



**[made in  
eJuris.be  
news]**

Les fiches de jurisprudence d'eJuris.be : Immobilier – Fiscalité – Urbanisme - Copropriété – Construction

## Lettre de Jurisprudence (2010 Juin/2)



### Echos des tribunaux

#### ➤ Droit de la vente d'immeuble – Propos « Acte simulé »

- **Simulation - Convention fictive de cession** : A la suite du décès d'un exploitant, son fil reprend l'exploitation agricole. Afin d'obtenir un prêt agricole, il fait signer par sa sœur une convention de cession de part de l'exploitation en date du 1er janvier 1978. A cette convention était joint un inventaire détaillé de l'exploitation au 1er janvier 1978, qui porte la mention que le père était décédé le 12 mai 1978, ce qui explique que la convention a nécessairement été antidatée. La sœur introduit une action en liquidation partage. La cour d'appel de Mons après avoir écarté la convention, décide que l'exploitation doit être considérée comme encore indivise entre les parties, en sorte que les comptes de l'état liquidatif doivent être entièrement revus.

La cour de cassation casse la décision en estimant que l'acte, soit authentique, soit sous seing privé, fait foi entre parties même s'il est fictif. Lorsqu'une convention sous seing privé constate la cession par une partie à l'autre de la moitié de l'exploitation agricole pour un prix déterminé, payable à terme, viole la foi due à cet acte, le juge qui considère, sur le fondement d'éléments extrinsèques, que cet acte, rédigé par un organisme bancaire dans le cadre de l'octroi d'un prêt, n'avait pas pour objet, dans l'esprit des parties, de constater une cession, mais bien de faciliter l'obtention de ce prêt à des conditions avantageuse (art. 1319, 1320 et 1322 du Code civil (JT 2010, p. 389, obs. J. Kirkpatrick - Juridat).

Cour de cassation, [Arrêt du 29 janvier 2010 \(216\)](#)

**En observation sous décision, John Kirkpatrick** précise en générale, c'est un tiers (le fisc) qui invoque en justice le caractère simulé ou fictif d'une convention. Il est toutefois assez exceptionnel qu'en l'occurrence c'est une des parties à la convention qui invoquant contre l'autre le caractère fictif de la convention. Elle prétendait donc prouver « contre le contenu » de l'acte qu'elle avait signé et, en vertu de l'article 1341 du code civil, cette preuve ne pouvait être faite que par la production d'une acte écrit, à moins qu'il existait un commencement de preuve par écrit (C. civ., article 1347).

#### ➤ Droit de la vente d'immeuble – Propos « Courtage »

- **Vente par l'agent immobilier "sous réserve de ratification du vendeur" - Mandat** : il n'y a point vente lorsqu'un compromis est signé par un agent immobilier, mandataire du propriétaire, « sous réserve de ratification » par ce dernier. Le propriétaire n'est pas tenu sur la base d'un mandat apparent puisque l'agent immobilier, mandataire, n'a créé aucune apparence trompeuse, se refusant de se porter fort pour le propriétaire et prévoyant une réserve formelle de ratification par ce dernier.

Dans la mesure où il n'y a pas de ratification, l'acompte n'a jamais été versé juridiquement au mandant de sorte que c'est au mandataire à le restituer, au titre de paiement indu.

L'agent immobilier doit être considéré dans ce cadre comme un accipiens de bonne foi, non débiteur d'intérêts sur les sommes reçues indûment puisqu'il s'est trouvé en position d'attente quant à la réalité ou non d'une vente conclue entre les parties.

2. Le contrat de courtage immobilier est un acte juridique mixte car il est commercial dans le chef de l'agent immobilier et civil dans le chef du client non-commerçant, ce qui permet à ce dernier de prouver par toutes voies de droit contre le commerçant. L'existence d'un contrat écrit ne prévoyant pas une obligation déterminée que le client prétend avoir convenu avec l'agent, rend hasardeuse la preuve par témoins de cette obligation (JLMB 2010, p. 1033).

**Cour d'appel de Mons (2ème ch.), Arrêt du 19 janvier 2010**

## Lettre de Jurisprudence (2010 Juin/2)

### ➤ Droit de la vente d'immeuble – Propos « Modalités »

- **Vente sous condition suspensive - Octroi d'un prêt - Clause abusive** : Un compromis de vente en date du 4 septembre 2002 était assorti d'une 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. Sans avoir à examiner plus avant les obligations qu'impose au vendeur l'insertion de la condition suspensive, l'arrêt justifie légalement sa décision de considérer comme abusive, car créant un déséquilibre manifeste entre les parties, le sort réservé à l'acompte versé en cas de non-réalisation de la dite condition . Au sens de la loi sur les pratiques du commerce, 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 (JT 2010, p. 391 - Juridat).

Cour de cassation, [Arrêt du 21 décembre 2009 \(217\)](#)

- **Condition suspensive de l'octroi d'un financement - Résolution** : Lorsque la vente d'un immeuble est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit et que l'institution financière fait dépendre l'octroi du prêt de la demande d'un permis d'urbanisme et que l'acquéreur ne le sollicite pas, il fait obstacle à l'octroi du crédit et la condition doit être considérée comme non satisfaite à ses torts (RCDI 2010/1, p. 54).

Tribunal de 1ère instance de Brussel, Jugement du 29 mai 2009

- **Condition suspensive - Délais expirés** : La condition (suspensive), en l'espèce l'obtention d'un prêt hypothécaire, est réputée non réalisée dès que le terme prévu pour sa réalisation est échu (art. 1176 C. Civ.).

L'obligation contractuelle de l'acheteur, de notifier au vendeur la non réalisation dans le délai, de la condition suspensive relève de la preuve de ladite (non) réalisation et ne constitue pas la condition suspensive. Lorsque la réalisation d'une condition dépend uniquement de la volonté de celui qui s'oblige, cette condition est purement potestative et rend nulle l'obligation qu'elle affecte. Outre que sa réalisation ne peut dépendre de la seule volonté d'une des parties au contrat, l'évènement futur et incertain que constitue la condition doit se situer en dehors du contrat et ne peut se confondre avec un élément constitutif ou essentiel de l'acte juridique conditionnel (ED 2009, p.362).

Cour d'appel de Bruxelles (16ème ch.), [Arrêt du 4 février 2009\(204\)](#)