

## **Cour de cassation de Belgique**

### **Arrêt**

N° C.08.0499.F

**HANCIAUX**, société anonyme dont le siège social est établi à Namur (Jambes), chaussée de Marche, 802,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Jacqueline Oosterbosch, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Liège, rue de Chaudfontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

**contre**

**C. R.,**

défenderesse en cassation.

**I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 18 avril 2008 par la cour d'appel de Liège.

Par ordonnance du 30 novembre 2009, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.

Le conseiller Christine Matray a fait rapport.

L'avocat général Jean-Marie Genicot a conclu.

**II. Le moyen de cassation**

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants :

***Dispositions légales violées***

- articles 1134, 1168, 1170, 1171, 1176, 1181, 1182, 1226, 1235, 1376 et 1377 du Code civil ;

- articles 31, § 1<sup>er</sup>, et 33, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

***Décisions et motifs critiqués***

*Après avoir constaté que « la vente instrumentée dans un compromis du 4 septembre 2002 n'a (...) pas été réalisée par l'inaccomplissement d'une condition suspensive » et reproduit « les dispositions contractuelles invoquées par les parties au soutien de leurs prétentions respectives », l'arrêt dit abusive la clause prévoyant qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive, l'acompte versé restera définitivement acquis au vendeur et condamne la demanderesse à payer à la défenderesse la somme de 26.029 euros augmentée des intérêts au taux légal depuis le 18 novembre 2004, par tous ses motifs réputés ici intégralement reproduits et, en particulier, aux motifs que :*

*« C'est à bon droit que (la défenderesse) fait valoir que la stipulation litigieuse constitue une clause abusive au sens (de) l'article 31, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 ;*

*La stipulation litigieuse a pour effet que l'acompte, qui s'élève à un vingtième du prix de la vente, revient à la venderesse, lors même que la convention devient caduque pour une cause qui est étrangère tant au pouvoir de l'acheteur qu'à sa faute, ce qui crée un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties, spécialement au vu du paragraphe 'déclarations' du compromis, qui prévoit que le vendeur n'est tenu du remboursement de l'acompte, sans dommages et intérêts, que lorsque l'inexécution de la vente est imputable à son fait ;*

*La stipulation sur le fondement de laquelle (la demanderesse) s'est approprié l'acompte est ainsi nulle en vertu de l'article 33, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur ;*

*Il en résulte que cette appropriation, alors que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, constitue un paiement indu dont la restitution est une obligation légale découlant des articles 1235, 1376 et 1377 du Code civil (...), de sorte que la demande de (la défenderesse) est fondée ».*

### **Griefs**

*Les articles 1134, 1168, 1170, 1171, 1176, 1181, 1182 et 1226 du Code civil autorisent l'insertion, dans un compromis de vente immobilière, d'une clause prévoyant le versement d'une indemnité forfaitaire par l'acquéreur au vendeur si, pour quelque raison que ce soit et fût-ce sans sa faute, la condition suspensive d'octroi à l'acquéreur d'un prêt hypothécaire ne se réalise pas. Cette clause, qui vise à réparer le préjudice résultant pour le vendeur de la non-conclusion de la convention et de l'immobilisation de son bien pendente conditione, met à la charge de l'acquéreur l'aléa affectant la réalisation de la condition suspensive, qu'il est seul en mesure d'apprécier.*

*Pour refuser de donner effet à la clause contractuelle aux termes de laquelle, passé le délai qu'elle fixe, la condition suspensive d'octroi à la défenderesse d'un prêt hypothécaire sera réputée non réalisée si celle-ci n'a pas informé la demanderesse de l'obtention d'un crédit, l'acompte versé restant dans cette hypothèse définitivement acquis à la demanderesse, l'arrêt décide que cette stipulation constitue une clause abusive et est, partant, nulle en vertu des articles 31, § 1<sup>er</sup>, et 33, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.*

*L'article 31, § 1<sup>er</sup>, de la loi précitée définit la clause abusive comme celle qui crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties. Au sens de cette disposition, ce déséquilibre manifeste doit être de nature juridique et non économique. Il appartient au juge d'examiner la position respective des parties au regard de l'ensemble du contrat et de comparer la clause incriminée avec le jeu normal du droit commun des obligations, qui s'appliquerait à défaut de stipulations contractuelles particulières.*

*Les dispositions précitées de la loi du 14 juillet 1991 n'exigent pas que les sanctions contractuelles soient symétriques. La simple circonstance qu'une clause soit désavantageuse pour le consommateur ou que son application ait pour lui un effet négatif ne permet pas de déduire que cette clause crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties et, partant, de conclure à son caractère abusif.*

*L'arrêt se borne à considérer que « la stipulation litigieuse a pour effet que l'acompte (...) revient à la venderesse lors même que la convention devient caduque pour une cause qui est étrangère tant au pouvoir de l'acheteur qu'à sa faute », tandis « que le vendeur n'est tenu du remboursement de l'acompte, sans dommages et intérêts, que lorsque l'inexécution de la vente est imputable à son fait », pour en déduire que ladite clause « crée un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties ».*

*L'arrêt n'apprécie pas la clause litigieuse à l'aune de l'économie générale du contrat et, spécialement, ne l'examine pas au regard des effets qu'entraîne pour le vendeur l'insertion d'une condition suspensive d'octroi d'un crédit à l'acquéreur ni, partant, des inconvénients que le vendeur subit en raison de l'aléa inhérent à la réalisation de cette condition, que la clause litigieuse est destinée à pallier.*

*L'arrêt ne constate dès lors pas légalement l'existence, en raison de la clause incriminée, d'un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties ou, à tout le moins, ne relève pas les éléments permettant d'aboutir à cette conclusion. Il viole, partant, les articles 31, § 1<sup>er</sup>, et 33, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur en prononçant la nullité de cette clause.*

*Par voie de conséquence, l'arrêt viole les articles 1168, 1170, 1171, 1176, 1181, 1182 et 1226 du Code civil, relatifs aux obligations conditionnelles et spécialement à la condition suspensive, et méconnaît la force obligatoire du compromis de vente conclu entre parties ainsi que la notion légale de paiement erroné ou indu (violation des articles 1134, 1235, 1376 et 1377 du même code).*

### **III. La décision de la Cour**

En vertu de l'article 31, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, est abusive la clause ou condition qui, à elle seule ou combinée avec une ou plusieurs autres, crée un déséquilibre manifeste entre les droits et les obligations des parties.

Il incombe à la Cour de vérifier si, dans le cadre de son appréciation, le juge du fond n'a pas méconnu la notion légale de déséquilibre manifeste.

Par référence aux motifs du premier juge et par ses motifs propres, l'arrêt constate que la vente d'un immeuble sis à Hoursinne, conclue entre la

demanderesse, vendeur agissant dans le cadre de son activité professionnelle, et la défenderesse, a fait l'objet le 4 septembre 2002 d'un compromis de vente, que ce compromis était assorti de la condition suspensive de l'obtention par la défenderesse, dans un délai qui ne pouvait excéder six semaines, d'un accord de principe, auprès d'un organisme financier de son choix, sur l'octroi d'un prêt hypothécaire de 520.577 euros et que, en cas de non-réalisation de la condition suspensive, l'acompte de 26.029 euros resterait définitivement acquis au vendeur.

Il considère que « la stipulation litigieuse a pour effet que l'acompte, qui s'élève à un vingtième du prix de vente, revient à la venderesse lors même que la convention devient caduque pour une cause qui est étrangère tant au pouvoir de l'acheteur qu'à sa faute, ce qui crée un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties, spécialement au vu du paragraphe [...] qui prévoit que le vendeur n'est tenu au remboursement de l'acompte sans dommages et intérêts que lorsque l'inexécution de la vente est imputable à son fait ».

Sans avoir à examiner plus avant les obligations qu'impose au vendeur l'insertion de la condition suspensive, l'arrêt justifie ainsi légalement sa décision que la stipulation litigieuse est abusive et que l'acompte doit être restitué à la défenderesse.

La violation des autres dispositions visées au moyen est entièrement déduite de la violation, vainement invoquée, de celles de la loi du 14 juillet 1991 précitée.

Le moyen ne peut être accueilli.

**Par ces motifs,**

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de quatre cent quarante-cinq euros trent-cinq centimes envers la partie demanderesse.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Christian Storck, les conseillers Christine Matray, Sylviane Velu, Martine Regout et Alain Simon, et prononcé en audience publique du vingt et un décembre deux mille neuf par le président Christian Storck, en présence de l'avocat général Jean-Marie Genicot, avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

M.-J. Massart

A. Simon

M. Regout

S. Velu

Ch. Matray

Chr. Storck