
Cour d'appel de Liège
27 novembre 2000

Sièg.: M. de Francquen, ff.; MM. Ligot et Jacquemin, cons.
Plaid.: Mmes Pottier, Colin, et Bourtembourg.

(S.A. Redecom c/ Vanschel et Dienne)

OPTION D'ACHAT – Indemnité forfaitaire pour le gel du bien – CLAUSE RESOLUTOIRE EXPRESSE – option entre l'exécution et la résolution du contrat (C. civ., art. 1184) – NON-CUMUL DES AVANTAGES DES DEUX BRANCHES DE L'OPTION – Choix du créancier soumis à l'appréciation du juge.

La clause qui prévoit qu'à défaut de paiement d'une somme déterminée pour une date fixée, le promettant retrouvera la pleine liberté du bien et sera délié de tout engagement envers le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente constitue une clause résolutoire expresse au bénéfice de laquelle le créancier peut renoncer pour demander l'exécution du contrat.

Le choix opéré par le créancier est soumis à l'appréciation du juge. Ainsi, l'exercice par un créancier de son pouvoir d'option ne peut-il être abusif.

Il n'est pas possible de cumuler les avantages de l'exécution et de la résolution du contrat.

LA COUR,

.....

Antécédents

1. Le 24 mars 1999, Maurice Vanschel consent à la S.A. Redecom une option d'achat valable durant 18 mois (avec possibilité d'une prolongation de trois mois) sur une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 7 ha 50 située à Assesse dont le prix est de 170.000.000 francs. Le prix de l'option est fixé à la somme de 17.000.000 francs qui constitue une «indemnité forfaitaire pour le gel du bien jusqu'au terme de l'option» (art. 8, al. 1).

2. La convention prévoit

a) la possibilité pour Redecom de renoncer sans frais au bénéfice de l'option avant l'expiration d'une période de trois mois prenant cours à compter de la signature soit avant le 23 juin 1999 à 17 h. (art. 8, al. 2),

b) «qu'à défaut de renonciation par la S.A. Redecom au bénéfice de l'option dans le délai (dont il vient d'être question), une somme de 17.000.000 francs sera payée, à titre de garantie, par la S.A. Redecom au plus tard le 23 juin 1999 avant 17 h.» et que cette somme constituera un acompte à valoir sur le prix de vente (art. 7, al. 1 et 3),

c) «qu'à défaut de paiement de cette somme de 17.000.000 francs pour le 23 juin 1999 avant 17 heures au plus tard, Maurice Vanschel retrouvera la pleine liberté de disposer du bien prédécrit et sera délié de tout engagement envers la S.A. Redecom» (art. 7, al. 2),

d) qu'après expiration de la période de trois mois, «la renonciation au bénéfice de l'option ou l'absence de levée de l'option avant l'expiration du délai de 18 mois ... entraînera de plein droit la perte de la somme de 17.000.000 francs versée à titre de garantie qui sera acquise à M. Vanschel à titre d'indemnité pour le gel du bien» (art. 8, al. 3).

3. La somme de 17.000.000 francs ne sera pas versée par Redecom.

L'appelante soutient qu'elle a notifié verbalement à Maurice Vanschel lors d'une réunion qui s'est tenue le 28 mai 1999 en présence des responsables de l'agence immobilière consultée par celui-ci sa décision de renoncer au bénéfice de l'option en raison de l'impossibilité d'obtenir les autorisations administratives nécessaires en vue de l'installation d'un complexe commercial sur le terrain visé par la convention.

Cette version est formellement contestée par les intimés qui se prévalent du fait que la lettre recommandée qui leur notifie officiellement la décision de Redecom de renoncer à l'option porte la date du 24 juin 1999 et a été postée le lendemain soit en dehors de la période de trois mois prévue par la convention.

4. Le contenu de cette lettre adressée à M. Vanschel par B. Jourde administrateur de la S.A. Redecom est le suivant :

«Par la présente, je vous confirme pour la bonne forme les propos de notre entretien du 28 mai dernier en présence de Mr Nejman de Jones Lang LaSalle;

Redecom renonce à l'option signée en date du 24 mars 1999 car les possibilités de développement initialement projetées ne sont malheureusement pas envisageables.

Néanmoins nous analysons d'autres possibilités de développement qui nécessiteront comme nous vous l'avions déjà signalé d'autres modalités contractuelles.

Je ne manquerai pas de reprendre contact avec vous dans les prochaines semaines afin de vous faire part des solutions envisagées».

5. Par lettre recommandée du 5 juillet 1999, le notaire Watillon écrit à Redecom pour réclamer le paiement de la somme de 17.000.000 francs qui devait être payée le 23 juin au plus tard ce que confirme le conseil des intimés dans une lettre du 7 juillet 1999 dans laquelle il est indiqué que

– «la renonciation au bénéfice de l'option après la date du 23 juin 1999 17 heures entraîne la débiton automatique d'une somme de 17.000.000 francs (art. 8).

C'est par une notification du 24 juin 1999 déposée à la poste le 25 juin 1999 et reçue postérieurement par Monsieur Vanschel que votre société a notifié renoncer à l'option signée par elle le 24 mars 1999.

Cette renonciation a donc été portée à la connaissance de mon client après la date pivot du 23 juin 1999 à 17 heures».

Objet de la demande

Attendu que les intimés postulent la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 17.000.000 francs, «ladite somme constituant la contrepartie du droit d'option lui ayant été octroyé par les (intimés) lors de la signature de la convention le 24 mars 1999».

Discussion

Attendu que l'appelante se prévaut en vain du fait que l'article 8 de la convention ne prévoit pas de modalité particulière pour la renonciation; que cette disposition ne saurait être dissociée de l'article 4 de la convention qui prévoit que la renonciation sera notifiée à M. Vanschel «par lettre recommandée à la poste suivant les modalités prévues ci-dessus», c'est-à-dire «la date de la poste faisant foi» (art. 2); qu'en vain encore, il dénie à cet article 4 le caractère contraignant que celui-ci partage pourtant, de la volonté des parties, avec les articles 2 et 3 («cette renonciation sera également notifiée (...)»);

que les négociations directes menées par les intimés avec la société Citygrove après la notification de la renonciation n'établissent pas qu'ils auraient renoncé antérieurement à toutes formalités concernant la renonciation du droit d'option par Redecom;

que la renonciation ne peut en effet se déduire que de faits qui ne sont pas susceptibles d'une autre interprétation; que l'existence de négociations menées en direct par les intimés avec Citygrove après le 24 juin 1999 peut s'expliquer par la mise en œuvre par les intimés de la clause résolutoire prévue par l'article 7, alinéa 2 de la convention;

que les enquêtes sollicitées par l'appelante dans le but de déterminer ce qui s'est dit lors de la réunion du 28 mai 1999 ne sont donc pas pertinentes pour la solution du litige;

Attendu que l'appelante prétend encore que la période de trois mois durant laquelle devait intervenir la renonciation expirait le 24 et non le 23 juin 1999 au motif que la convention serait devenue parfaite le 25 mars 1999 par la signature de Solange Dienne (conclusions, pt. 25);

que le moyen n'est ni fondé, ni pertinent;

qu'en effet, la convention signée le 24 mars 1999 par le seul Maurice Vanschel existait juridiquement dès ce jour; que l'article 1418 du Code civil exige le consentement des époux ce qui n'est pas un concours; que «les travaux préparatoires soulignent que le consentement peut être concomitant à l'acte ou apporté ultérieurement sous forme d'acquiescement ou de ratification» (Y. Leleu, Régimes matrimoniaux, Examen, R.C.J.B., 1998, n° 89, p. 171; R.P.D.B., compl. 6, V° Régimes matrimoniaux, Droit interne, n° 1143; H. Du Faux, cité in Rép. not., t. V, Livre I, n° 186; v. réf. indiquées par les premiers juges, 6^e feuillet, § 2);

que la seule lettre du 25 mars 1999 du notaire Watillon transmettant «l'option dûment signée par toutes les parties» n'établit pas que la volonté de celles-ci était d'exiger le concours et le consentement des deux époux pour que le contrat portant sur un bien commun soit parfait;

que Maurice Vanschel s'est engagé valablement le 24 mars 1999 et que cet engagement a été ratifié par l'épouse le lendemain;

Attendu qu'en admettant même que la période de trois mois durant laquelle Redecom pouvait renoncer à l'option expirait le 24 juin 1999, force est bien de constater que la renonciation reste tardive puisque la lettre recommandée de ce jour a été postée le lendemain et que «la date de la poste (fait) foi» (art. 2);

Attendu que les intimés qui soutiennent que «la commune intention des parties n'a jamais été de considérer les 17.000.000 francs comme (une) compensation forfaitaire pour le dommage subi suite à l'inexécution par (Redecom) d'une obligation lui

incombant» (concl., p. 21) expliquent qu'«(ils) n'(ont) pas désiré résoudre la convention dans la mesure où le 24 juin 1999, (leur) notaire a pris contact avec la partie appelante afin d'obtenir le paiement de la garantie de 17.000.000 francs» (concl., p. 32);

Qu'il s'agissait donc pour les intimés, à défaut de renonciation de l'appelante dans le délai de trois mois, de réclamer non pas des dommages et intérêts mais l'exécution du contrat;

Attendu que l'article 7, alinéa 2, de la convention qui prévoit qu'à défaut de paiement de la somme de 17.000.000 francs pour le 23 juin 1999, avant 17 heures au plus tard, M. Vanschel retrouvera la pleine liberté du bien et sera délié de tout engagement envers Redecom constitue une clause résolutoire (S. Stijns, *Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution*, C.U.P., vol. XXVII, décembre 1998, n° 17, p. 227) au bénéfice de laquelle le créancier peut renoncer pour demander l'exécution forcée du contrat (De Page, t. 2, n° 897; M. Coipel, *Éléments de théorie générale des contrats*, n° 257, p. 173; S. Stijns, id. n° 20, p. 230);

Attendu que le choix opéré par le créancier est cependant soumis à l'appréciation du juge et que l'exercice par un créancier de son pouvoir d'option ne peut être abusif (Stijns, Van Gerven et Wéry, *Les obligations: Les sources*, Chronique, J.T., 1996, p. 737, n° 139);

Attendu que l'appelante soutient qu'il est abusif de réclamer une indemnité de 17.000.000 francs correspondant à 10 % de la valeur du terrain alors qu'il n'y a pas eu gel de celui-ci (concl., n°s 34 et 35);

que l'observation est pertinente; que les pièces produites révèlent en effet qu'après le 24 juin 1999, des discussions ont eu lieu entre les intimés et la S.A. Citygrove dans l'optique d'une implantation cinématographique à Assesse (dossier Vanschel, pièce 30; dossier Redecom, pièces 10 et 11);

qu'il importe peu qu'aucune indication ne soit fournie par les intimés quant à l'issue de ces négociations; qu'il suffit de constater que, après le 24 juin 1999, ils ont mis en œuvre sans qu'aucune réserve ne soit exprimée à l'égard de l'appelante le pacte commissaire exprès inséré en leur faveur dans la convention;

que les intimés ont agi comme s'ils étaient déliés de tous engagements envers Redecom et avaient retrouvé la pleine liberté de disposer du bien; qu'ils ne peuvent dès lors sans abus réclamer le paiement de l'indemnité prévue pour le gel du bien;

qu'il n'est pas possible en effet de cumuler les avantages de l'exécution et de la résolution de l'intégralité du contrat (Stijns, Van Gerven et Wéry, déjà cités, n° 141, p. 737);

qu'ainsi que l'appelante le suggère, le dommage subi par les intimés sera adéquatement réparé par l'octroi de la somme de

17.000.000 francs x 2 jours (24 et 25 juin 1999) = 62.000 francs

18 mois (545 jours)

correspondant au gel de l'immeuble les 24 et 25 juin 1999;

PAR CES MOTIFS,

(dispositif conforme aux motifs).

NOTE

Qu'advient-il de l'option de l'article 1184 du Code civil lorsque le créancier bénéficie d'une clause résolutoire expresse?

1. Les faits de la cause. Le 24 mars 1999, X et Y (les intimés) consentent à Z (l'appelante) une option d'achat, pour une durée de 18 mois, sur un terrain de 7 hectares 50 situé à Assesse. Il est convenu que Z peut renoncer sans frais au bénéfice de l'option, avant le 23 juin 1999. Passé cette date, Z devra verser à X et Y 17 millions de francs qui serviront d'acompte si la vente intervient ultérieurement ou, à défaut, d'indemnité pour le gel du bien. Si Z ne verse pas la somme convenue pour le 23 juin 1999, la convention précise que le propriétaire « retrouvera la pleine liberté de disposer du bien prédécrit et sera délié de tout engagement » envers Z.

Z renonce au bénéfice de l'option le 24 juin 1999. Arguant du dépassement de la date du 23 juin, X et Y lui réclament le paiement de la somme de 17 millions de francs et poursuivent en justice l'exécution du contrat.

L'arrêt est intéressant en ce que la Cour est amenée à examiner la nature de la clause précitée, laquelle est passablement complexe. L'arrêt rappelle aussi les droits du créancier en présence d'une clause résolutoire expresse, l'exercice de son droit d'option, la règle du non-cumul et le contrôle *a posteriori* du juge sur la mise en œuvre de la clause. Il encourt néanmoins, nous semble-t-il, un certain nombre de critiques.

2. La clause résolutoire expresse. La Cour d'appel de Liège analyse la clause précitée comme étant une clause résolutoire expresse.

Tout doute quant à la volonté des parties de soustraire la résolution de leur contrat à l'appréciation préalable du juge oblige ce dernier à interpréter la clause, avec le risque qu'elle soit analysée comme un simple rappel de l'article 1184 du Code civil¹. La prudence dicte aux rédacteurs de clauses de préciser que le contrat sera résolu de plein droit sans intervention préalable du juge.

L'arrêt s'inscrit dans le courant qui admet des expressions similaires à l'expression « de plein droit ». La jurisprudence s'est déjà prononcée au sujet de clauses stipulant que le créancier pourra « se départir » ou « se considérer comme dégagé de tout engagement » en cas d'inexécution². Elle considère qu'il s'agit de clauses résolutoires expresses.

(1) Voy. V. Pirson, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, ouvrage collectif sous la direction de P. Wéry, Bruxelles, La Charte, 2001, p. 112, n° 28.

(2) Civ. Nivelles, 13 décembre 1988, J.L.M.B., 1990, p. 1242-1248, note E. Herinne, Rev. not. b., 1991, p. 403-411, note J.-L. Ledoux. Pour des termes similaires à l'expression « de plein droit », voy. V. Pirson, op. cit., in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, 2001, p. 111, n° 27.

Les parties peuvent aussi ajouter, pour accroître l'efficacité de la clause, qu'aucune mise en demeure du débiteur ne sera requise³. La clause précitée ne dispense pas, en l'espèce, le créancier de ce préalable. L'arrêt présentement annoté semble pourtant l'avoir perdu de vue.

3. Le droit d'option du créancier. L'article 1184, alinéa 2, du Code civil offre au créancier, confronté à une inexécution fautive de son débiteur, le choix de réclamer l'exécution du contrat ou sa résolution. Le créancier conserve le bénéfice de cette option⁴ malgré l'existence d'une clause résolutoire expresse. Comme le rappelle l'arrêt annoté, le créancier peut donc renoncer au bénéfice d'une telle clause et demander l'exécution du contrat.

Dès le moment où le créancier met en œuvre de manière certaine et définitive la clause résolutoire expresse et en avertit son débiteur, ce qui permet d'induire sa renonciation à la poursuite de l'exécution de la convention⁵, il ne pourra plus revenir sur son choix et réclamer l'exécution de la convention⁶. Sa décision est irrévocable⁷.

Dans le cas d'espèce, les propriétaires du terrain ont entamé, après le 24 juin 1999, des négociations avec un nouvel amateur et se sont comportés comme s'ils étaient déliés de tout engagement envers le bénéficiaire de la promesse. La Cour considère que leur attitude vaut mise en œuvre de la clause résolutoire expresse. Ce point paraît discutable. La Cour semble avoir oublié la nécessité de la notification préalable de la rupture unilatérale au débiteur⁸ vu qu'il s'agit d'un acte réceptice.

4. La règle du non-cumul. Comme l'arrêt le rappelle à bon escient, il n'est pas possible au créancier de cumuler les avantages de l'exécution et de la résolution du

(3) Voy. V. Pirson, op. cit., in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, 2001, p. 120, n° 33.

(4) Sur les rapports entre les clauses résolutoires expresses et les autres sanctions, voy. V. Pirson, op. cit., in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, 2001, p. 116, n° 31.

(5) Bruxelles, 5 octobre 1975, J.T., 1976, p. 135-137; Civ. Nivelles, 13 décembre 1988, J.L.M.B., 1990, p. 1242-1248, note E. Herinne, Rev. not. b., 1991, p. 403-411, note J.-L. Ledoux. Voy. aussi P. Van Ommeslaghe, «La sanction de l'inexécution du contrat», in Les obligations contractuelles, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau, 1984, p. 235-236, n° 41; P. Van Ommeslaghe, «Examen de jurisprudence (1974 à 1982). Les obligations. (1^{er} partie)», R.C.J.B., 1986, p. 253, n° 137.

(6) J. Borricand, «La clause résolutoire expresse dans les contrats», Rev. trim. dr. civ., 1957, p. 450, n° 22; S. Stijns, D. Van Gerven, et P. Wéry, «Chronique de jurisprudence. Les obligations. Les sources. (1985-1995)», J.T., 1996, p. 738, n° 141; S. Stijns, «Résolution judiciaire et non judiciaire des contrats pour inexécution», in La théorie générale des obligations, vol. 27, Liège, Edition Formation permanente CUP, 1998, p. 205, n° 5; S. Stijns, «La résolution pour inexécution des contrats synallagmatiques, sa mise en œuvre et ses effets», in Les obligations contractuelles, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2000, p. 396-397, n° 17.

(7) P.-H. Delvaux, «Les effets en droit belge de la résolution des contrats pour inexécution. Rapport belge», in Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles. Etudes de droit comparé, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 692, n° 33.

(8) M. Coipel, Eléments de théorie générale des contrats, Diegem, E. Story-scientia, 1999, p. 171, n° 256; V. Pirson, op. cit., in Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, 2001, p. 115, n° 30.

contrat⁹. Les propriétaires du terrain ne peuvent dès lors pas réclamer l'exécution du contrat, en exigeant le paiement des 17 millions de francs, alors que de leur comportement se déduit, selon la Cour, la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse. La Cour constate que la résolution est intervenue¹⁰, de par la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse. Et, elle accorde aux propriétaires du terrain des dommages et intérêts complémentaires¹¹ à la résolution, à concurrence de 62.000 francs, de manière à indemniser le gel de leur bien pendant deux jours¹².

5. Le contrôle *a posteriori* du juge sur la mise en œuvre de la clause. A défaut de mise en œuvre de la clause résolutoire expresse, les propriétaires du terrain auraient pu exiger l'exécution en nature de la convention. Le bénéficiaire de la promesse n'aurait en principe pas pu contrer leur choix, au seul motif qu'il existe une clause résolutoire expresse.

Le droit d'option du créancier est toutefois soumis à l'appréciation du juge. L'arrêt analysé rappelle que le choix du créancier ne peut être constitutif d'abus de droit¹³. La Cour estime pertinent l'argument de Z selon lequel il est abusif de réclamer 17 millions de francs, soit dix pour cent de la valeur du terrain, alors qu'il n'y a pas eu gel de celui-ci au-delà de deux jours. Cette considération est, à notre avis, un détour inutile dans le raisonnement. En effet, la mise en œuvre de la clause résolutoire par X et Y suffit pour écarter leur demande d'exécution du contrat.

Valérie PIRSON
Avocate et assistante
à la Faculté de droit de Namur

(9) S. Stijns, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten, Onderzoek van het Belgische recht getoest aan het Franse en het Nederlandse recht*, Anvers, Maklu, 1994, p. 361, n° 262; S. Stijns, « La résolution pour inexécution en droit belge : conditions et mise en œuvre. Rapport belge », in *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles. Etudes de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 533, n° 18. Sur l'interdiction du cumul, voy. aussi P. Wéry, « L'exécution en nature des obligations contractuelles », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2000, p. 348-349, n° 5.

(10) La Cour peut seulement constater que la résolution est intervenue, sans pouvoir l'apprécier.

(11) Voy. V. Pirson, op. cit., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, p. 102, n° 10.

(12) Les parties auraient pu prévoir une clause pénale pour régler ce point.

(13) M. Fontaine, « La mise en œuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive », note sous Cass. 16 janvier 1986, R.C.J.B., 1991, p. 17-18, n° 9; A. Fettweis et A. Delvaux, « La fin du contrat d'entreprise, du contrat d'architecture et du contrat de marché public de travaux ou de services (résiliation, résolution, décès et faillite) », Act. dr., 1992, p. 402; S. Stijns, op. cit., 1994, p. 276, n° 188; P.-A. Foriers, « Observations sur le thème de l'abus de droit en matière contractuelle », note sous Cass., 30 janvier 1992, R.C.J.B., 1994, p. 219-225, n°s 23-25; S. Stijns, D. Van Gerven, et P. Wéry, op. cit., J.T., 1996, p. 737, n°s 139-140; I. Moreau-Margrève, Ch. Biquet-Mathieu, A. Gosselin, « Chronique de jurisprudence. Grands arrêts récents en matière d'obligations », Act. dr., 1997, p. 58-59, n° 23; S. Stijns, op. cit., in *La théorie générale des obligations*, CUP, 1998, p. 200-201, n° 2; S. Stijns, op. cit., in *Les obligations contractuelles*, 2000, p. 390-395, n°s 11-15; Cass., 16 janvier 1986, Pas., 1986, I, p. 602, note, J.T., 1986, p. 404, R.C.J.B., 1991, p. 5-8. Sur le pouvoir d'appréciation du juge, voy. aussi V. Pirson, op. cit., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, p. 98, n° 7.