

Le non-respect du délai de passation de l'acte authentique de vente – causes et conséquences

Alexandre RIGOLET

Assistant à l'ULiège

Avocat au barreau de Bruxelles

La délivrance de l'immeuble et le paiement du prix sont généralement retardés jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique de vente. Le respect du délai prévu pour ce faire constitue dès lors un élément essentiel pour les parties. Celles-ci sont partant tenues de collaborer activement afin que le délai puisse être respecté.

Sans préjudice de son obligation de conseil, le notaire doit de plus faire preuve de diligence et ne peut refuser sans justes motifs de passer l'acte authentique. Il est toutefois des hypothèses où les parties peuvent refuser de collaborer à la passation de l'acte authentique. La qualité d'officier public du notaire lui interdit par ailleurs de passer l'acte authentique dans la précipitation et, dans certains cas, lui impose de refuser de prêter son ministère.

S'il peut être justifié, un tel refus n'est cependant pas sans danger. La partie qui invoque l'exception d'inexécution ou se prévaut de la nullité de la vente pour justifier son inexécution le fait à ses risques et périls. Lorsque son refus de collaborer à la passation de l'acte authentique apparaît injustifié, elle s'expose à d'importantes sanctions, notamment la résolution à ses torts de la vente. Le notaire qui refuse de prêter son ministère engage quant à lui sa responsabilité professionnelle et peut être condamné à indemniser les parties pour tout préjudice qu'il aurait causé par son refus. Tant les parties que le notaire feront donc preuve de prudence.

De levering van het onroerend goed en de betaling van de prijs worden meestal uitgesteld tot op de dag van het verlijden van de authentieke koopakte. Het naleven van de daarvoor voorziene termijn is bijgevolg een essentieel element voor de partijen. Deze zijn daardoor verplicht actief mee te werken opdat de termijn wordt nageleefd.

Zonder afbreuk te doen aan zijn adviesverplichting, moet de notaris blijk geven van ijver en kan hij niet

zonder gegronde redenen weigeren om de authentieke akte te verlijden. Er bestaan niettemin hypothesen waarin de partijen kunnen weigeren mee te werken aan het verlijden van de authentieke akte. Zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar verbiedt de notaris overhaast de authentieke akte te verlijden en verplicht hem, in sommige gevallen, zijn ambt te weigeren.

Hoewel een weigering gerechtvaardigd kan zijn, is ze niet zonder gevaar. De partij die zich beroept op de exceptie van niet-uitvoering of op de nietigheid van de koop om zijn niet-nakoming te rechtvaardigen doet dit op eigen risico. Wanneer haar weigering om mee te werken aan het verlijden van de authentieke akte ongegrond blijkt, stelt de partij zich bloot aan belangrijke sancties, zoals de ontbinding van de koop te haren laste. De notaris die weigert zijn ambt te verlenen zet zijn beroepsaansprakelijkheid op het spel en kan worden veroordeeld tot vergoeding van de schade die de partijen door zijn weigering zouden hebben geleden. Zowel de partijen als de notaris moeten dus voorzichtig zijn.

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	488
2.	L'arrêt du 30 octobre 2015	488
3.	Le délai de passation de l'acte authentique de vente	488
3.1.	La liberté contractuelle	488
3.2.	Les obligations des parties	489
3.3.	Le notaire et le délai – les contraintes légales	489
4.	L'imputabilité du retard	491
5.	Les justifications du refus (définitif ou temporaire) de collaborer à la passation de l'acte authentique	492
5.1.	Dans le chef des parties	492
5.2.	Dans le chef du notaire	496
6.	Les conséquences du non-respect du délai et les sanctions corrélatives	496
6.1.	Ses conséquences de principe : le prolongement de l'inopposabilité aux tiers de bonne foi	496
6.2.	Ses conséquences en pratique : le non-paiement du prix – la non-délivrance de l'immeuble	497
6.3.	Les sanctions à l'égard des parties	497
6.4.	Les sanctions à l'égard du notaire	500
7.	Conclusion	501

1. Introduction

1. À l'heure de l'internet et des communications électroniques, le temps est plus que jamais une ressource rare et un paramètre essentiel, tant pour les particuliers que pour les acteurs économiques. Malgré le caractère durable de son objet, la vente immobilière ne fait pas exception à la règle.

À l'opposé des exigences de rapidité et d'efficacité que dictent les contraintes économiques, les dernières décennies ont toutefois vu se multiplier les normes de police qui intéressent la vente immobilière. Malgré le libellé lapidaire de l'article 1583 du Code civil, la vente d'un immeuble devient une opération toujours plus complexe. Il est en conséquence fréquent que le délai initialement fixé pour la passation de l'acte authentique de vente ne puisse être respecté.

S'il est relativement courant, ce retard n'est toutefois pas sans influence sur la situation des parties. Lorsque le retard paraît injustifié, il arrive souvent que l'une des parties cherche à engager la responsabilité de son cocontractant ou des différents intervenants, en particulier le notaire¹.

2. L'arrêt du 30 octobre 2015

2. Dans un arrêt du 30 octobre 2015², la Cour de cassation a, à cet égard, rappelé que la partie qui refuse de prêter son concours à la passation de l'acte authentique de vente et retarde ainsi celle-ci au-delà de la date prévue engage sa responsabilité contractuelle, à moins de pouvoir (valablement) justifier son refus. Si elle en est incapable, elle est alors tenue d'indemniser le préjudice découlant du retard engendré par son refus.

3. Dans le cas d'espèce, un mois seulement avant son décès, la mère du défendeur avait, avec l'assistance de son conseil judiciaire, signé un compromis de vente formalisant la vente d'un immeuble, pour un prix paraissant insuffisant, qui plus est à des membres de la famille dudit conseil judiciaire. Le défendeur, héritier de la venderesse, ayant pris connaissance du compromis signé par elle et des circonstances douteuses l'entourant, refusa de passer l'acte authentique et postula l'annulation de la vente.

La validité de la vente fut toutefois confirmée en justice. Les acheteurs lui réclamèrent donc des dommages et intérêts en raison du retard pris dans la passation de l'acte authentique. Par un arrêt du 30 septembre 2013, la Cour d'appel de Liège refusa néanmoins de faire

droit à cette demande au motif qu'au vu des doutes légitimes que pouvait entretenir le défendeur quant à la validité de la vente, « il [n'était] pas établi qu'en refusant d'exécuter la convention sous seing privé et en décidant d'agir en justice, [le défendeur] aurait adopté un comportement que n'aurait pas adopté tout autre vendeur normalement diligent et prudent placé dans les mêmes circonstances ».

Dans leur pourvoi, les acheteurs critiquèrent le raisonnement tenu par la cour d'appel estimant que « même s'il est de bonne foi en ce sens qu'il n'a pas commis de faute en poursuivant la nullité du contrat, le vendeur fut à l'initiative d'un retard d'exécution qui lui est imputable, ce qui suffit à justifier sa condamnation au paiement de dommages et intérêts envers les demandeurs ».

4. S'appuyant sur les articles 1147, 1610 et 1611 du Code civil, la Cour de cassation fit droit à ce pourvoi et cassa l'arrêt attaqué au motif que « le vendeur est tenu des dommages et intérêts à raison de l'exécution tardive de son obligation de délivrance, dans tous les cas où il n'est pas établi que le retard provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée » et qu'en conséquence, « en rejetant la demande de dommages et intérêts des demandeurs en réparation du préjudice subi suite au retard de la passation de l'acte authentique de vente aux motifs qu'il n'est pas établi qu'en refusant d'exécuter la convention sous seing privé et en décidant d'agir en justice, le défendeur aurait adopté un comportement que n'aurait pas adopté tout vendeur normalement diligent et prudent placé dans les mêmes circonstances », l'arrêt viole les articles 1147 et 1611 du Code civil ».

Cet arrêt nous donne l'occasion de revenir sur l'importance du respect du délai fixé pour la passation de l'acte authentique de vente, les obligations corrélatives des différents intervenants, les hypothèses dans lesquelles ils peuvent s'en libérer et, enfin, les sanctions, parfois lourdes, en cas d'impossibilité ou de refus injustifié de passer l'acte authentique.

3. Le délai de passation de l'acte authentique de vente

3.1. La liberté contractuelle

5. Le Code civil n'impose ni ne prévoit aucun délai pour la passation de l'acte authentique de vente. Le délai est partant laissé à la liberté des parties. À défaut d'accord, l'acte devra être passé dans le délai normal, compte tenu des recherches et déclarations devant être effectuées par le notaire.

1. Sur cette évolution générale, voir, notamment, R. BOURSEAU, « La responsabilité professionnelle du notaire. Le point en 2001 », in B. DUBUISSON (dir.), *Les responsabilités professionnelles*, CUP, vol. 50, Liège, éd. Formation permanente CUP, 2001, p. 231 ; C. MELOTTE, « La responsabilité

professionnelle des notaires », in J.-L. FAGNART (dir.), *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2005, dossier 28, p. 7.

2. Cass., 30 octobre 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 5. L'arrêt de la Cour est également publié dans la présente livraison, à la page 519.

6. On signalera à cet égard que conformément à l'article 32, 4° du Code des droits d'enregistrement, à moins que la vente ne soit soumise à la T.V.A.³, les parties sont tenues de présenter le compromis (ou, à défaut, une déclaration faisant état de la vente) dans les 4 mois de sa conclusion⁴, ceci même si le transfert de propriété de l'immeuble est différé⁵. Lorsque la vente est affectée d'une condition suspensive (par exemple de l'octroi d'un crédit), elle donne par contre uniquement lieu au droit fixe général, aussi longtemps que la condition n'est pas accomplie⁶.

Si l'acte authentique est signé dans le délai de 4 mois, c'est alors ce dernier qui devra être enregistré, dans les quinze jours de sa signature⁷. En pratique, il est dès lors généralement stipulé que l'acte authentique sera passé dans un délai de maximum quatre mois à dater du compromis de vente. Ce délai paraît pouvoir être considéré comme le délai normal. En l'absence de stipulation contraire, l'acte devra donc être passé dans ce délai⁸.

3.2. Les obligations des parties

7. Afin d'assurer le respect du délai stipulé et l'authentification de la vente étant de l'intérêt des deux parties⁹, tant le vendeur que l'acheteur sont tenus de collaborer activement à la passation de l'acte authentique¹⁰. Il s'agit, dans le chef du vendeur, du corollaire de son obligation de délivrance¹¹.

Cette obligation se décline en deux temps. Afin que le notaire instrumentant puisse dresser l'acte, les parties doivent, en premier lieu, lui fournir l'ensemble

des documents et informations en leur possession (ou qui devraient l'être) et qui sont nécessaires à l'accomplissement de sa mission de conseil et à la rédaction de l'acte¹² : présence ou non d'une cuve à mazout¹³, certificat PEB, attestation de contrôle de l'installation électrique, le cas échéant, attestation de sol¹⁴ et attestation *as built*¹⁵, etc. Ces informations et document étant, en principe, en possession des parties et/ou devant être communiqués dès le stade du compromis¹⁶, leur fourniture rapide au notaire paraît pouvoir être, en tout cas dans le chef du vendeur, qualifiée d'obligation de résultat^{17, 18}.

Une fois ces informations obtenues et l'acte dressé, les parties devront ensuite se présenter aux jour et heure fixés par le notaire pour sa signature. Il s'agit là également incontestablement d'une obligation de résultat.

3.3. Le notaire et le délai – les contraintes légales

8. En vertu des articles 1^{er} et 2 de la loi hypothécaire, les parties qui souhaitent assurer l'opposabilité de la vente aux tiers de bonne foi doivent préalablement faire authentifier leur convention devant notaire¹⁹. L'article 3 de la loi de Ventôse impose au notaire de prêter son ministère lorsqu'il en est requis par les parties.

La nature des relations unissant le notaire aux parties a fait l'objet d'une intense controverse²⁰. Sa fonction d'officier public chargé d'authentifier la vente a longtemps conduit une partie de la jurisprudence et de la

3. L'article 44, § 3, 1°, b), du Code T.V.A. permet en effet, dans certaines circonstances, aux parties de soumettre l'opération au régime de la T.V.A. plutôt qu'à celui des droits d'enregistrement (R. DOUNY, « Les incidences fiscales de la vente immobilière questions choisies », in B. KOHL (dir.), *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, vol. 121, Liège, Anthemis, 2010, p. 204).

4. A. CULOT & H. VANGINDERTAEL, « Conséquences fiscales des modalités et des incidents survenant au cours de la vente », in F. HAUMONT & A. CULOT (dir.), *La vente immobilière. Aspects de droit administratif, de droit civil et de droit fiscal*, Bruxelles, Bruylant, 2007, p. 103 ; A. CULOT, P. CULOT & P. VAN DEN EYNDE, *Manuel du compromis de vente*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2014, p. 75.

5. Civ. Bruxelles, 26 février 1958, *Rec. enr. not.*, 1958, p. 366 ; A. CULOT, P. CULOT & P. VAN DEN EYNDE, *Manuel du compromise de vente*, op. cit., p. 86.

6. Art. 16 C. dr. enr.

7. A. CULOT & H. VANGINDERTAEL, op. cit., p. 104.

8. En ce sens : Gand, 10 janvier 2012, *R.G.D.C.*, 2013, vol. 7, p. 390.

9. Voir, à ce sujet, les exemples donnés par R. JANSEN, « Sancties in remedies bij een dubbele verkoop van onroerende goederen », *R.W.*, 2008-09, n° 14, p. 577.

10. Cass., 31 janvier 2008, *Pas.*, 2008, liv. 2, p. 309. B. KOHL, *La vente immobilière. Chronique de jurisprudence 1990-2010*, Les dossiers du J.T., n° 90, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 221.

11. Civ. Tongres, 3 novembre 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p. 157 ; Civ. Hasselt, 29 avril 2002, *R.W.*, 2004-2005, p. 512 ; Bruxelles, 11 janvier 2011, *R.G.D.C.*, 2013, vol. 2, p. 98, note J. CALLEBAUT.

12. Le site de la Fédération royale du notariat belge propose à cet égard une *check-list* à l'attention des candidats vendeurs : www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/5-je-vends-mon-bien-checklist.

13. Sur le sujet voir, notamment, G. BEAUJEAN et L.-A. BAUM, « Aperçu des polices administratives applicables à la possession et à l'utilisation d'une citerne à mazout dans les immeubles à appartements », *R.C.D.I.*, 2009, liv. 3, p. 5 et s. et les sites www.informmazout.be et www.monmazout.be.

14. La transmission d'une telle attestation n'est pas encore obligatoire en Région wallonne. En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 12 de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués impose au cédant d'un droit réel sur un terrain de demander à

l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement une attestation de sol pour la ou les parcelles concernées et de la ou les transmettre au cessionnaire avant la formation de la convention ou l'offre relative à l'aliénation de droits réels. Une obligation similaire est prévue en Région flamande par l'article 101 du décret « sol » du 27 octobre 2006.

15. En Région flamande. Conformément à l'article 4.2.12, § 2, du Code flamand de l'aménagement du territoire, il revient toutefois au Gouvernement flamand de fixer la date d'entrée en vigueur de cette obligation.

16. Article D.IV.99 du CoDT (en Région wallonne), articles 99, 217, 280 et 281 du CoBAT (en Région de Bruxelles-Capitale), articles 5.2.5 et 5.2.6 du Code flamand de l'aménagement du territoire (en Région flamande).

17. P.-Y. ERNEUX et M. von KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers » in *Le défi du notaire – De uitdaging voor de notaris*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 509.

18. Les sanctions civiles attachées au respect de ces obligations d'information demeurent controversées. Une partie de la doctrine plaide à cet égard pour la reconnaissance d'une nullité prétorienne (M. VAN MOLLE, « La certification énergétique des bâtiments à l'aune de la pratique des contrats immobiliers », *Rec. gén. enr. not.*, 2011, liv. 8, p. 317). N. BERNARD préconise la même solution s'agissant d'un contrat de bail (voir N. BERNARD, « La validité d'un contrat de bail portant sur un bien dépourvu de certificat de performance énergétique ? Une comparaison avec les règles de salubrité », *R.G.D.C.*, 2012, liv. 8, 362-371). En l'absence de texte explicite, il nous semble néanmoins qu'il convient de s'en remettre exclusivement aux sanctions de droit commun relatives à l'inexécution de ses obligations par l'une des parties. En ce sens, voir F. ONCLIN, « Polices administratives et formation de la vente », in B. CARTUYVELS *e.a.* (coord.), *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 82 ; F. ONCLIN, « Analyse des conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière. Une étude critique de l'intervention du législateur de police dans les aspects civils de la vente », *R.G.D.C.*, 2017, liv. 5, pp. 297 à 313.

19. À moins de disposer d'un jugement tenant lieu d'acte susceptible d'être transcrit.

20. Pour un résumé de cette controverse, voir J. GOEMAERE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. belge*, 2009, pp. 143 et s.

doctrine à exclure toute responsabilité contractuelle dans son chef²¹. Par des arrêts du 6 juin 2013²² et du 29 juin 2017²³, la Cour de cassation a néanmoins jugé que sa qualité d'officier public n'exclut pas l'existence d'un contrat entre le notaire et les parties qui le consultent en vue d'établir un acte authentique²⁴.

Bien que des liens contractuels puissent unir le notaire aux parties, celui-ci n'en demeure pas moins tiers à leur convention. Le notaire n'est dès lors pas, *stricto sensu*, tenu par le délai stipulé par les parties. S'il doit faire preuve de diligence, de nombreux obstacles lui interdisent, au contraire, de passer l'acte authentique de vente dans la précipitation.

9. Les normes destinées à assurer le recouvrement par l'État de certaines créances d'impôt et de sécurité sociale imposent, tout d'abord, au notaire chargé d'authentifier la vente conclue entre les parties le respect de délais incompressibles. Avant de pouvoir passer l'acte, le notaire est, en particulier, tenu d'en aviser, en temps utile, les administrations fiscales et sociales compétentes²⁵. Celles-ci disposent alors d'un délai de douze jours ouvrables à dater de l'expédition de la notification qui leur est adressée²⁶ pour prendre une inscription hypothécaire sur le bien vendu ou, lorsque que c'est l'acheteur qui est concerné, pour

faire opposition sur le prix de vente. L'acte ne peut être passé avant l'expiration de ce délai.

10. Outre la nécessité de disposer du temps nécessaire à l'examen du compromis et à la rédaction de l'acte²⁷, le notaire se voit de plus imposer d'importantes obligations de conseil et d'investigation.

Bien qu'il soit, en principe, tenu de respecter l'accord intervenu entre les parties^{28, 29} et de s'en référer au droit commun pour le surplus³⁰, l'article 9 de la loi de Ventôse impose ainsi au notaire, avant la passation de l'acte³¹, d'informer de manière complète³² chacune des parties quant aux droits, obligations et charges découlant des actes juridiques en cause et de les conseiller en toute impartialité³³.

Cette obligation générale d'information et de conseil se voit de plus considérablement renforcée par les législations de police administrative qui imposent au notaire d'insérer dans son acte une longue série de mentions et d'informations, essentiellement destinées à assurer la pleine et entière information de l'acquéreur³⁴. Le notaire doit en conséquence disposer des informations que lui imposent d'insérer dans son acte les différentes normes administratives applicables. En Région wallonne, l'article D.IV.100 du Code du

21. Il est par contre admis que lorsque le notaire est chargé de rédiger un acte sous seing privé, sa responsabilité est de nature contractuelle (Cass., 23 octobre 2008, *Pas*, 2008, p. 2336).

22. Cass., 18 septembre 2013, *J.T.*, 2013, p. 629, note D. STERCK, *Not. Fisc. Maand.*, 2014, liv. 2, p. 41, note H. CASMAN, *Rev. not. belge*, 2014, liv. 3084, p. 268, note D. STERCKX.

23. Cass., 29 juin 2017, R.G. n°C.12.0590.F, disponible sur www.jura.be. En l'espèce, le notaire avait à la fois été chargé de rédiger le compromis et l'acte authentique de vente. La cour a, de plus, jugé que le statut du notaire « n'exclut pas qu'un contrat puisse se former entre le notaire et les parties qui le consultent en vue d'établir un acte authentique ». Cet arrêt ne devrait donc pas mettre fin aux incertitudes et interrogations qu'avait suscitées l'arrêt du 13 décembre 2012. Comme le relève D. STERCKX, on peut ainsi se demander si la responsabilité du notaire chargé de dresser un acte authentique est toujours de nature contractuelle (D. STERCKX, « La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation », *J.T.*, 2013, p. 626). Sur l'interprétation de l'arrêt du 18 septembre 2013 et lesdites incertitudes, voir L. ARENS, F. LEDAIN & J. LARUELLE, « La responsabilité notariale : actualités et aspects pratiques », in S. BOUFFLETTE (coord.), *Les responsabilités professionnelles*, Limal, Anthemis, 2017, pp. 321 et 322). Dans des arrêts du 10 décembre 2013 et du 29 juin 2015, la Cour d'appel de Bruxelles s'était également prononcée en faveur d'une responsabilité contractuelle (Bruxelles, 10 décembre 2013, *Rev. not. belge*, 2014, liv. 3084, p. 280 ; Bruxelles, 29 juin 2015, *T. Not.*, 2016, p. 422, note L. WEYTS).

24. Ces arrêts ont été précédés par un arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 décembre 2012 qui a ouvert la voie à une qualification contractuelle (C.C., 13 décembre 2012, *J.T.*, 2013, p. 627).

25. Art. 433 et 434 C.I.R. 92.

26. Qui se fait par voie électronique.

27. Le notaire doit ainsi veiller à apporter à l'acte la stabilité et la clarté nécessaires, notamment en écartant les clauses nulles ou équivoques (Projet de loi, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord., 1997-1998, n° 1432/1, p. 4). Les notaires qui laissent figurer une clause purement potestative dans un acte (sous seing privé en l'espèce) commettent donc une faute (Civ. Hasselt, 11 octobre 1999, *Limb. Rechtsl.*, 2000, p. 113). On réservera toutefois l'hypothèse dans laquelle les parties, dûment informées par le notaire, font le choix de conserver une clause potentiellement contraire à une règle impérative.

28. Qui rappelons-le ne nécessite pas l'intervention du notaire.

29. A. VAN DEN BOSSCHE, « Onderzoeks- en informatieplicht van de notaris, een te nuanceren opdracht », *R.W.*, 2007-2008, n° 15, p. 627 ; E. RIQUIER, « L'acte authentique peut-il être différent du compromis ? », *Immobilier*, 2014, n° 7, p. 5.

30. En cas de contradiction entre le compromis et l'acte authentique, ce dernier ne prime d'ailleurs, à notre estime, pas nécessairement, en particulier lorsque la clause insérée est une clause de style n'ayant pas fait l'objet

d'une négociation particulière. Dans pareille hypothèse et à moins que l'acte authentique ne contienne une clause prévoyant explicitement sa primauté, il convient de déterminer dans quelle mesure la modification a été acceptée par les parties (Mons, 31 mars 1995, *Rev. not. belge*, 1995, p. 589 ; Civ. Bruxelles (réf.), 15 mars 2004, *T. Not.*, 2005, p. 167 ; L. WEYTS, *La vente immobilière*, Bruxelles, Kluwer, 2002, pp. 139 et 140 et les références citées en note 510 ; B. KOHL, *La vente immobilière*, op. cit., p. 88).

31. Cette intervention peut toutefois paraître tardive, le contrat étant à ce moment déjà bel et bien formé. Voyez, à ce sujet, J.-F. TAYMANS, « L'acte authentique de vente et la fonction du notaire », in B. DUBUISSON & P. WERY (coord.), *La mise en vente d'un immeuble*, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 218.

32. L'obligation d'information du notaire doit néanmoins être appréciée de manière raisonnable. Il ne peut naturellement déceler le moindre problème. On examinera à cet égard s'il s'est comporté comme l'aurait fait tout notaire prudent et diligent placé dans les mêmes conditions. La charge de la preuve d'un manquement à cet égard repose sur son client (Bruxelles, 17 novembre 2009, *T. Not.*, 2010, liv. 9, p. 473).

33. On attend ainsi du notaire qu'il recherche et recommande « un accord répondant aux intérêts légitimes de chaque partie » (Projet de loi, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 1997-1998, n° 1432/1, p. 4). L'acte authentique est en conséquence généralement l'occasion pour les parties, s'appuyant sur l'expertise du notaire, de préciser, ou même modifier, les modalités de leur accord en s'accordant sur les modalités de sa mise en œuvre. Sur les obligations du notaire face à une convention déséquilibrée, voyez, notamment, C. DE WULF, « De notaris – Onpartijdig raadsman en begoeder van evenwicht », *T. Not.*, 2010, p. 365.

34. Sur ce sujet, voyez P.-Y. ERNEUX et M. VON KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers », op. cit., p. 491 ; V. PAUWELS, « Les informations urbanistiques préalables au compromis de vente », in *Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 61 et dans le même ouvrage, E. ORBAN de XIVRY, P. MOERYNCK et C. ROELANTS, « L'information environnementale au cours de la phase précontractuelle d'une vente immobilière », p. 105 ; C. VERCHEVAL et F. ONCLIN, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in B. KOHL, *La vente immobilière*, op. cit., p. 213 et s. ; D. LAGASSE « Le rôle de police du notaire dans la vente immobilière – En vertu des législations urbanistiques et environnementales – En Région wallonne et en Région Bruxelles-Capitale », in B. CARTUYVELS e.a. (coord.), *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, op. cit., pp. 339 à 387 ; P.-Y. ERNEUX & M. VON KUEGELGEN, « La singularité de la vente immobilière à l'aune des contraintes issues du droit administratif ou vers un indispensable retour aux sources du droit des contrats », *Jurimpratique*, 2014/2, pp. 200 à 237 ; F. ONCLIN, « Analyse des conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière. Une étude critique de l'intervention du législateur de police dans les aspects civils de la vente », op. cit., pp. 297 à 313.

développement territorial (ci-après CoDT) prévoit expressément que lorsque ces informations ne peuvent lui être fournies par les parties³⁵, le notaire est tenu de les demander aux administrations intéressées. Ce n'est qu'à défaut de réponse dans le délai fixé par le législateur³⁶ que le notaire est alors autorisé, avec l'accord des parties, à passer outre³⁷. Bien que les législations bruxelloise et flamande soient muettes sur ce point, une approche similaire paraît devoir être adoptée. À défaut de réponse, si les parties, dûment informées quant aux risques, souhaitent aller de l'avant, le notaire se contentera alors des informations à sa disposition et indiquera pour le surplus qu'une demande a été, sans succès, adressée à la commune³⁸.

Cette même obligation d'information et de conseil impose par ailleurs au notaire de procéder à de nombreuses vérifications (juridiques et factuelles) et de rassembler de multiples informations dont ne disposent souvent pas les parties elles-mêmes³⁹,⁴⁰. Il s'agit là de son obligation dite « d'investigation »⁴¹. Il demandera donc aux parties de lui accorder le temps nécessaire pour ce faire et leur conseillera, le cas échéant, de reporter la date initialement fixée⁴².

11. En outre, compte tenu de sa qualité d'officier public, la jurisprudence⁴³ et la doctrine⁴⁴ considèrent que l'obligation d'information et de conseil qui pèse sur le notaire ressortit de l'ordre public. Le notaire ne peut dès lors se dispenser de toute obligation de conseil, même avec leur accord. La portée de cette interdiction doit toutefois être relativisée. S'agissant d'une obligation de conseil, le notaire n'a, en effet,

pas la faculté de contraindre les parties à suivre ou même attendre son conseil⁴⁵. Dans pareille hypothèse, il veillera donc à les informer de manière complète et détaillée quant aux risques inhérents à la signature hâtive de l'acte et à s'en réserver la preuve⁴⁶. Ce n'est que si elles persévèrent qu'il obtiendra.

12. La qualité d'officier public du notaire requiert enfin que celui-ci s'assure que l'acte qui lui est présenté est conforme à l'ordre public et ne préjudicie pas aux droits des tiers ou de l'autorité⁴⁷. Les normes anti-blanchiment lui imposent ainsi de procéder à l'identification de ses clients et de dénoncer à l'administration tout acte suspect⁴⁸. Il est de plus tenu d'analyser, au cas par cas, le contenu des actes qu'il est chargé d'authentifier afin de vérifier leur conformité à l'ordre public⁴⁹. Lorsqu'à la lumière des informations dont il dispose, un doute surgit quant à sa conformité à l'ordre public, il lui incombe de solliciter des parties les informations nécessaires. S'il est convaincu que l'acte est contraire à l'ordre public, il doit refuser d'y prêter son concours⁵⁰.

13. Contrairement à ce que pensent parfois ses clients, le notaire ne peut dès lors, même s'il en est requis, passer l'acte du jour au lendemain.

4. L'imputabilité du retard

14. Compte tenu des difficultés et des contraintes exposées ci-dessus, il est fréquent que le délai stipulé

35. On rappellera à cet égard que ces informations doivent, en principe, être fournies par le vendeur dès le stade du compromis. Celui-ci paraîtrait donc mal venu de vouloir ensuite reprocher au notaire le délai nécessaire à leur obtention par ses soins. Il pourrait par contre reprocher à l'agent immobilier qui serait intervenu pour son compte de l'avoir insuffisamment informé et assisté.

36. Le délai est à présent de 30 jours tant en Région wallonne (art. D.IV 52 CoDT) qu'en Région de Bruxelles-Capitale (art. 275 CoBAT).

37. Aucune sanction n'est cependant prévue par les différents textes de loi. Il convient dès lors, le cas échéant, de s'en remettre au droit commun de la responsabilité. La combinaison de cette disposition avec l'article 3 de la loi de Ventôse qui impose au notaire de prêter son ministère lorsqu'il en est requis pourrait par ailleurs, lorsque les parties ne souhaitent pas attendre, se révéler problématique.

38. V. PAUWELS, *op. cit.*, p. 79.

39. L. CORNELIS et M. BEERENS, « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2005, pp. 295 et 296.

40. Il est ainsi généralement attendu du notaire qu'il vérifie l'origine de la propriété dans le chef du vendeur grâce à l'examen des actes et titres fondant les droits de celui-ci ainsi que, le cas échéant, des titres antérieurs. Voyez sur ce point : L. WEYTS, *La vente immobilière*, *op. cit.*, p. 175. Il s'assurera à cette occasion de l'absence de servitudes ou d'éventuels droits de préemption conventionnels prévus par les actes antérieurs et dont n'aurait pas fait mention le vendeur. En vue de déterminer la contenance exacte du bien, le notaire est ensuite tenu de se procurer une copie de la matrice cadastrale du bien ainsi qu'un extrait du plan cadastral. Afin de s'assurer de la situation hypothécaire de l'immeuble, il sollicitera également la délivrance d'un certificat hypothécaire, le notaire devant, au moment de la passation de l'acte, disposer d'un certificat vieux d'un mois au plus (L. NEEFS, « Les formalités fiscales préalables », in D. MEULEMANS, *L'achat et la vente d'un immeuble*, Bruxelles, Larcier, 1993, pp. 69 et 70). Dans un arrêt du 15 mai 1975, la Cour de cassation a toutefois considéré que, si le notaire commet bien une faute en ne vérifiant pas l'état hypothécaire de l'immeuble avant de passer l'acte, cette faute n'est pas nécessairement en lien causal avec le dommage subi par l'acheteur dès lors que, le prix de vente ayant été payé dès avant la passation de l'acte, le dommage résultant de la concession par

le vendeur d'une hypothèque sur le bien était déjà réalisé avant l'intervention du notaire (Cass., 15 mai 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 897).

41. C. MELOTTE, *op. cit.*, p. 21.

42. Gand, 9 octobre 1997, *R.W.*, 1999-2000, p. 982.

43. Civ. Nivelles, 14 janvier 1997, *Rev. not. belge*, 1998, p. 332 ; Bruxelles, 30 mai 2002, *R.G.D.C.*, 2003, p. 720 ; Liège, 28 novembre 2002, *J.T.*, 2003, p. 256.

44. P. HARMEL & R. ROUSSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité des notaires*, Liège, Presses universitaires, 1964, p. 265 ; H. CASMAN, « Clauses de restriction de responsabilité et clauses dites de sécurité dans un acte notarié », in M. ARIMONT *e.a.*, *Le notaire garant de la sécurité juridique*, A.L.N., Bruxelles, Larcier, 2016, p. 21.

45. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK & G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, V. I, Les dossiers du J.T., n° 74, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 739.

46. H. CASMAN, « Clauses de restriction de responsabilité et clauses dites de sécurité », *op. cit.*, pp. 30 et s.

47. Article 3 du Code de déontologie du 22 juin 2004. Dans un arrêt du 23 avril 2012, la Cour d'appel de Liège a ainsi jugé que tant que la résolution d'une précédente vente n'était pas prononcée, le notaire pouvait refuser de passer l'acte dès lors que « procéder à la passation des actes authentiques aurait pu empêcher l'exécution d'un jugement ultérieur qui n'aurait pas fait droit à la résolution demandée » concernant la première vente (Liège, 23 avril 2012, *J.L.M.B.*, 2014, p. 161). La même solution a été retenue lorsque le notaire avait connaissance d'une contestation qui n'était pas dénuée de fondement émanant du fermier qui bénéficiait d'un droit de préemption (Civ. Dinant, 26 février 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1821).

48. Art. 7 et 26 de la loi du 11 janvier 1993, relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et financement du terrorisme, *M.B.*, 9 février 1993, p. 2828. Voir, également, A. DENIS, « Outils de la loi anti-blanchiment à disposition du notaire policier : identification, vigilance, soupçon, dénonciation et indicateurs », in B. CARTUYVELS *e.a.* (coord.), *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, *op. cit.*, pp. 219 et 240.

49. B. CARTUYVELS, « Le rôle de police du notaire – Une mutation de la profession ? », in B. CARTUYVELS *e.a.* (coord.), *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, *op. cit.*, p. 215.

50. Civ. Arlon, 6 mars 2013, *Rev. not. belge*, 2014, liv. 3084, p. 298 ; H. CASMAN, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 123.

par les parties pour la passation de l'acte authentique ne puisse être respecté. Ceci peut, nous le verrons, gravement affecter la situation des parties. Dans pareille hypothèse, se pose la question de l'imputabilité du retard et de la responsabilité corrélative des différents intervenants.

15. Lorsque le retard résulte du refus clairement exprimé de l'une des parties de prêter son concours à la passation de l'acte ou de son incapacité à s'acquitter de l'une de ses obligations matérielles devant être exécutée préalablement ou concomitamment, l'imputabilité du retard ne posera que peu de difficultés. On se limitera alors en réalité à examiner si ce refus est justifié par l'un des motifs examinés ci-après. À défaut, la partie qui s'oppose à la passation de l'acte authentique verra sa responsabilité engagée et devra indemniser son cocontractant pour le dommage en lien causal avec ce refus injustifié⁵¹.

16. Il est cependant des hypothèses, certes plus rares, dans lesquelles l'imputabilité du report de la passation de l'acte authentique sera plus difficile à établir.

On rappellera à cet égard que la doctrine et la jurisprudence qualifient de longue date l'obligation de délivrance (matérielle) du vendeur d'obligation de résultat⁵², ce qu'a confirmé la Cour de cassation dans son arrêt 30 octobre 2015 ici commenté. S'appuyant sur les articles 1147, 1610 et 1611 du Code civil, la cour a ainsi rappelé qu'en cas de retard dans la délivrance du bien vendu, le vendeur est présumé avoir manqué à ses obligations et est dès lors tenu d'indemniser l'acheteur pour le dommage en résultant « *dans tous les cas où il n'est pas établi que le retard provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée* ». Or, comme nous l'avons exposé plus haut, la doctrine et la jurisprudence majoritaires considèrent que la passation de l'acte authentique participe, pour le vendeur, de son obligation de délivrance⁵³. La plupart des informations que doivent fournir les parties au notaire doivent d'ailleurs émaner du vendeur. La combinaison de ces principes paraît donc, à première lecture, avoir pour conséquence qu'en cas de retard dans la passation de l'acte authentique de vente, il incombera au vendeur d'établir que ce retard ne lui est pas imputable.

Pareille approche nous paraît toutefois excessivement sévère. Contrairement à la délivrance matérielle du bien vendu⁵⁴, le respect du délai prévu pour la

passation de l'acte authentique n'est, en effet, pas du seul ressort du vendeur mais nécessite que l'ensemble des intervenants se soient correctement acquittés de leurs obligations respectives. L'existence d'une faute dans le chef du vendeur ne semble, dès lors, pas pouvoir être présumée du simple fait du non-respect du délai. On exigera donc de l'acheteur qu'il établisse que le vendeur ne s'est pas correctement acquitté de l'une de ses obligations énumérées ci-dessus (transmission de documents, etc.). S'agissant pour la plupart d'obligations de résultat⁵⁵, il pourra toutefois se limiter à démontrer que le résultat promis n'a pas été fourni, l'existence d'une faute dans le chef du vendeur étant alors présumée. Le même raisonnement vaudra à l'égard de l'acheteur et, en tout cas lorsque ses obligations peuvent être considérées comme de nature contractuelle⁵⁶, du notaire.

5. Les justifications du refus (définitif ou temporaire) de collaborer à la passation de l'acte authentique

17. Bien que chacune des parties et le notaire soient tenus, au risque d'exposer leur responsabilité, de collaborer à la passation de l'acte authentique, il est toutefois des hypothèses dans lesquelles l'une des parties ou, dans certains cas, le notaire lui-même peut, ou parfois même doit, refuser de collaborer à la passation de l'acte authentique⁵⁷. Dans les lignes qui suivent, nous examinerons les motifs susceptibles de justifier un tel refus. Le notaire n'étant pas partie à la vente et compte tenu de son statut d'officier public, sa position sera distinguée de celle des parties.

5.1. Dans le chef des parties

5.1.1. L'exception d'inexécution

18. La vente étant un contrat synallagmatique, chacune des parties se voit tout d'abord reconnaître le droit de suspendre l'exécution de ses obligations lorsque son cocontractant demeure en défaut de se conformer aux siennes. Il s'agit là de l'*exceptio non adimpleti contractus* intrinsèque aux rapports synallagmatiques. Cette exception est fréquemment utilisée pour justifier le refus de l'une des parties de passer l'acte authentique.

Le recours à cette exception, souvent accompagnée d'une demande de résolution de la vente, et la

51. Tel sera, par exemple, le cas de l'acheteur n'ayant, en l'absence de condition suspensive à cet égard, pas pu réunir les fonds ou qui contesterait, à tort, la validité de la vente.

52. C. ALTER & R. THUNGER, « Les obligations du vendeur », in X., *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, p. 187.

53. B. KOHL, *La vente immobilière*, op. cit., p. 221.

54. Qui nécessite néanmoins la collaboration de l'acheteur.

55. À défaut, il incombera à la partie lésée d'établir l'existence d'une faute dans le chef de son cocontractant ou du notaire. Elle devra par ailleurs, en tout état de cause, démontrer que c'est ce manquement qui a causé le retard.

56. Selon P. VAN OMMESLAGHE, la distinction entre obligations de résultat et de moyens n'est pas propre à la responsabilité contractuelle, « *même si elle se rencontre plus souvent dans ce domaine que dans celui de la responsabilité extracontractuelle* » (P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, V. 1, T. II, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1216). La notion d'obligation de moyens est ainsi fréquemment utilisée, dans le cadre de recours extracontractuels, pour déterminer l'intensité des obligations de sécurité et de surveillance reposant sur certains acteurs professionnels (B. DUBUISSON e.a., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007*, V. 1, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 848).

57. Sans donc voir sa responsabilité engagée.

suspension corrélative nécessitent toutefois la réunion de plusieurs conditions. À défaut, l'*excipiens* ne pourra suspendre l'exécution de ses obligations sans engager lui-même sa responsabilité.

19. La première de ces conditions est naturellement que la partie qui se voit opposer l'exception ait effectivement contrevenu à l'une de ses obligations. C'est à l'*excipiens* qu'il incombe d'en apporter la preuve.

Notre droit ne reconnaissant pas de manière générale à l'une des parties le droit de suspendre l'exécution de ses obligations en raison de la simple crainte, même légitime, que son cocontractant n'exécute pas à terme ses obligations⁵⁸, cette inexécution doit de plus être consommée⁵⁹. Le créancier qui est tenu de s'exécuter en premier lieu ne peut, en conséquence, se prévaloir anticipativement de l'exception d'inexécution⁶⁰. Lorsque le compromis prévoit que la possession de l'immeuble sera transférée à l'acheteur contre le paiement d'un acompte sur le prix, le vendeur ne peut dès lors refuser de s'exécuter au motif que le solde n'aurait pas encore été payé.

Ce principe connaît toutefois deux exceptions⁶¹ en matière de vente. Lorsque l'acheteur est, depuis la conclusion de la vente, tombé en faillite où en déconfiture⁶² de sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix⁶³, l'article 1613 du Code civil permet ainsi au vendeur de suspendre la délivrance du bien malgré le fait qu'il se soit engagé à s'exécuter en premier lieu. L'article 1653 du Code civil autorise quant à lui l'acheteur à suspendre le paiement du prix lorsqu'il a de justes craintes d'être troublé par une action hypothécaire ou en revendication, à moins qu'il n'en ait, au moment de la vente, accepté le risque.

20. Selon la doctrine majoritaire, il est ensuite nécessaire qu'un lien de connexité unisse l'obligation violée et celle dont l'exécution est suspendue. Il doit partant exister entre les parties une convention synallagmatique ou, à tout le moins, des obligations réciproques⁶⁴. Tel est, par exemple, le cas quand l'une des parties est dans l'incapacité de s'acquitter du prix de vente ou de délivrer l'immeuble selon les modalités (délai, conformité, etc.) prévues.

La situation paraît, par contre, plus incertaine en cas de manquement à une obligation précontractuelle (*culpa in contrahendo*)⁶⁵. Certains auteurs estiment, en effet, qu'un tel manquement n'autorise pas, en soi, la victime à suspendre l'exécution de la convention ultérieurement formée sur base de l'exception d'inexécution⁶⁶. Dans pareille hypothèse, la convention étant d'ores et déjà conclue, l'inexécution est, il est vrai, consommée. L'exécution en nature n'étant plus possible, l'invocation de l'exception d'inexécution dans le cadre de l'exécution du contrat ne peut, dès lors, que viser à contraindre le cocontractant à s'acquitter de son obligation de réparer (en général aux moyens de dommages et intérêts) le dommage en résultant⁶⁷.

Pareille approche nous semble toutefois trop restrictive. Comme l'écrit cette même doctrine, « *contrairement à ce qui est souvent affirmé, l'exception d'inexécution n'est pas toujours utilisée comme moyen d'aboutir à l'exécution du contrat* »⁶⁸. Elle peut donc, à notre estime, permettre à une partie, anticipant sur la réparation du préjudice en lien causal avec celui-ci, de se prévaloir du non-respect consommé d'une obligation pour suspendre l'exécution des siennes⁶⁹. La créance découlant du non-respect par l'une des parties de ses obligations précontractuelles nous paraît de plus intrinsèquement liée à la relation contractuelle ensuite conclue. On imagine ainsi mal pouvoir reprocher à l'acheteur d'un immeuble son refus de

58. P. GILLAERTS, « *Exceptio timoris: to fear or not to fear?* », *R.G.D.C.*, 2016, vol. 9, p. 486.

59. C. MARR, « L'exception d'inexécution comme instrument de prévention : vers un principe général de sanction de l'inexécution anticipée ? », note sous *Comm. Mons*, 5 novembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1068 ; P. GILLAERTS, *op. cit.*, p. 486 ; M. VANWIJCK, « Prédiction de l'inexécution: l'anticipatory breach a-t-elle une place en droit belge ? » in P. MARCHANDISE *e.a.*, Bruxelles, Bruxelles, 2003, pp. 295 à 346.

60. S. JANSEN, « L'exception d'inexécution *capita selecta* », in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 229.

61. La faillite et la déconfiture provoquant en tout état de cause la déchéance du terme, la doctrine estime que l'article 1613 du Code civil ne constitue en réalité que l'application de l'exception d'inexécution dans sa conception classique et non une application du mécanisme de l'*exceptio timoris* (C. MARR, *op. cit.*, p. 1069 ; J.-F. GERMAIN, « Moyens d'action et garanties du vendeur impayé », in I. DURANT (coord.), *La vente, un contrat usuel très réglementé*, CUP, vol. 90, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 218).

62. Seules la faillite et la déconfiture étant visées, cet article ne paraît pas pouvoir être appliqué lorsqu'il existe de simples craintes quant à la solvabilité de l'acheteur. En acceptant de s'exécuter en premier lieu, le vendeur accepte en effet de supporter les risques en découlant. H. DE PAGE plaide à cet égard pour une interprétation restrictive de cet article (H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, 2^e éd., t. II, Bruxelles, Bruylant, 1964, pp. 243 et s.).

63. En cas de doute, une action en référé pour trancher cette question paraît envisageable (C. MARR, *op. cit.*, p. 1069 ; P. GILLAERTS, *op. cit.*, p. 488).

64. S. JANSEN, *op. cit.*, p. 229.

65. On suppose ici que ce manquement n'est pas suffisant pour entraîner l'annulation de la convention pour dol.

66. B. DUBUISSON et J.-M. TRIGAUX, « Exception d'inexécution. Rapport belge », in M. FONTAINE et G. VINEY (dir.), *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 63.

67. La réparation du préjudice découlant de la *culpa in contrahendo* pourrait néanmoins se faire par d'autres voies. On pourrait également envisager que des mesures soient prises afin de prévenir qu'un dommage n'en résulte. Le vendeur qui aurait omis de signaler à l'acheteur l'existence d'une servitude conventionnelle pourrait, par exemple, obtenir du propriétaire du fonds dominant une renonciation à son bénéfice. Sur la réparation par le biais de condamnations non pécuniaires, les mesures de rétablissement et les techniques de prévention du dommage, voir P. WERY, *Droit des obligations*, V. 2, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 94 à 111.

68. B. DUBUISSON & J.-M. TRIGAUX, *op. cit.*, p. 99. En ce sens voir également, Cass., 13 septembre 1973, *J.T.*, 1973, p. 634, *Pas.*, 1974, I, p. 31 ; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Anvers, Intersentia, 2000, p. 465 ; P. WERY, « Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles », in P. WERY (éd.), *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil*, Bruxelles, La Chartre, 2004, p. 345.

69. Cass., 13 septembre 1973, *R.C.J.B.*, 1974, p. 352 ; P. VAN OMME-SLAGHE, *op. cit.*, p. 887.

payer l'entièreté du prix alors que ce dernier a directement été influencé par un manquement du vendeur à son obligation d'information⁷⁰. Il ne nous semble donc pas exclu qu'un manquement précontractuel puisse justifier la suspension, au moins partielle, par l'une des parties de ses obligations.

21. Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions impose enfin à l'*excipiens* de faire preuve de modération. On exige ainsi généralement de celui-ci qu'il informe de manière claire son cocontractant de sa décision de suspendre l'exécution de ses propres obligations (au moins *a posteriori*)^{71, 72}. Il est de plus nécessaire que la suspension demeure, compte tenu de ses conséquences, proportionnée à l'inexécution imputable au cocontractant⁷³. La jurisprudence et la doctrine admettent à cet égard que l'exception d'inexécution puisse être partielle⁷⁴.

Le refus de l'une des parties de signer l'acte authentique doit en conséquence être évalué à l'aune de ses conséquences sur son cocontractant. Si le paiement du prix et/ou la délivrance de l'immeuble ont été retardés au jour de la passation de l'acte, un éventuel refus devra partant être justifié par des motifs solides. Face à un manquement mineur, on préférera retenir une partie du prix plutôt que de retarder l'ensemble de l'opération.

22. Lorsque les conditions énoncées ci-dessus sont réunies, la partie victime de l'inexécution peut, sans risquer d'engager sa propre responsabilité, suspendre l'exécution de ses obligations tant qu'il n'y est pas remédié. Cette suspension étant justifiée par l'inexécution de son cocontractant, c'est ce dernier qui devra alors en supporter les conséquences.

Cette exception doit néanmoins être maniée avec prudence. Quand les conditions, notamment de proportionnalité, ne sont pas remplies, c'est, en effet,

l'*excipiens* qui, par son refus, méconnaît ses obligations. Ce faisant, il engage sa responsabilité contractuelle. Comme exposé *infra*, il est alors susceptible de voir la vente résolue à ses torts et d'être condamné à dédommager son cocontractant pour le préjudice découlant de l'inexécution fautive de ses propres obligations⁷⁵. Des indemnités forfaitaires allant de dix à vingt pour cent du prix de vente en cas de résolution aux torts d'une des parties étant fréquemment stipulées, il fera donc preuve de retenue.

5.1.2. La nullité de la convention ?

23. Outre l'inexécution par son cocontractant de l'une ou plusieurs de ses obligations, il est également fréquent qu'une partie invoque la nullité de la convention afin de justifier son refus de collaborer à la passation de l'acte authentique de vente.

À cet égard, on rappellera néanmoins que l'annulation d'un contrat nécessite dans notre droit l'intervention du juge⁷⁶. En conséquence, comme l'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 21 mai 2007, « *le contrat perdure tant que l'annulation, qui produit des effets ex tunc, n'est pas prononcée en justice* »⁷⁷. La seule existence d'une cause potentielle de nullité ne justifie donc pas, en elle-même, le refus par l'une des parties de se conformer à ses obligations.

L'annulation (de la vente) ayant, en cas de succès, un effet rétroactif⁷⁸, la vente sera néanmoins considérée comme n'ayant jamais été conclue. Aucun reproche ne pourra dès lors être formulé à l'endroit de la partie ayant refusé de s'acquitter de ses obligations⁷⁹.

24. Pareille approche n'est toutefois, à nouveau, pas sans risque. En effet, si la validité de la convention est malgré tout confirmée, la partie ayant suspendu l'exécution de ses obligations verra, elle aussi, sa responsabilité engagée, ceci même si elle avait des raisons

70. On soulignera à cet égard que la créance de l'acheteur étant généralement contestée et son montant demeurant indéterminé aucune compensation ne paraît possible avec la créance de prix. Sur les conditions de la compensation légale, voir P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, V. 1, T. III, *op. cit.*, p. 2245.

71. A. VAN OEVELEN, « Shorsing van verbintenissen en overeenkomsten krachtens de exceptie van niet-uitvoering en het retentierecht », in A. DE BOECK, S. STIJNS & R. VAN RANSBEECK (éd.), *Schorsing van verbintenissen en overeenkomsten*, Bruxelles, B&E, 2010, p. 30.

72. Dans un arrêt du 13 janvier 2017, la Cour de cassation a, à cet égard, jugé que l'exercice de l'exception d'inexécution ne nécessite pas, en principe, une notification préalable au débiteur en défaut mais que l'obligation de bonne foi reposant pour l'*excipiens* peut néanmoins, selon les circonstances, l'imposer. La nécessité d'une mise en demeure préalable faisait auparavant l'objet d'une vive controverse. Sur ce sujet voir, notamment, H. VAN GOMPEL, « Vereist de toepassing van de exceptie van niet-uitvoering een voorafgaande ingebrekestelling ? », note sous Anvers, 9 décembre 2009, *Limb. rechtsl.*, 2010, p. 116 ; I. SAMOY & S. JANSEN, « Uitstel is geen afstel : enac als tijdelijk verweermiddel en de noodzaak tot ingebrekestelling (neen) en kennisgeving (soms) », note sous Anvers, 30 septembre 2013, *Limb. rechtsl.*, 2014, p. 139.

73. Un retard de six jours dans la passation de l'acte authentique et le paiement du prix a ainsi été jugé insuffisant pour justifier le refus du vendeur de passer l'acte authentique et, *a fortiori*, de postuler la résolution de la vente (Anvers, 11 décembre 2006, *T. App.*, 2007, p. 57).

74. Cass., 15 mai 2009, *Pas.*, 2009, p. 1207, *R.W.*, 2009-10, p. 1432, note K. VAN HOVE ; S. JANSEN, *op. cit.*, p. 257. *Contra* : P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, V. 1, T. II, *op. cit.*, p. 886.

75. Bruxelles, 26 novembre 1998, *J.L.M.B.*, 2000, vol. 16, p. 683.

76. P. WERY, *Droit des obligations*, V. 1, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2011 p. 292. Cette solution a été maintenue en droit français à l'occasion de la récente réforme de son Code civil dont l'article 1178 précise que « *la nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord* ». L'introduction de la possibilité pour une partie de prononcer unilatéralement l'annulation d'un contrat (à ses risques et périls) pourrait être décidée dans le cadre du projet de réforme de notre droit des obligations (voir, quant à cette réforme, le site du Ministre de la Justice K. GEENS: www.koengeens.be/fr/news/2016/12/07/reecrire-de-vieux-codes-pour-moderniser-la-justice). La plus-value apportée d'une telle possibilité paraît toutefois limitée dès lors que la nullité est, en tout état de cause, toujours prononcée de manière rétroactive.

77. Cass., 21 mai 2007, *Pas.*, 2007, n° 262.

78. R. JAFFERALLI, *La rétroactivité dans le contrat*, Bruxelles Bruylant, 2014, p. 501.

79. Dans un arrêt du 11 janvier 2011, la Cour d'appel de Bruxelles, anticipant sur les effets d'une possible annulation, a ainsi considéré qu'il convenait d'attendre qu'il ait pu être statué sur la demande reconventionnelle d'annulation de la vente formée par (les héritiers de) l'acheteur (ce qui nécessitait le dépôt d'un rapport par un comité d'experts quant à la valeur de l'immeuble) avant d'examiner la demande de dommages et intérêts formée par l'acheteur en compensation du dommage résultant dans son chef du retard dans la passation de l'acte authentique suite au refus (des héritiers) du vendeur d'y procéder (Bruxelles, 11 janvier 2011, *R.G.D.C.*, 2013, vol. 2, p. 100, note J. CALLEBAUT).

légitimes de contester la validité de cette convention. Si la jurisprudence s'est parfois montrée hésitante⁸⁰, ce principe a été clairement rappelé par la Cour de cassation dans son arrêt du 30 octobre 2015 ici commenté. Elle n'a ainsi pas hésité à casser l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Liège qui avait refusé d'accorder aux acheteurs d'un immeuble réparation du préjudice résultant du retard consécutif au refus de (l'héritier de) la venderesse de passer l'acte authentique, au motif que celui-ci avait légitimement (mais à tort) pu douter de la validité de la vente et n'avait dès lors commis aucune faute en refusant d'exécuter la convention dans l'attente de la décision du juge quant à sa validité.

La partie qui entend invoquer la nullité de la vente pour justifier le non-respect de ses obligations fera donc, à nouveau, preuve de prudence sous peine d'exposer sa responsabilité contractuelle. Le cas échéant, elle préférera exécuter la convention sous toutes réserves plutôt que de courir le risque de se voir condamnée à d'importantes indemnités de retard ou de résolution.

5.1.3. La force majeure

25. On rappellera enfin que, conformément à l'article 1148 du Code civil, « *il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit* ». La partie qui, suite à la survenance d'une cause étrangère libératoire, s'est trouvée dans l'impossibilité de s'acquitter de l'une de ses obligations peut donc échapper à toute responsabilité de ce chef. Selon que cette impossibilité soit temporaire ou définitive, elle pourra ainsi justifier soit un retard dans l'exécution de certaines obligations soit leur inexécution définitive⁸¹.

26. On insistera toutefois sur le fait que toute difficulté n'est pas apte à justifier la non-exécution d'une obligation. Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation, il doit s'agir d'un obstacle

insurmontable⁸² et imprévisible⁸³. Si des difficultés sont à prévoir (financement, droit de préemption, etc.), les parties sont tenues de les anticiper et ne peuvent, lorsqu'elles se présentent, invoquer l'existence d'un cas fortuit⁸⁴.

27. Les circonstances empêchant la passation de l'acte ne doivent par ailleurs pas être le résultat d'une faute imputable au débiteur lui-même⁸⁵. En conséquence, si aucun reproche ne peut être formulé à l'endroit d'une partie se trouvant, suite à une hospitalisation imprévue, dans l'impossibilité de passer l'acte, les parties, en particulier le vendeur, ne pourront se prévaloir de leur propre négligence dans la collecte des informations et renseignements que le notaire est en droit d'attendre qu'elles lui communiquent.

On rappellera à cet égard que de nombreuses informations doivent être communiquées à l'acheteur dès la signature du compromis⁸⁶. Ces informations devant être rassemblées en amont, le vendeur ne pourra donc invoquer les délais nécessaires à leur obtention afin justifier leur production tardive au moment de la rédaction de l'acte authentique. De même, si en rassemblant ces informations en lieu et place du vendeur défaillant le notaire met au jour des problèmes justifiant un report de l'acte, le vendeur ne pourra invoquer leur caractère imprévu pour se libérer de sa responsabilité. La responsabilité de l'agent immobilier qui serait intervenu lors de la rédaction du compromis et aurait manqué de diligence pourrait, par contre, être engagée vis-à-vis de son client⁸⁷.

28. En présence d'un véritable cas fortuit empêchant temporairement ou définitivement l'exécution de ses obligations par l'une des parties, il conviendra par contre de s'en remettre à la théorie des risques. Face à l'impossibilité d'exécuter une obligation autre que celle de transférer la possession de l'immeuble, on se référera à l'adage *res perit debitori*. Les obligations corrélatives des parties seront alors suspendues⁸⁸ ou définitivement éteintes⁸⁹. Aucune faute n'étant imputable aux parties, elles devront chacune supporter les conséquences du retard ou de l'inexécution définitive

80. Le Tribunal de première instance de Gand a ainsi refusé de condamner à des dommages et intérêts les acheteurs d'un bien qui avaient refusé de passer l'acte authentique de vente au motif qu'il existait une réelle incertitude quant au statut juridique du studio vendu et que le notaire du vendeur n'avait pu donner aucune explication claire à cet égard (ce qui paraît avoir influencé la décision du tribunal). Le problème, finalement écarté par le juge, trouvait son origine dans une disposition des statuts de la copropriété qui imposait de recueillir l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour toute division d'un lot privatif (Civ. Gand, 27 janvier 2004, *T. Not.*, 2004, p. 399).

81. Cass., 13 janvier 1956, *Pas.*, 1956, I, p. 460. Pour une réflexion sur la distinction entre incapacité temporaire et définitive voir L. CORNELIS, « De schorsing van verbintnissen », *T.P.R.*, 2008, p. 495.

82. Cass., 24 janvier 1974, *Pas.*, 1974, I, p. 533 ; Cass., 10 novembre 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 286 ; Cass., 8 janvier 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 492 ; Cass., 1^{er} juin 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 38. La portée exacte de cette impossibilité demeure controversée. Voir sur cette question, notamment, J. VAN ZUYLEN, « La force majeure en matière contractuelle: un concept unifié ? Réflexions à partir des droits belge, français et hollandais », *R.G.D.C.*, 2013, vol. 8, p. 406.

83. Cass., 8 janvier 1963, I, p. 540.

84. Dans un arrêt du 19 décembre 2011, la Cour d'appel d'Anvers a ainsi jugé que l'opposition d'un des copropriétaires au projet de nouvelle répartition

des quotes-parts suite à la vente d'une partie initialement commune ne constitue pas un cas fortuit pour l'association des copropriétaires (venderesse en l'espèce). Cette dernière a donc été condamnée à indemniser l'acheteur pour le préjudice découlant du retard dans la passation de l'acte authentique (Anvers, 19 décembre 2011, *R.C.D.I.*, 2012, liv. 4, p. 50).

85. Cass., 15 février 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 388 ; J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, « La force majeure dans le droit commun des obligations contractuelles », in I. BOUIOUKLIÉV (éd.), *La force majeure. Etat des lieux*, Anthemis, Limal, 2013, p. 11.

86. Article D.IV.99 du CoDT (en Région wallonne), articles 99, 217, 280 et 281 du COBAT (en Région de Bruxelles-Capitale), articles 5.2.5 et 5.2.6 du Code flamand de l'aménagement du territoire (en Région flamande).

87. Ou même, dans certains cas, vis-à-vis de l'acheteur lui-même. Sur la responsabilité de l'agent immobilier, voir notamment, C. DE RUYT, « Le devoir d'information de l'agent immobilier » in *La vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, op. cit., pp. 239 à 260 ; L. COLLON, *Le statut juridique de l'agent immobilier*, 2^e éd., Bruxelles, Larquier, 2015, pp. 292 à 294 et 407 à 423.

88. Cass., 13 janvier 1956, *Pas.*, 1956, I, p. 460.

89. Cass., 27 juin 1946, *Pas.*, I, p. 270.

dans leur propre chef (frais de location ou de financement, opportunités perdues, etc.).

En cas de destruction de l'immeuble rendant impossible sa délivrance, on appliquera par contre l'adage *res perit domino*⁹⁰. Sauf dérogation contractuelle (ce qui est très fréquent)⁹¹, en cas de destruction de l'immeuble postérieurement au transfert de propriété, le vendeur se verra dès lors libéré de son obligation de délivrance⁹², mais l'acheteur demeurera tenu, si ce n'est pas encore fait, de payer le prix et, corrélativement, de passer l'acte authentique⁹³. Si le compromis ne contient pas de clause de réserve de propriété ou de clause relative au transfert des risques, l'acheteur devra ainsi s'acquitter de ses obligations malgré la perte ultérieure de l'immeuble.

5.2. Dans le chef du notaire

29. Nous avons exposé ci-dessus que la qualité d'officier public du notaire exclut qu'il se comporte comme le simple instrument des parties. S'il ne peut arbitrairement refuser de passer l'acte, dans de nombreuses hypothèses, il sera donc tenu de refuser ou, à tout le moins, de reporter d'autorité la date fixée pour la passation de l'acte⁹⁴.

En agissant de la sorte, le notaire ne fait qu'exécuter ses obligations découlant de sa qualité d'officier public. À moins qu'il n'ait participé à l'élaboration du compromis et manqué de diligence à ce moment⁹⁵, il ne pourra de plus naturellement pas être tenu responsable des irrégularités que présenteraient le bien vendu et/ou la convention des parties⁹⁶. Aucun reproche ne pourra donc être formulé à son encontre suite au retard en résultant.

30. Le notaire n'étant pas partie à la convention qu'il est chargé d'identifier, on sera par contre attentif au fait que le non-respect de ses obligations par l'une des parties ne constitue pas, dans le chef du notaire, un motif légitime de refus de passer l'acte. Dans pareille hypothèse, le notaire devra naturellement en informer l'autre partie et, selon l'importance du manquement, lui conseiller de faire usage de l'exception d'inexécution. C'est alors à cette dernière qu'il reviendra de

décider si elle souhaite suspendre ou non l'exécution de ses propres obligations. Si elle fait le choix de passer outre, par exemple pour des motifs commerciaux, le notaire sera tenu de s'exécuter.

En ce qui concerne les relations entre le notaire et les parties, on relèvera par ailleurs que l'article 10 du règlement sur l'organisation de la comptabilité notariale approuvé par un arrêté royal du 9 mars 2003⁹⁷ interdit, sauf urgence, au notaire de recevoir un acte sans être provisionné. Lorsque l'acheteur ne s'acquitte pas de la provision demandée, le notaire doit⁹⁸ donc, en règle, suspendre la passation de l'acte.

31. Sera enfin réservée l'hypothèse plus hypothétique de la survenance d'un véritable cas fortuit dans le chef du notaire (maladie, incendie de l'étude, etc.) l'empêchant, malgré sa bonne volonté, de prêter son ministère à l'acte. Dans pareille hypothèse, le notaire étant exonéré de toute responsabilité⁹⁹, c'est aux parties qu'il reviendra de supporter les désagréments en résultant.

6. Les conséquences du non-respect du délai et les sanctions corrélatives

32. Lorsque le retard est imputable à l'une des parties ou au notaire sans qu'il puisse justifier son attitude par l'un des motifs énumérés *supra*, se pose alors la question des conséquences d'un tel retard et, ensuite, des moyens et actions dont disposent les parties afin d'obtenir la réparation du préjudice en découlant.

6.1. Ses conséquences de principe : le prolongement de l'inopposabilité aux tiers de bonne foi

33. On rappellera, à cet égard, que la passation de l'acte authentique n'est pas un préalable nécessaire à la formation et l'exécution de la convention de vente elle-même. Un éventuel retard dans sa passation ne menace donc, en principe, pas la validité de la vente et ne fait pas obstacle à l'exécution par les parties de leurs (autres) obligations respectives (délivrance et paiement du prix).

90. Art. 1138 C. civ. P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, V. 1, T. II, *op. cit.*, p. 867.

91. Il est ainsi généralement stipulé que le vendeur demeure propriétaire de l'immeuble jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique. Il supporte dès lors les risques de sa perte dans l'intervalle. Risques et propriété peuvent d'ailleurs également être dissociés.

92. Ou en tout état de cause de l'obligation de délivrer le bien dans l'état antérieur à la destruction consécutive à la force majeure.

93. On soulignera toutefois que lorsque le transfert de propriété précède celui de la possession de l'immeuble, le vendeur demeure tenu de conserver l'immeuble jusqu'à sa délivrance en bon père de famille. Il supporte dès lors la perte de l'immeuble qui serait causée par un manquement à cette obligation (Bruxelles, 12 septembre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 218 ; Anvers, 24 juin 2013, *T. Not.*, 2015, p. 39 ; Liège, 14 janvier 2014, *J.L.M.B.*, 2015, p. 35).

94. Voir les exemples cités par G. RASSON, « Le notaire refuse », *Rev. dr. Ulg.*, 2017, pp. 215 à 217.

95. Il est en effet de plus en plus fréquent que le notaire intervienne dès le stade du compromis. Dans pareille hypothèse, sa responsabilité paraît devoir être de nature (exclusivement) contractuelle.

96. La responsabilité de l'agent immobilier qui s'est chargé de rédiger le compromis pourrait par contre être engagée.

97. A.R. du 9 mars 2003, portant approbation des règlements de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale et pour le contrôle de la comptabilité, *M.B.*, 1^{er} avril 2003, p. 16311. Voir, sur ce sujet, M. DE FRESART et PIERRE VAN DEN EYNDE, « Le droit du notaire de sa faire provisionner avant de recevoir un acte : un droit absolu ? – Regard particulier sur les procédures judiciaires », in C. BIQUET-MATHIEU, A. DELIEGE, P. LECOQ, Y. LELEU, M. VANWIJCK-ALEXANDRE (éds.), *Liber amicorum Paul Delnoy*, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 159 à 183.

98. Il s'agit ici d'une interdiction et non d'une simple faculté. La situation du notaire est partant différente de celle du débiteur d'une obligation non exécutée qui a la possibilité et non l'obligation de faire usage de l'exception d'inexécution.

99. Tant contractuelle qu'extracontractuelle.

Même dans pareille hypothèse, un retard dans la passation de l'acte authentique ne sera toutefois pas toujours sans conséquence¹⁰⁰. La vente demeurant dans l'intervalle inopposable aux tiers de bonne foi, les créanciers de vendeur pourraient en effet faire pratiquer des saisies sur l'immeuble. Tant qu'il demeure propriétaire aux yeux des tiers de bonne foi, le vendeur reste de plus susceptible de voir sa responsabilité engagée à leur égard sur pied de l'article 1386 du Code civil et sera tenu des charges corrélatives aux servitudes dont bénéficie où est affecté le fonds¹⁰¹.

6.2. Ses conséquences en pratique : le non-paiement du prix – la non-délivrance de l'immeuble

34. En pratique, l'impossibilité de passer l'acte authentique dans le délai prévu entraîne le plus souvent des conséquences qui dépassent nettement les effets de sa simple inopposabilité aux tiers de bonne foi. Dès lors que les parties s'accordent généralement pour retarder le transfert de la propriété et de la possession de l'immeuble ainsi que le paiement de tout ou partie du prix jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique¹⁰², l'exécution de la vente est suspendue dans l'intervalle. Le respect des délais prévus revêt en conséquence une importance primordiale pour les parties puisque dans l'attente de l'acte, elles se voient privées du bénéfice de la vente, avec les conséquences en découlant.

Certes on objectera qu'en cas de nécessité de reporter la passation de l'acte authentique, il demeure loisible aux parties d'aménager leur convention pour tenter de parer les effets de ce retard, par exemple en avançant la date d'entrée en jouissance de l'acheteur ou en s'accordant quant au versement d'une tranche supplémentaire du prix (pour autant que cela soit possible). Les exigences des organismes de crédit qui conditionnent la libération des fonds prêtés à la passation de l'acte authentique¹⁰³ et la méfiance qui s'insinue parfois entre les parties feront néanmoins le plus souvent obstacle à ce qu'une solution amiable puisse être dégagée¹⁰⁴.

Les conséquences du rôle central et difficilement modulable conféré à l'acte authentique sont donc doubles.

D'une part, dès lors que la passation de l'acte authentique devient un préalable, parfois nécessaire, à l'exécution par les parties de leurs obligations de délivrance ou de paiement du prix, un manquement de l'une des parties à son obligation de collaboration qui provoquerait un retard dans la passation de l'acte aura, *de facto*, pour conséquence le non-respect de son obligation de délivrance ou de paiement du prix. D'autre part, lorsque l'une des parties se trouve incapable et/ou refuse de s'acquitter de son obligation de payer le prix ou de délivrer l'immeuble conformément aux stipulations contractuelles, son cocontractant pourra alors, en principe, refuser de prêter son concours à la passation de l'acte authentique et d'exécuter ses propres obligations. Le retard dans la passation de l'acte est alors la conséquence et non la cause d'un autre manquement.

6.3. Les sanctions à l'égard des parties

6.3.1. L'exécution forcée en nature et l'exécution par équivalent

35. Confronté à l'inexécution fautive par son cocontractant de l'une ou de plusieurs de ses obligations, le créancier est naturellement et avant tout en droit d'en exiger l'exécution en nature¹⁰⁵. Ceci pour autant que pareille exécution soit encore possible et sous réserve du principe de l'interdiction l'abus de droit¹⁰⁶.

Lorsque l'une des parties, refuse sans motif valable de prêter son concours à l'acte, la partie lésée peut dès lors solliciter sa condamnation à passer l'acte, éventuellement sous astreinte et/ou que le jugement à intervenir tienne lieu d'acte authentique¹⁰⁷. Si l'impossibilité de passer l'acte est la conséquence d'un manquement par l'une des parties à l'une de ses obligations qui devaient être exécutées avant ou au moment de la passation de l'acte, elle pourra, de même, obtenir sa condamnation à s'exécuter, éventuellement sous astreinte¹⁰⁸.

36. Dans pareille hypothèse, il est par ailleurs courant que le partie lésée ne se contente pas de postuler l'exécution forcée en nature de la vente mais réclame également des dommages et intérêts pour le retard pris dans son exécution¹⁰⁹. Il lui incombe alors d'établir l'existence et l'étendue de son préjudice.

100. Sur ce point, voir les exemples cités par R. JANSEN, *op. cit.*, p. 577.

101. L'article 698 du Code civil permet ainsi de mettre à charge du propriétaire du fonds servant certaines obligations, notamment d'entretien des ouvrages en permettant l'usage (chemin, route, etc.).

102. H. CASMAN, I. GERLO, B. VERMEERSCH, *De verkoopakte*, Malines, Kluwer, 2005, p. 108.

103. Lorsque l'acquisition est financée au moyen d'un crédit dont le remboursement est garanti par une hypothèque de premier rang sur le bien vendu, l'organisme de crédit s'opposera en effet le plus souvent à la libération des fonds au profit du vendeur avant la passation de l'acte authentique. Bien que la constitution d'une hypothèque par l'acheteur soit, en principe, possible dès le moment où l'acheteur acquiert la propriété de l'immeuble, la banque exige toutefois que l'opposabilité aux tiers (de bonne foi) non seulement de l'hypothèque mais également du transfert de propriété rendant possible sa constitution soit garantie, ce qui ne sera le cas qu'une fois l'acte authentique de vente passé et dûment transcrit. On ajoutera à ces considérations les garanties quant à la stabilité de la vente qu'apporte l'intervention du notaire.

104. En pratique, les fonds sont en général versés par l'organisme de crédit sur le compte de l'étude quelques jours avant la date fixée pour la passation des actes authentiques de vente et de constitution d'hypothèque, puis libérés le jour de la passation des actes.

105. P. WERY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, V. 1, p. 444.

106. P. WERY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, V. 1, p. 446.

107. Cass., 31 janvier 2008, *Pas.*, 2008, liv. 2, p. 309, *R.W.*, 2008-09, p. 573 ; Gand, 15 janvier 2015, *Njw*, 2016, p. 872, note J. CALLEBAUT.

108. Aucune astreinte ne pourra néanmoins être prononcée quant à l'obligation de payer le prix de vente, s'agissant du paiement d'une somme d'argent. Art. 1385bis C. jud.

109. Le retard étant consommé, seule une exécution par équivalent, *i.e. via* le paiement d'une indemnité, est encore possible. On rappellera à cet égard l'importance de la mise en demeure. Dans un arrêt du 6 mai 1997, la Cour d'appel de Mons a ainsi refusé d'accorder aux acquéreurs d'un immeuble des dommages et intérêts pour la passation tardive de l'acte authentique, à défaut pour ceux-ci d'avoir mis les vendeurs en demeure de s'exécuter (Mons, 6 mai 1997, *J.L.M.B.*, 1998, vol. 15, p. 620).

On soulignera à cet égard que l'inopposabilité de la vente aux tiers de bonne foi n'engendre, en principe, un préjudice dans le chef des parties que pour autant qu'un tiers entende effectivement se prévaloir de cette inopposabilité, notamment à l'occasion d'une mesure d'exécution. En l'absence d'intervention d'un tiers, il sera dès lors difficile à la partie victime de l'inexécution d'établir l'existence d'un réel dommage, le risque présenté par cette inopposabilité ne s'étant pas concrétisé.

La situation est naturellement différente lorsque le retard dans la passation de l'acte authentique a pour cause ou conséquence l'impossibilité pour la partie victime de disposer de l'immeuble comme prévu ou de tout ou partie du prix de vente. Les droits d'enregistrement devant, en principe, être acquittés dans les quatre mois de la conclusion de la vente, le vendeur pourrait en outre, afin d'éviter des amendes, être contraint d'en faire l'avance, même lorsqu'il n'a pas encore reçu paiement du prix¹¹⁰.

Bien que son droit à obtenir l'indemnisation de son préjudice soit alors clairement établi¹¹¹, la partie lésée éprouve parfois des difficultés à en établir la consistance. Il convient de plus de tenir compte du fait que la possibilité pour la partie victime de l'inexécution de retarder l'exécution de ses propres obligations réduit, dans certains cas, son dommage¹¹². Dans un arrêt du 23 janvier 2012, la Cour d'appel de Liège a ainsi refusé de nommer un expert chargé d'évaluer le préjudice subi par les acheteurs d'un terrain dont le projet immobilier avait, selon eux, été paralysé par le refus des vendeurs de passer l'acte authentique, à défaut de preuve quant à la consistance de leur projet et quant aux plus-values escomptées¹¹³. La Cour d'appel d'Anvers a, par contre, reconnu le droit de l'acquéreur d'un immeuble à obtenir réparation du dommage résultant de l'impossibilité de passer l'acte authentique et, partant, d'entrer en jouissance du bien vendu dans le délai prévu¹¹⁴. Dans un jugement du 25 novembre 2011, le Tribunal de première instance de Bruxelles a quant à lui condamné un promoteur immobilier ayant indûment tardé à signer l'acte authentique à

indemniser son acheteur pour le dommage résultant de l'alourdissement de la charge du prêt hypothécaire en ayant résulté¹¹⁵.

En ce qui concerne l'impossibilité pour le vendeur de disposer du prix de vente, la Cour de cassation a par ailleurs jugé dans un arrêt du 21 juin 1996 que lorsque la décision du juge d'appel vaut acte authentique de vente et que l'acheteur n'a la jouissance du bien vendu qu'à partir de cet acte, l'acheteur, pourtant responsable du retard, ne peut être condamné à des intérêts moratoires qu'à partir de ladite décision¹¹⁶. En l'espèce, le compromis avait été signé le 3 septembre 1986 et l'acte authentique devait dès lors être passé le 3 janvier de l'année suivante. Il était prévu que le prix serait acquitté à ce moment. Le vendeur ayant refusé de passer l'acte, l'acquéreur avait obtenu le 2 mai 1989 un jugement valant acte authentique de vente. En appel, la Cour d'appel de Bruxelles avait confirmé le premier jugement et avait condamné l'acquéreur aux paiements d'intérêts moratoires sur le prix de vente à dater du jour du jugement (et non, comme demandé, du jour de la citation¹¹⁷), le prix étant normalement dû à dater de l'acte. S'appuyant sur l'effet suspensif de l'appel formé contre le jugement du 2 mai 1989, la Cour de cassation cassa néanmoins l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles sur ce point.

Pareille approche nous semble néanmoins critiquable. Conformément aux principes de la responsabilité contractuelle, l'acheteur qui refuse de collaborer à la passation de l'acte authentique est en effet tenu de réparer le dommage en découlant dans le chef de son vendeur. Or, lorsque le compromis prévoit que le prix sera acquitté au jour de la passation de l'acte authentique, pareil refus a, notamment, pour conséquence de retarder le paiement du prix. Un préjudice en résulte indéniablement dans le chef du vendeur¹¹⁸. Si la nature de ce préjudice peut être discutée¹¹⁹ et s'il convient, le cas échéant, de tenir compte de fait que le vendeur a pu conserver dans l'intervalle la jouissance de bien vendu, le principe de la réparation intégrale nous paraît imposer que l'acheteur répare ce préjudice. Dans un jugement du

110. L'article 35 6° du Code des droits d'enregistrement précise, en effet, que l'obligation de faire enregistrer l'acte et de payer les droits incombe aux deux parties.

111. Cass., 30 octobre 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 5.

112. On citera par exemple l'hypothèse du vendeur qui continuerait à percevoir des loyers dans l'attente de la passation de l'acte authentique ou de l'acquéreur qui percevrait des intérêts sur le prix de vente dont il retient le paiement.

113. Liège, 23 janvier 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2079.

114. Anvers, 19 décembre 2011, *R.C.D.I.*, 2012, vol. 4, p. 50. La vente portait en l'espèce sur l'ancien appartement du concierge de l'immeuble. Les copropriétaires s'étaient accordés pour vendre celui-ci à un tiers. En vue de la passation de l'acte authentique de vente dont dépendait l'entrée en jouissance de l'acheteur, l'assemblée générale des copropriétaires devait néanmoins, à l'unanimité, statuer sur une nouvelle répartition des quotités entre les différents lots privatifs. Suite à l'opposition d'un des copropriétaires, la passation de l'acte authentique se révéla impossible avant qu'une décision judiciaire n'ait pu intervenir sur ce point. Confirmant la décision du premier juge, la cour estima que l'opposition de ce copropriétaire n'était pas un élément imprévisible pour l'association des copropriétaires.

Cette dernière fut donc condamnée à indemniser l'acheteur pour le retard résultant de cette difficulté. L'attitude du copropriétaire concerné fut, vu son entêtement, jugée abusive. Il fut donc lui aussi condamné à supporter une partie du dommage causé à l'acheteur. Alors que le premier juge avait accordé à l'acheteur une indemnité de 42 835,07 EUR, la cour préféra toutefois nommer un expert pour évaluer le préjudice.

115. Civ. Bruxelles, 25 novembre 2011, *Res. jur. imm.*, 2012, liv. 1^{er}, p. 65. Les organismes de crédit exigeant que les fonds prêtés soient utilisés dans un certain délai, l'acheteur risque en effet, en cas de retard, de voir son ouverture de crédit expirer et de ne plus pouvoir retrouver des conditions similaires.

116. Cass., 21 juin 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 675.

117. Aucune mise en demeure n'avait préalablement été adressée aux acheteurs.

118. L'impossibilité de disposer en temps opportun du prix de vente est, en effet, susceptible de menacer le financement d'autres opérations ou le remboursement de certaines créances.

119. On peut ainsi s'interroger sur la question de savoir s'il s'agit d'intérêts compensatoires (en réparation de l'ensemble du dommage résultant du refus de passer l'acte authentique) ou moratoires (sur le paiement du prix).

10 janvier 2012¹²⁰, le Tribunal de première instance de Gand a ainsi condamné l'acheteur ayant indûment refusé de passer l'acte authentique à verser au vendeur des intérêts sur le prix de vente stipulé à dater du premier jour suivant l'expiration du quatrième mois à dater de la signature du compromis (qui prévoyait que le prix serait payé lors de la passation de l'acte authentique) ainsi qu'à supporter les risques et les primes d'assurance à dater de ce jour.

37. Afin de prévenir pareilles difficultés on conseillera dès lors aux parties de prévoir dans leur compromis une indemnité forfaitaire à charge de la partie défaillante en cas de retard dans la passation de l'acte authentique¹²¹. Lorsque le retard est imputable à l'une des parties, c'est alors cette indemnité qui sera due¹²².

6.3.2. La résolution

38. L'exécution forcée en nature n'est toutefois pas la seule option ouverte à la partie confrontée au refus (injustifié) de son cocontractant (et non du notaire) de collaborer à la passation de l'acte authentique de vente. Lorsque le manquement imputable à son cocontractant revêt une gravité suffisante, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent, en effet, en application de l'article 1184 du Code civil, le droit à la partie lésée d'y préférer la résolution de la convention aux torts de son cocontractant¹²³. La partie victime de l'inexécution dispose à cet égard d'un véritable droit d'option¹²⁴ qui ne sera tempéré que par le principe de la prohibition de l'abus de droit¹²⁵.

Or, comme nous l'avons exposé *supra*, le paiement du prix et le transfert de la possession de l'immeuble étant généralement reportés au jour de la passation de l'acte authentique, le refus par l'une des parties de passer celui-ci induit le plus souvent la suspension de l'exécution de la vente dans son ensemble. Obtenir la condamnation de son cocontractant à s'exécuter en nature nécessite de plus une procédure souvent

longue durant laquelle les parties verront leur situation figée. En cas de refus de l'une des parties de passer l'acte authentique de vente, son cocontractant choisira en conséquence souvent de résoudre sans attendre la vente ou, à défaut de clause lui ouvrant une telle possibilité¹²⁶, de solliciter du juge qu'il prononce sa résolution.

39. En cas de refus (prolongé)¹²⁷ de l'une des parties de collaborer à la passation de l'acte authentique, la jurisprudence considère généralement qu'il s'agit là, compte tenu de ses inconvénients souvent importants, d'un manquement suffisamment grave pour justifier la résolution de la vente, en particulier lorsque la partie victime de l'inexécution se voit privée de la jouissance de l'immeuble ou de son prix¹²⁸. La partie qui conteste, à tort, la validité de la vente et refuse dans l'intervalle de passer l'acte authentique voit partant son comportement fréquemment sanctionné par la résolution, à ses torts, de la vente¹²⁹. Il en va de même lorsque l'acheteur dénonce, à tort, l'existence d'une infraction urbanistique ou d'un vice matériel et refuse de passer l'acte¹³⁰.

Une solution similaire est retenue lorsque la découverte d'un défaut grave (vice important, infraction urbanistique, etc.) empêche le vendeur de s'acquitter de son obligation de délivrance de l'immeuble en conformité avec les spécifications contractuelles, au jour prévu pour la passation de l'acte authentique, entraînant, suite au refus, justifié cette fois, de l'acheteur de passer ledit acte, un retard important¹³¹.

40. Il est de plus fréquemment stipulé dans le compromis que chacune des parties pourra, de plein droit, résoudre la convention en cas de manquement par l'autre partie à ses obligations. Lorsqu'une telle clause répute certains, voire tous manquements graves, il n'appartient pas au juge de contrôler la gravité du manquement mais uniquement la bonne application de la clause, sous réserve toutefois de l'abus

120. Civ. Gand, 10 janvier 2012, *R.G.D.C.*, 2013, vol. 7, p. 390.

121. Pareille clause est, en principe, parfaitement valide. En cas de vente entre une entreprise et un consommateur, il conviendra néanmoins d'avoir égard à l'exigence de réciprocité prévue par l'article VI.83 17° du Code de droit économique. Voir sur ce sujet : B. KOHL & A. RIGOLET, « L'achat ou la vente d'un immeuble par un acteur professionnel », in M. ARIMONT *e.a.*, *Le notaire garant de la sécurité juridique*, *op. cit.*, p. 188.

122. Dans un arrêt du 6 mai 2013, la Cour d'appel de Mons a, à cet égard, considéré que la partie qui signe sans réserve et en connaissance de cause l'acte authentique passé avec retard, renonce au droit de réclamer l'indemnité contractuelle prévue par le compromis (Mons, 6 mai 2016, *J.L.M.B.*, 2015, liv. 7, p. 307).

123. P. WERY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, V. 1, p. 579.

124. Si la partie victime doit choisir entre exécution forcée et résolution, la doctrine et la jurisprudence considèrent qu'il s'agit là d'un choix révocable, celle-ci pouvant lorsque les circonstances changent revenir sur sa volonté d'obtenir l'exécution de la convention (Cass., 24 juin 1920, *Pas.*, 1921, I, p. 24; Civ. Anvers (14^e ch. B), 4 mars 2014, *T.B.O.*, 2014, p. 102; P. WERY, *Droit des obligations*, *op. cit.*, V. 1, p. 586).

125. Cass., 6 janvier 2011, *Pas.*, 2011, liv. 1^{er}, p. 44.

126. On rappellera que, conformément à l'article 1184 du Code civil, en l'absence de clause résolutoire expresse, la résolution doit, en principe, être prononcée en justice.

127. Un retard de six jours par rapport à la date prévue pour la passation de l'acte authentique et le paiement du prix a ainsi été jugé insuffisant pour entraîner la résolution de la vente. L'arrêt ne précise néanmoins pas s'il s'agit d'une appréciation de la gravité du manquement sur base du droit commun ou de l'application des stipulations contractuelles spécifiques (clause résolutoire expresse) prévues par le compromis (Anvers, 11 décembre 2007, *T.App.*, 2007, p. 57).

128. Civ. Tongres, 10 avril 1997, *R.G.D.C.*, 1998, p. 263; Civ. Bruxelles, 29 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, vol. 11, p. 524; Civ. Anvers (14^e ch. B), 4 mars 2014, *T.B.O.*, 2014, p. 103.

129. Bruxelles, 15 juin 2001, *Res. jur. imm.*, 2001, p. 113; Mons (21^e ch.), 26 mai 2010, *Rev. not. belge*, 2010, p. 651; Liège (14^e ch.), 4 octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, vol. 41, p. 2087.

130. Bruxelles, 26 novembre 1998, *J.L.M.B.*, 2000, vol. 16, p. 683.

131. Civ. Tongres, 3 novembre 1995, *R.G.D.C.*, 1996 (abrégié), p. 157; Civ. Bruxelles, 17 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012, vol. 30, p. 1449; Anvers, 29 octobre 2012, *R.G.D.C.*, 2014, vol. 5, p. 215. Dans le premier des trois cas, la mère du vendeur avait refusé de libérer l'immeuble en temps voulu et avait de plus introduit une action en révocation de la donation de l'immeuble objet de la vente. Dans les deux derniers, une infraction urbanistique avait été décelée entre la signature du compromis et la passation de l'acte authentique.

de droit¹³². La position de la partie en défaut se voit alors encore aggravée. Dans un arrêt du 6 décembre 2013, la Cour d'appel de Bruxelles a ainsi jugé qu'en cas de découverte d'une infraction urbanistique¹³³ les acheteurs sont fondés à refuser de passer l'acte authentique de vente et qu'il ne peut être attendu d'eux qu'ils patientent ensuite plus de quatre mois après la date prévue pour la passation de l'acte, sans certitude quant à l'obtention d'un permis de régularisation¹³⁴. Dès lors que le compromis leur en donnait le droit, ils étaient donc parfaitement en droit de résoudre unilatéralement la vente sans que ceci ne constitue un quelconque abus de droit dans leur chef¹³⁵.

41. La résolution se faisant aux torts de l'une des parties, celle-ci est par ailleurs tenue d'indemniser son cocontractant pour le dommage en ayant résulté (indisponibilité du bien, revente à un prix inférieur, frais exposés en vain, etc.)¹³⁶. Pareil dommage se révèle parfois conséquent. Ceci d'autant plus que le compromis prévoit fréquemment une indemnité forfaitaire importante en cas de résolution de la vente aux torts de l'une des parties. Or, bien que cette indemnité soit soumise au contrôle du juge afin de s'assurer que son montant n'excède pas le dommage prévisible au moment de la conclusion du contrat¹³⁷, la jurisprudence se montre relativement peu sévère. Selon les circonstances de l'espèce, une indemnité de dix¹³⁸, quinze¹³⁹ voire vingt¹⁴⁰ pour cent du prix de vente est ainsi souvent¹⁴¹ considérée comme n'excédant pas manifestement le dommage prévisible.

Les conséquences du refus de l'une des parties de collaborer à la passation de l'acte authentique ou de la non-exécution de ses obligations nécessaires pour ce faire sont donc souvent lourdes.

6.4. Les sanctions à l'égard du notaire

42. Nous avons exposé plus haut que le notaire ne peut refuser arbitrairement de passer l'acte authentique de vente. Lorsqu'il refuse sans justification de passer l'acte, le notaire engage sa responsabilité professionnelle¹⁴².

La doctrine considère néanmoins traditionnellement qu'en cas de refus injustifié du notaire de prêter son ministère, « *le pouvoir judiciaire est sans compétence pour enjoindre au notaire de recevoir l'acte, ou pour l'y contraindre au moyen d'astreintes* »¹⁴³. Il paraît dès lors impossible pour les parties d'obtenir la condamnation du notaire à passer l'acte¹⁴⁴.

Bien qu'il ne soit pas partie à la convention qu'il a pour mission d'authentifier et sans préjudice du débat qui anime la doctrine et jurisprudence quant à la nature de cette responsabilité¹⁴⁵, le notaire pourra par contre être condamné à indemniser les parties des conséquences financières de son refus de passer l'acte¹⁴⁶. Il veillera donc à ne pas se montrer excessivement tatillon, la simple crainte d'engager sa responsabilité ne pouvant suffire à justifier son refus¹⁴⁷.

132. On considère ainsi que l'expression « résolution de plein droit » prive le juge de son pouvoir d'appréciation de la gravité du manquement (Civ. Nivelles, 14 janvier 1997, *Rev. not. belge*, 1998, p. 322 ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, op. cit., p. 852 ; P. WERY, *Droit des obligations*, op. cit., V. 1, p. 654 ; B. KOHL, *La vente immobilière*, op. cit., p. 343).

133. En l'espèce, l'immeuble avait été reconstruit suite à un incendie sans respecter les prescriptions du permis d'urbanisme existant.

134. Dans un arrêt remarqué du 23 décembre 2014, la Cour d'appel de Liège, saisie d'une demande d'annulation (et non de résolution) suite à la découverte d'une infraction urbanistique, a néanmoins accordé aux vendeurs un délai de 6 mois pour obtenir un permis de régularisation. En l'espèce, la vente avait toutefois déjà été exécutée et les acheteurs avaient acheté l'immeuble à titre d'investissement. La cour a partant, dans ces circonstances assez différentes, considéré qu'il pouvait être imposé à ces derniers de patienter. Liège, 23 décembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, vol. 7, p. 292, note P. WERY.

135. Bruxelles, 6 décembre 2013, n°F-20131206-4, www.juridat.be. Bien qu'en l'espèce le débat ait porté sur l'emploi prétendument abusif de la clause résolutoire expresse insérée dans le compromis (qui permettait à chacune des parties de résoudre la convention en cas de retard si l'acte authentique n'était pas passé dans les 15 jours de la mise en demeure adressée à l'autre partie), le raisonnement de la cour quant à l'impossibilité pour les acheteurs de patienter davantage et, corrélativement, quant à la gravité du manquement et de ses conséquences nous paraît pouvoir être transposé à l'hypothèse où le juge se voit confier un réel pouvoir de contrôle de la gravité du manquement.

136. Art. 1184 du C. civ.

137. Art. 1231, § 1^{er}, C. civ. La Cour de cassation admet à cet égard qu'il soit tenu compte du dommage réel aux fins d'apprécier le dommage potentiel envisagé par les parties lors de la conclusion de la convention (Cass., 29 février 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 221).

138. Civ. Bruxelles, 29 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, vol. 11, p. 524 ; Civ. Bruxelles, 17 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012, vol. 30, p. 1449 ; Anvers,

29 octobre 2012, *R.G.D.C.*, 2014, vol. 5, p. 215 ; Bruxelles, 6 décembre 2013, n°F-20131206-4, www.juridat.be.

139. Bruxelles, 10 décembre 1996, *Res. jur. imm.*, 1997, p. 35 ; Bruxelles, 20 juillet 2006, *Res. jur. imm.*, 2007, p. 258.

140. Même si une indemnité de 20 % du prix de vente paraît élevée, la Cour d'appel de Liège a considéré, dans un arrêt du 21 mars 2002, qu'une telle indemnité n'excédait pas manifestement, compte tenu des circonstances de l'espèce, le préjudice prévisible au moment de la signature du compromis (Liège, 21 mars 2002, *R.D.C.*, 2003, p. 397, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1496. Dans le même sens voir Civ. Nivelles, 14 janvier 1997, *Rev. not. belge*, 1998, p. 322).

141. Tel n'est pas toujours le cas. Dans un jugement du 17 janvier 2002, le Tribunal de première instance d'Arlon a ainsi considéré qu'une indemnité de 10 % était, compte tenu des circonstances, manifestement excessive et a réduit celle-ci de 6 569 EUR à 2 000 EUR (Civ. Arlon, 17 janvier 2002, *Rev. not. belge*, 2003, p. 105). Dans un jugement du 21 octobre 2008, le Tribunal de première instance de Gand a quant à lui réduit le montant de l'indemnité stipulée de 15 % à 10 % du prix de vente (Civ. Gand, 21 octobre 2008, *T.B.O.*, 2009, p. 258). Dans un arrêt du 2 mai 2006, la Cour d'appel de Mons a enfin réduit une indemnité de 20 % du prix de vente à 10 % du prix de vente (Mons, 2 mai 2006, *J.T.*, 2006, p. 495).

142. G. RASSON, op. cit., p. 217.

143. E. CASMAN, « Le rôle de police du notaire – Marge d'appréciation du notaire », in B. CARTUYVELS e.a. (coord.), *La vente immobilière aujourd'hui et demain*, op. cit., p. 246.

144. On pourrait toutefois s'interroger sur la justification d'une telle impossibilité, notamment au regard des principes de l'exécution en nature des obligations et de la réparation en nature (tant en matière contractuelle qu'extracontractuelle).

145. Sur cette question, voir nos développements et les références jurisprudentielles citées *supra* n° 8.

146. E. CASMAN, op. cit., p. 246.

147. G. RASSON, op. cit., p. 213.

7. Conclusion

43. Alors que la multiplication et la complexification croissante des normes intéressant la vente immobilière décuplent les obstacles et les contestations possibles, le délai de passation de l'acte authentique de vente demeure un élément essentiel pour les parties. Comme l'illustrent l'arrêt de la Cour de cassation du 30 octobre 2015 ici commenté et nos développements, le non-respect de ce délai peut donc avoir de lourdes conséquences.

Tant les parties que le notaire se montreront dès lors attentifs aux sanctions que pourrait entraîner un refus injustifié de collaborer à la passation de l'acte authentique. Ils feront preuve de diligence et de pragmatisme. Face à des problèmes minimes mais persistants, ils chercheront ainsi à passer l'acte, quitte à en aménager les termes, plutôt que de suspendre l'exécution de la convention dans son ensemble. Le notaire veillera en outre à informer pleinement les parties des risques corrélatifs à un éventuel refus de passer l'acte et leur exposera, lorsque cela est possible, les alternatives envisageables.