère aux actes de vente.

Le premier juge a débouté la S.P.R.L. Bático de sa demande. Quant à la demande reconventionnelle formulée par l'indivision et les acquéreurs - ils ont sollicité des dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire -, le tribunal a ordonné une comparaison personnelle des parties.

#### **Discussion**

##### Quant à l'action principale

##### *A l'égard de l'indivision P.*

Attendu que l'indivision P. soutient que la convention litigieuse du 8 octobre 1992 est nulle car elle est sans cause ou fondée sur une fausse cause ou une cause illicite et ce, en application de l'article 1131 du code civil, Bático ayant obtenu des avantages ou contreparties supplémentaires de la part de l'indivision sans assumer elle-même aucune obligation complémentaire;

Que l'appelante Batico soutient, quant à elle, qu'il y a obligation de part et d'autre;

Attendu que les obligations de l'indivision ont été rappelées ci-avant (droit de préemption au profit de Batico, imposition de Batico comme entrepreneur aux acquéreurs des parcelles à lotir, propriété de l'indivision ...); que si la convention précise «En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des clauses de cette convention, une indemnité de ... 300.000 francs sera versée au préjudicié par infraction ...» il faut bien constater que Batico n'assume aucune obligation si ce n'est celle de respecter ses obligations antérieures qui étaient de faire construire une station d'épuration, désormais de cent soixante EH au lieu de cent dix EH «minimum» mais pour le montant initialement prévu de 557.500 francs (voy. la facture de la S.A. Eloy du 23 mai 1993 qui stipule : «votre participation pour la station d'épuration»); qu'en outre, il était précisé qu'en cas de refus de la tutelle à l'égard de la commune pour la participation de celle-ci à raison de 400.000 francs, la S.P.R.L. Batico ne placerait que la station initialement prévue;

Que le fait de devoir désormais recueillir les eaux usées en provenance de l'autre lotissement n'était pas une charge nouvelle vu que Batico en avait accepté le principe dans l'acte du 18 juillet 1991, lequel mentionnait au demeurant la construction d'une station d'épuration sans préciser ni *a fortiori* limiter le nombre de maisons qui pouvaient y être raccordées; qu'ensuite de la modification de la capacité de la station, il n'y avait aucun surcoût pour elle, l'indivision P. et la commune le prenant en charge, celle-ci ayant en outre la maintenance et l'entretien de cette station; qu'elle ne participerait pas financièrement, contrairement à ce qu'elle affirme, à la construction d'une station de cent soixante EH et n'était donc pas obligée d'exiger la signature de la convention litigieuse pour maintenir l'équilibre rompu de l'acte du 18 juillet 1991;

Attendu que l'appelante ne peut donc invoquer la souscription d'une nouvelle obligation; qu'elle avait déjà, par l'acceptation et la signature de la clause spéciale dans l'acte notarié, donné son accord à ce raccordement d'autres habitations sur la station d'épuration et savait que la construction de la station était requise avant la vente du premier lot, qu'il s'agisse de son lotissement ou de celui des consorts P.;

Attendu qu'elle fait ensuite valoir, mais à tort, que l'indivision P. s'était engagée à ne pas lotir à moyen terme; qu'elle n'étaye guère son affirmation alors que l'acte du 18 juillet mentionne la possibilité d'un projet de lotissement sur la propriété restante de l'indivision P. mais sans nullement indiquer un quelconque terme; que Batico a donc acheté le lotissement de onze parcelles en toute connaissance de cause et ne peut invoquer un préjudice commercial;

Attendu que la cause peut s'entendre comme la raison d'être de l'engagement, que tout engagement doit avoir une cause sinon le contrat est nul (article 1131 du code civil), que, dans les contrats synallagmatiques, la cause de l'engagement d'un contractant est constituée par la prestation de l'autre contractant (contrepartie) : l'un s'engage parce que l'autre s'engage aussi et réciproquement; que si la prestation d'un des contractants est nulle ou inexistante, l'engagement de l'autre n'a plus de raison d'être : il se révèle nul pour l'absence de cause (voy. M. COPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, Story-Scienčia, p. 59);

Attendu qu'il faut en conclure qu'en l'absence d'engagement de la part de la S.P.R.L. Batico, l'engagement de l'indivision n'a plus de raison d'être et est donc nul pour absence de cause, celle-ci devant exister au moment de la formation du contrat;

Que l'hypothèse émise *a posteriori*, comme l'indique le premier juge, ne peut être retenue à titre d'obligation; que la cour se réfère à ses motifs;

Attendu que l'indivision P., se référant à la définition de la cause qui doit s'entendre comme étant le mobile déterminant ayant animé les parties, invoque que le mobile qui a déterminé ces dernières à souscrire la convention est le chantage exercé par Batico de ne pas exécuter son obligation souscrite bien avant, à savoir de construire la station d'épuration, ce qui la mettait dans l'impossibilité de réaliser son propre lotissement, aucun lot ne pouvant être vendu avant la réalisation de cette station; qu'elle en déduit qu'il s'agit d'une fausse cause ou à tout le moins d'une cause illicite rendant la convention nulle;

Attendu encore que ce moyen soit superfétatoire, vu l'absence de cause, il faut relever que le chantage est patent; que la vente des lots appartenant aux consorts P. dépendait du bon vouloir de Batico de construire la station, aucun délai n'ayant été prévu;

Que si Batico ne pouvait retarder indéfiniment la construction de la station, étant tenue par un délai de cinq ans au-delà duquel le permis de lotir était périmé, il demeure qu'elle pouvait la retarder néanmoins, ce qu'elle envisageait d'ailleurs de faire; qu'elle admet, dans ses conclusions principales p. 15, qu'il était parfaitement compréhensible de «stater» provisoirement son investissement d'un demi million, au vu de la proximité à côté de son lotissement de celui des consorts P.;

Que dès lors que ceux-ci ne pouvaient rentabiliser leur lotissement tant que la station 160 EH n'était pas réalisée, ils étaient dans l'obligation de passer par les conditions de Batico;

Que l'analyse des mobiles de la deuxième convention fait apparaître que seules les pressions exercées peuvent expliquer cette convention qui serait donc nulle car basée sur une cause illicite;

Attendu qu'en ce qui concerne l'engagement de l'indivision P., il faut relever de manière superfétatoire, que le fait de prévoir un montant de 100.000 francs et non de 300.000 francs - c'était le montant prévu en cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des clauses de la convention -, ne constitue pas une violation du contrat du 8 octobre 1992;

Que, comme le souligne avec raison le premier juge, elle s'était engagée à «réserver et à imposer aux acquéreurs de parcelles la S.P.R.L. Batico pour la construction d'habitations; que cette rédaction ne permet pas de constater qu'elle avait pris un engagement de bonne fin et accepté de supporter personnellement les fautes qui seraient éventuellement commises par les tiers;

Attendu qu'en égard à ce qui vient d'être précisé, tous autres moyens ou considérations soulevés par l'appelante dans ses conclusions sont sans relevance.

#### *A l'égard des acquéreurs*

Attendu que la clause selon laquelle chaque acquéreur d'une parcelle s'engageait à construire par l'intermédiaire de la société Batico sous peine d'une indemnité de 100.000 francs, s'analyse comme une stipulation pour autrui dans laquelle l'indivision P. est la stipulante, les acquéreurs les promettants et Batico le tiers bénéficiaire;

Attendu que pour les judicieux motifs du premier juge que la cour fait siens, il y a lieu de conclure que cette stipulation pour autrui souscrite par les acquéreurs dépendant d'une convention principale nulle, est également entachée de nullité;

Attendu, en outre, qu'en tout état de cause la question de la validité de la stipulation pour autrui se pose au regard de l'article 1591 du code civil, lequel prescrit que le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties, la Cour de cassation ayant précisé que le prix de vente est déterminable lorsqu'il peut être fixé en fonction d'éléments objectifs qui sont soustraits à la volonté des parties (Cass., 21 septembre 1987, *Fas.*, 1988, I, 77);

Attendu que si l'objet de l'obligation pouvait être déterminable dès lors qu'il s'agissait de la construction d'une maison unifamiliale, il n'en demeure pas moins que la clause ne donne aucune indication ou précision sur le prix de la construction à ériger; que la liste de prix de Batico ne rend pas le prix déterminable dès lors que ces prix sont soumis à la seule volonté d'une partie; qu'en conséquence, la clause est nulle pour indétermination du prix de vente.

#### Quant à l'appel incident et la demande incidente

Attendu que l'indivision P. ainsi que les acquéreurs ont introduit une demande reconventionnelle, la première sollicitant une indemnité de 250.000 francs pour procédure téméraire et vexatoire et chacun des acquéreurs réclamant un montant de 25.000 francs;

Attendu que le premier juge a estimé avec raison que le fait pour Batico de succomber dans ses prétentions n'induisait pas nécessairement un caractère téméraire et vexatoire à son action; qu'elle a d'autant plus pu se méprendre sur ses chances de succès qu'elle s'appuyait sur des conventions énonçant clairement les droits qu'elle a revendiqués;

Attendu, par contre, que tel ne serait pas le cas si Batico avait tout mis en œuvre pour que les acquéreurs des lots renoncèrent à lui confier la construction de leurs immeubles et tenter ensuite d'obtenir les pénalités;

Qu'une mesure d'instruction a été ordonnée, les acquéreurs la sollicitant pour conforter leurs allégations selon lesquelles Batico les a découragés de travailler avec elle;

Attendu que cette mesure visant l'action reconventionnelle des acquéreurs et non l'action intentée par Batico, l'appel de cette dernière, avant la comparution personnelle, ne peut être qualifiée de dilatoire;

Attendu que, plus de huit ans après l'acquisition des parcelles par les quatre acquéreurs de lots, on peut s'interroger sur l'opportunité de procéder encore à la comparution personnelle des parties; qu'il n'y a pas lieu de le faire;

Que l'audition du notaire Angenot n'apparaît pas utile dès lors qu'il ne s'agit pas d'apporter un éclairage sur les conventions litigieuses mais de connaître la manière dont les acquéreurs et la société Batico sont entrés en contact et ont poursuivi leurs relations;

Attendu que l'indivision interjetée appel incident, réclamant la somme de 250.000 francs que le premier juge ne lui a pas accordée; que les parties V., C., D'A. et B. formulent une demande incidente, sollicitant 50.000 francs chacune, soit 200.000 francs au total pour appel téméraire et vexatoire;

Attendu qu'au vu de ce qui a été précisé, il n'est pas établi que l'action intentée par la S.P.R.L. Batico était téméraire et vexatoire;

Qu'en ce qui concerne l'appel, il n'apparaît pas qu'en exerçant un recours l'appelante se soit comportée d'une manière qui dépasse les limites de l'exercice normal de ses droits par une personne prudente et diligente; que la circonstance

que le premier juge ait motivé clairement sa décision ne signifie pas pour autant que cette motivation soit exacte ou inattaquable; que la partie appelante n'est pas tenue de présenter des moyens nouveaux;

Attendu, dès lors, que ni l'appel incident ni la demande incidente ne sont fondées.

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : Mmes M. Vieujean, C. Dumortier et M. J.-M. Genicot.

Greffier : M. J. Debras.

Plaid. : M<sup>re</sup> P. Henry, A. Thirifays (loco A. Grondat) et P. Thys.

J.L.M.B. 02/719

#### Observations

#### La vente de terrains couplée à l'obligation de construire : navigation en eaux troubles

1. L'arrêt commenté prend position dans le débat entourant la question de la validité des «ventes couplées forcées». Cette expression vise l'obligation souscrite par l'acheteur d'un terrain à bâtir vendu par un promoteur immobilier ou par un entrepreneur, d'ériger sur la parcelle une habitation construite par ce même promoteur ou entrepreneur.

2. Dans le cas présent, les propriétaires d'un vaste terrain avaient vendu à un promoteur immobilier (la S.P.R.L. Batico, ci-après «Batico») un lotissement de onze parcelles, de même que deux parcelles destinées à la construction de la voirie et d'une station d'épuration pour les futures habitations. L'acte contenait l'obligation pour le lotisseur de construire, avant la vente du premier lot, cette station d'épuration d'une capacité de cent dix équivalents habitants. Les propriétaires, qui détenaient encore plusieurs parcelles à proximité, se réservaient enfin le droit de faire brancher à la station d'épuration tous projets de lotissement qu'ils pourraient envisager sur leur propriété restante. Un an plus tard, les propriétaires obtinrent un permis de lotir en sept parcelles pour un terrain situé à proximité de celui vendu au promoteur, sous la condition de la construction d'une station d'épuration d'une capacité de cent quarante équivalents habitants (le surcoût par rapport à la station initialement prévue étant pris en charge par la commune et par les propriétaires).

Les propriétaires et le promoteur signent, par ailleurs, une autre convention aux termes de laquelle les premiers s'engagent à ne pas céder tout ou partie des sept nouveaux lots à un autre entrepreneur ou promoteur sans faire bénéficier Batico d'un droit de préemption, et à imposer en toute hypothèse aux futurs acquéreurs le choix de Batico pour la construction de leur immeuble et ce, pendant une période de cinq ans. En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des clauses de la convention, celles-ci conviennent d'une lourde indemnité par infraction. La même clause est insérée dans les conventions de vente par les propriétaires aux acquéreurs de sept parcelles.

Constatant que ceux-ci ne font pas appel à lui pour l'érection de leurs habitations, Batico assigne tant son cocontractant que les acquéreurs des parcelles afin de les voir condamnés au paiement des indemnités.

3. L'espèce soumise à la cour rencontre donc une situation plus spécifique de «vente couplée forcée» : le vendeur (qui n'est pas un professionnel de la construction) s'engage envers un promoteur immobilier à inclure dans les contrats de vente conclus ultérieurement un engagement des acquéreurs à ériger leur habi-

d'habitation<sup>6</sup>, mais seulement de l'engagement de l'acheteur à construire sa maison avec un entrepreneur déterminé; le vendeur de son côté ne prend pas l'engagement de construire ou de procurer un immeuble<sup>7</sup>.

Bref, sauf à ce qu'un contrat d'entreprise en bonne et due forme soit conclu entre les parties préalablement ou concomitamment à la vente du terrain, la protection de la loi Breynne est donc retardée jusqu'à la passation de la convention définitive relative à l'érection de l'habitation<sup>8</sup>.

6. Le droit commun des obligations n'offre qu'une solution limitée. L'objet d'une convention n'est déterminable (au sens des articles 1108 et 1129 du code civil) que lorsqu'il peut être établi sur la base d'éléments objectifs sans qu'un nouvel accord des parties soit nécessaire<sup>9</sup>. Or, en l'espèce, l'engagement de l'acheteur «(...) de construire une maison unifamiliale» présentait un objet si vague que son exécution ultérieure n'aurait pu être que le produit de l'appréciation personnelle de la volonté unique de l'entrepreneur : les parties devaient tenter de poursuivre leurs négociations pour parvenir à un réel accord de volontés sur l'objet et le prix de l'entreprise<sup>10</sup>.

A défaut d'objet déterminable, aucun contrat d'entreprise n'est donc conclu entre les parties. Mais ceci ne signifie cependant pas que l'engagement de construire ne revêt aucune signification juridique. La clause emportée en effet l'obligation pour les parties de mener des négociations de bonne foi. Ni plus : cette clause n'interdit pas à l'acquéreur, si les négociations échouent, de s'adresser à l'entrepreneur de son choix. Mais ni moins non plus<sup>11</sup> : le principe de bonne foi suppose que le particulier laisse à l'entrepreneur la possibilité que ce dernier lui propose la conclusion d'un contrat pour un prix déterminé, à discuter<sup>12</sup>. Aussi, commettrait une faute l'acquéreur qui, le lendemain de la signature de la convention de vente assortie de la clause d'exclusivité s'engagerait avec un tiers entrepreneur dans les liens d'un contrat d'entreprise de construction. L'acheteur reste libre, mais la signature de la clause précitée pourrait permettre au juge d'apprécier avec plus de sévérité son comportement.

Dans cette mesure, le particulier ne se trouve que partiellement protégé par le droit commun des obligations : s'il peut, *in fine*, se tourner vers un entrepreneur de son choix, ce n'est qu'après avoir, de bonne foi, entrepris des négociations avec le vendeur du terrain, et rompu celles-ci, en prenant soin de ne pas commettre de faute à cette occasion, à peine de dommages et intérêts<sup>13</sup>.

6. En raison de l'absence de tout objet déterminable (voy. *infra*).

7. *Contra* S. BEYAERT, "Overdracht van aankoopobjecten door vastgoedmakelaars", note sous Liège, 6 avril 2000, R.G.D.C., 2002, p. 285 et suivantes, spéc. n° 28.

8. Voy. F. BURSENS, "De afwingsbaarheid van een bouwverplichting gekoppeld aan de aankoop van een stuk grond", note sous Gand, 25 avril 2001, R.W., 2002-2003, p. 27, n° 8-9; W. GOOSSENS, "Bouwverplichting bij verkoop van grond is geldig", *Jurisprudentie*, 24 octobre 2001, n° 36, p. 4; H. DE DECKER, "Nieuwe accenten bij de Wet Breynne", in *Notariële facetten van het contractrecht*, Serie Leuvense Notariële geschriften, n° 5, Louvain, Presses Universitaires, 2004, p. 85, n° 10; A. VERBEKE et K. VANHOVE, *De Wet Breynne Sans Gêne*, Bibliotheek Burgerlijk Recht, n° 2, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 91, n° 167.

9. Cass., 21 septembre 1987, *Pas.*, 1988, I, 77.

10. Dans le même sens : Liège, 3 mai 1991, *op. cit.*; 6 janvier 1992, cette revue, 1992, p. 1289; Bruxelles, 14 février 1972, J.T., 1972, p. 574; Civ. Gand, 28 septembre 2004, *op. cit.*

11. Civ. Gand, 28 septembre 2004, *op. cit.*, p. 101.

12. Voy. F. BURSENS, *op. cit.*, p. 27, n° 11.

13. Sur la rupture des négociations, voy. B. DE CONINCK et C. DELFORGE, "La rupture des négociations et le retrait intempestif de l'offre. Régime général et sanctions", in M. VANWICK-ALEXANDRE et P. WÉRY (coord.), *Le processus de formation du contrat*, Larcier, Formation permanente C.U.P.-U.Lg., vol. 72, 2004, p. 73 et suivantes; M. VANWICK-ALEXANDRE et A. MAHY-LECLERCQ, "Le processus de formation du contrat. Aspects juridiques", in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 114 et suivantes.

tation en faisant appel aux services dudit promoteur. Ainsi que l'explique la cour, cette dernière clause peut s'analyser comme une stipulation pour autrui dans laquelle le vendeur est le stipulant, l'acquéreur le promettant et le promoteur désigné le bénéficiaire.

La cour avance deux motifs pour écarter la clause qui lie les acquéreurs ultérieurs envers l'entrepreneur. D'une part, la nullité de la stipulation pour autrui, en raison de la nullité de la convention entre le stipulant et le bénéficiaire : en l'absence de toute prestation de l'entrepreneur à l'égard du vendeur cocontractant, l'engagement de ce dernier n'avait pas de cause<sup>1</sup>. D'autre part, la nullité de la même stipulation, mais en raison cette fois du caractère indéterminable de son propre objet. Seul cet aspect de la décision fait l'objet de notre bref commentaire.

Sous cet angle, la question de la validité de la stipulation pour autrui se pose en des termes identiques à celle de la validité d'un engagement de construire directement souscrit par l'acheteur envers le vendeur constructeur. En effet, la stipulation pour autrui est un contrat en tant que tel et doit, par conséquent, répondre aux conditions de validité de toute convention (articles 1108 à 1133 du code civil)<sup>2</sup>.

4. Les litiges en cette matière se présentent invariablement de la même manière<sup>3</sup> et le cas d'espèce ne déroge pas à la règle : l'acquéreur, ayant fait appel à un entrepreneur autre que son vendeur (ou, dans le cas d'une stipulation pour autrui, autre que celui désigné dans le contrat), se voit assigné par ce dernier en raison de la violation de son accord. L'entrepreneur postule, par ailleurs, le bénéfice de la clause de dédit généralement insérée dans l'engagement de construire.

De son côté, l'acquéreur avance deux lignes de défense : la première s'appuie sur la loi Breynne<sup>4</sup>; la seconde sur le droit commun des obligations.

Aucun de ces deux moyens n'est pleinement satisfaisant pour l'acheteur.

5. La loi Breynne ne s'applique qu'en présence d'une convention qui a pour objet le transfert de propriété d'un immeuble à construire ou l'engagement, par le professionnel, de construire, faire construire ou procurer un tel immeuble<sup>5</sup>. Or, en l'espèce, la pratique décrite concerne la vente d'un terrain (couplée à l'obligation de construire), et non d'une maison à construire; il n'est pas non plus question d'un contrat d'entreprise de construction d'une maison

1. Ce faisant, la cour, à contre-courant de la tendance actuelle, adopte la théorie classique de la cause, citant d'ailleurs l'un de ses partisans (M. COMPEL, *Éléments de théorie générale des contrats*, Diegem, Story-Scerifia, 1999, p. 59). Sur cette question, voy. récemment P. VAN OMERSCHACHE, "Actualités du droit des obligations - L'objet et la cause des contrats", in P.A. FORKERS (coord.), *Actualités du droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 39 et suivantes.

2. Voy. entre autres S. BAR, "La stipulation pour autrui", in P. WÉRY (coord.), *La théorie générale des obligations*, suite, Formation permanente C.U.P.-U.Lg., vol. 57, Liège, 2002, p. 260-261.

3. Voy. entre autres Liège, 3 mai 1991, cette revue, 1991, p. 1078; Gand, 25 avril 2001, R.W., 2002-2003, p. 24; note F. BURSENS; Civ. Bruges, 13 février 2004, T.G.R., 2004, p. 7; Civ. Gand, 28 septembre 2004, *Tijds. Not.*, 2005, p. 98; note F. BOUCKAERT. Voy. également notre commentaire de l'arrêt de la cour d'appel de Gand précité (B. KOHL, "Le contrat d'entreprise. La loi Breynne", in M. VANWICK-ALEXANDRE (coord.), *Chronique de jurisprudence - Les contrats particuliers*, *Chronique de droit à l'usage du notariat*, vol. XL, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 247-249), dont s'inspirent pour partie les lignes qui suivent.

4. Les «ventes couplées forcées» ne sont pas soumises au régime protecteur des offres conjointes (articles 54 et suivants de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et l'information et la protection du consommateur), car ce régime, d'une part, ne s'applique qu'aux biens neufs, d'autre part, ne concerne pas la phase de négociation entre le vendeur et le consommateur (voy. L. de BROUWER, *Le droit des promotions commerciales*, 2<sup>e</sup> édition, Bruxelles, De Boeck, 1997, p. 105, n° 166).

5. Comparez l'article premier de la loi.

7. Les clauses contenant engagements de construire contiennent fréquemment des clauses de dédit, reconnaissant à l'acquéreur la faculté de ne pas exécuter son engagement moyennant le paiement d'une somme d'argent. Ces clauses ne constituent pas des clauses pénales de sorte que le juge ne peut en principe disposer d'un pouvoir de réduction au sens de l'article 1231 du code civil<sup>14</sup>. Dans sa note sous le jugement du tribunal de première instance de Gand du 28 septembre 2004, F. BOUCKAERT, s'appuyant sur la fonction modératrice de la bonne foi et sur les idées audacieuses de W. VAN GERVEN en ce domaine<sup>15</sup>, estime néanmoins que le juge pourrait accorder à l'acquéreur une réduction du montant de l'indemnité<sup>16</sup>.

8. Enfin, la pratique des ventes couplées forcées a également retenu l'attention du législateur fédéral. Depuis la session 2000-2001, le Parlement examine une proposition de loi visant, sinon à interdire, du moins à réglementer cette pratique<sup>17</sup>. L'auteur de la proposition de loi constatait que de moins en moins de terrains étaient vendus «libres d'entrepreneurs», la plupart des terrains étant achetés par des promoteurs ou des entrepreneurs, quelque fois à prix fort élevé, afin d'écartier tout autre candidat acheteur<sup>18</sup>. Et l'on a vu que, dans ce cas de figure, le consommateur se retrouve donc face à un dilemme : soit se résigner à conclure le contrat d'entreprise avec le professionnel qui lui est imposé, soit subir un préjudice financier considérable (sous la réserve précisée ci-avant)<sup>19</sup>.

Quelques professionnels de la construction, notamment les architectes (du moins ceux qui ne sont pas liés à un promoteur immobilier) dénonçaient également cette pratique. D'autres, en revanche, soulignaient, entre autres, que l'interdiction de cette pratique serait inéquitable pour les promoteurs qui disposent déjà d'une réserve de terrains et qu'elle conduirait à une augmentation du prix des terrains, puisque les promoteurs, qui ne pourraient plus contraindre les acheteurs à faire appel à eux pour la construction de l'habitation, devraient alors récupérer sur la vente des terrains le manque à gagner subi<sup>20</sup>.

Le texte suggéré insérerait un nouvel article premier bis dans la loi Breyné, lequel n'aurait autorisé, à peine de nullité, la conclusion d'un engagement de construire qu'après la passation de l'acte authentique relatif au terrain.

14. Voy. Cass., 22 octobre 1999, cette revue, 2000, p. 476; Cass., 6 septembre 2002, R.G.D.C., 2004, p. 106.

15. W. VAN GERVEN et S. COVEMAEKER, "Goed trouw en getrouw beeld", in *Liber Amicorum Jan Ransse*, Diegem, Story-Scientia, 1986, p. 106. Sur ce concept et les controverses qu'il génère, voy. notamment S. STUNS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY, "Chronique de jurisprudence - Les obligations : les sources (1985-1995)", J.T., 1996, p. 704-705.

16. F. BOUCKAERT, note sous Bruges, 28 septembre 2004, *op. cit.*, p. 107; sur cette question, voy. également I. MOREAU-MARGREVE, "Quel sort réserver aux clauses reconnaissant à une partie une faculté de ne pas exécuter le contrat moyennant le paiement d'une somme d'argent ?", note sous Cass., 22 octobre 1999, R.C.J.B., 2001, p. 112; F. WÉRY, "La clause pénale", in P. WÉRY (coord.), *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, collection Droit en mouvement, Bruges, la Charte, 2001, p. 261-263.

17. «Proposition de loi complétant le code civil par une disposition relative à l'obligation de conclure un contrat d'entreprise lors de l'achat d'un terrain à bâtir», déposée par M. GIÉRT BOURGEOIS, *Doc. parl., Chambre, 2000-2001*, n° 1201/001. Voy. B. KOHL, "Protection du consommateur de la construction : vers une interdiction des ventes couplées forcées ? (à propos d'un projet de loi récent)", *Rev. Fac. dr. Liège*, 2004, p. 607-621, et références citées ; Addé K. UYTENDAELE, "Hofdiastak 6. Woningbouwwet", in K. DEGERLARE, M. SCHOUERS et A. VERBEKE (ed.), *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, p. 519.

18. *Doc. parl., Chambre, 2000-2001*, n° 1201/001, p. 3.

19. Voy. *supra* n° 6, *in fine*.

20. Voy. notamment l'avis de l'Union professionnelle du secteur immobilier (U.P.S.I.), *Doc. parl., Chambre, 2001-2002*, n° 1201/009, p. 34.

Néanmoins, alors que le texte avait été adopté en première lecture par la Chambre et par le Sénat (avec de légers amendements), les parlementaires n'ont plus témoigné du moindre engouement envers ce projet depuis plus d'un an<sup>21</sup>. Dès lors et jusqu'à nouvel ordre, la pratique des ventes couplées forcées demeure donc parfaitement valable dans les limites que nous avons rappelées.

BENOÎT KOHL  
Assistant à la Faculté de droit de l'Université de Liège  
Avocat au barreau de Liège

## Cour d'appel de Liège (3<sup>e</sup> chambre) 28 février 2005

**Agent immobilier - Promesse de vente couplée à un contrat de courtage - Convention sui generis - Option d'achat cessible - Acte authentique de vente - Reconnaissance de la cession de créance par le vendeur - Commission de l'agent - Variation du prix - Clause abusive (non).**

*Une convention par laquelle, d'une part, le propriétaire d'un immeuble offre en vente celui-ci à un agent immobilier pour un prix déterminé, l'offre étant cessible, et, d'autre part, l'agent immobilier reçoit une commission étant «le sus du prix demandé», est une convention sui generis contenant une promesse unilatérale de vente doublée d'un contrat de louage d'industrie, puisque la volonté des parties est de permettre à l'agent immobilier, dans l'hypothèse où il ne lève pas l'option, de rechercher un candidat acquéreur, obtenant dans ce cas une commission si un prix supérieur est obtenu.*

*Le propriétaire qui passe l'acte authentique de vente avec le concessionnaire de l'option reconnaît la cession de créance et ratifie l'engagement pris en son nom par l'agent immobilier lors du compromis de vente signé par ce dernier et l'acquéreur.*

*La commission due à l'agent immobilier n'est pas équivoque, au sens de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce, aucune disposition de cette loi n'empêchant que le prix soit susceptible de varier, pour autant que le prix ne varie pas en fonction d'éléments dépendant de la seule volonté du vendeur.*

(L. / J.-Lh.)

Vu le jugement rendu le 6 mai 2002 par le tribunal de première instance de Verviers, ...

Il est constaté que les intimés au principal désiraient vendre leur immeuble sis à Petit Rechain, ..., et qu'ils se sont adressés à un cabinet immobilier tenu par l'appelant au principal sous la dénomination «Ardenne foncière».

Le 3 novembre 1994, les intimés au principal et l'appelant au principal ont complété et signé un document préimprimé fourni par l'appelant au principal et intitulé «Formule de vente n° 1».

Il est stipulé dans ce document :

« Les intimés au principal, propriétaires de l'immeuble sis à Petit Rechain, ..., déclarent offrir en vente ledit immeuble au bénéficiaire «le cabinet immobilier A.A.L. (Ardenne foncière)» pour le prix de 3.000.000 francs;

21. La dernière réunion de la Commission de droit commercial de la Chambre consacrée à ce projet remonte en effet au 6 juillet 2004.