

dès le moment de sa formation, il serait dérogé au contenu du permis.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt de la Cour de cassation du 7 novembre 2019.

L'arrêt du 7 novembre 2019 – Le promoteur ne perd pas espoir et introduit, une nouvelle fois, un pourvoi en cassation. La critique ne porte toutefois plus sur le moment d'appréciation de la licéité de l'objet de la convention, mais bien sur le caractère inéluctable de la sanction.

Se fondant sur la conception moderne des nullités, le vendeur soutient que le fait que l'objet ou la cause d'une convention contrevienne à une règle d'ordre public n'emporte pas nécessairement l'annulation de cette convention. La nullité est une sanction au service du but de la règle transgressée, qui ne doit être prononcée que si elle est adaptée au but de la règle dont elle tend à assurer le respect et au milieu dans lequel elle opère. Or, en l'espèce, la cour d'appel n'avait pas expliqué en quoi la nullité de la convention était une sanction adéquate, en ce sens qu'elle permettrait d'atteindre le but de la règle violée. Aux yeux du vendeur, ce défaut de motivation était d'autant plus critiquable que l'infraction d'urbanisme était, comme il l'avait soulevé dans ses conclusions, techniquement réparable et régularisable. La Cour de cassation déclare le moyen fondé. Après avoir rappelé qu'une convention ayant un objet illicite est nulle, la Cour précise que « sauf si la loi s'y oppose, la convention subsiste si le caractère illicite de la convention est ou peut être anéanti, de telle manière que le but que la loi poursuit est ou peut être atteint ». Il apparaît pourtant que le promoteur a souligné, auprès du juge d'appel, le fait que l'infraction d'urbanisme pouvait être techniquement réparée moyennant des coûts limités et qu'elle était régularisable. Aussi, selon la Cour, ne justifient pas légalement leur décision les juges d'appel qui ont décidé, sans autre considération, « que l'objet de la convention en vue de la construction de l'habitation et du garage accessoire est contraire au permis d'urbanisme et est de nullité absolue et que cette nullité ne pouvait pas être couverte par les parties ». Le raisonnement du juge d'appel est donc, une nouvelle fois, censuré. L'arrêt du 7 novembre 2019 est résolument novateur dans la jurisprudence de la Cour de cassation. Dans cette décision, la Cour anticipe en réalité la réforme du droit des obligations qui est actuellement sur le métier⁵.

François ONCLIN

Cass. (1^{re} ch.), 29 mai 2020, C.19.0292.F.

Changement de statut juridique d'un bien immobilier entre le compromis et l'acte authentique – Zone

inondable à aléa faible – Classement en zone inondable aléa élevé – Bouleversement de l'économie contractuelle – Force majeure

Changement de statut juridique d'un terrain : de la force majeure au bouleversement de l'économie contractuelle

1. Un terrain ayant fait l'objet d'un permis de lotir change de statut juridique : il passe de la classe zone inondable à aléa faible à la classe zone aléa élevé d'inondation. Ce changement de zone d'inondation est ordonné par l'autorité publique après la conclusion d'une convention sous seing privé du 14 décembre 2012 mais avant la signature de l'acte authentique de vente. La convention prévoit que le vendeur (demandeur en cassation) restera propriétaire jusqu'au jour de la passation de l'acte authentique de vente. L'acquéreur qui est un promoteur immobilier, défendeur en cassation, refuse de passer l'acte authentique de vente. Il considère que ce changement de statut juridique constitue un cas de force majeure et que c'est au vendeur d'en assumer les risques. Il invoque notamment la clause de réserve de propriété prévue au bénéfice du vendeur, qui a pour conséquence de faire supporter la charge des risques par le vendeur en vertu de l'adage *res perit domino*.

Dans ses arrêts du 25 avril et du 10 avril 2018, la Cour d'appel de Liège considère que les terrains, objet de la convention de vente¹, ont changé de nature puisqu'ils sont passés, en vertu d'un « fait du prince », de zone inondable à aléa faible à zone inondable à risque élevé. Selon la cour d'appel, « [c]ette circonstance a bouleversé l'économie de la convention puisque la [société acquéreuse] l'avait conclue en vue de réaliser ses activités de promotion et les parties avaient fait rentrer dans le champ contractuel la nature des terrains litigieux telle qu'elle résultait du permis d'urbanisme, annexé à la convention ». Elle décide donc que « [m]ême si les terrains classés en zone inondable à risque élevé ne sont pas inconstructibles, ils ne présentent plus l'attrait de terrains situés en zone faible et ne correspondent plus à l'objet convenu », de sorte que la vente doit être dissoute « en raison d'une force majeure et du fait du prince ».

2. Le pourvoi en cassation reproche à la décision attaquée de n'avoir pas respecté la force obligatoire de la convention en prononçant la dissolution de celle-ci pour cause de « bouleversement de l'économie contractuelle », sans constater que l'exécution de la convention était devenue impossible. La Cour de cassation estime toutefois que le moyen manque en fait en ce sens qu'il ressort de l'arrêt attaqué qu'il « considère, non que le changement de nature des terrains a rendu l'exécution du contrat manifestement plus difficile pour la société acquéreuse] mais qu'il a entraîné une impossibilité pour les demandeurs [vendeur] d'exécuter leur obligation de délivrer l'objet convenu en raison du fait du prince ».

L'interprétation d'un arrêt de la Cour de cassation est souvenue délicate, notamment quand la Cour relève que le moyen

5. Voir Proposition de loi portant insertion du livre 5, « Les obligations », dans le nouveau Code civil (*Doc. parl.*, Chambre, sess. extr., 2019, n° 55-174/001). Cette proposition de loi contient un article 5.60 rédigé comme suit : « Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul (*alinéa 1^{er}*). Toutefois, le contrat demeure valide dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée (*alinéa 2*) ».

1. Dans ce passage, l'objet est entendu au sens étroit comme la chose vendue, subissant en l'occurrence une modification de son statut juridique. Sur les différentes conceptions – étroite, étendue et mixte – de l'objet, F. ONCLIN, *Les conséquences civiles des polices administratives sur la vente immobilière. Etude comparée des droits wallon, flamand et bruxellois*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 114 et s.



manque en fait parce qu'il résulte d'une lecture inexacte de la décision attaquée².

En l'occurrence, le résultat est un peu surprenant. La Cour de cassation, selon une formulation indirecte, semble conserver une conception stricte de la force majeure. La force majeure ne s'identifie pas au bouleversement de l'économie contractuelle. La Cour d'appel de Liège en est consciente. A la conclusion du contrat, le permis de lotir a été octroyé pour des terrains sis en zone inondable à aléa faible et qui, postérieurement à la vente, ont été classés par l'autorité publique en zone aléa élevé d'inondation, ce qui porte atteinte de façon substantielle à l'utilité économique que l'acquéreur peut retirer du contrat. Reprenons l'extrait de l'arrêt de la cour d'appel cité plus haut : « [m]ême si les terrains classés en zone inondable à risque élevé ne sont pas inconstructibles, ils ne présentent plus l'attrait de terrains situés en zone faible et ne correspondent plus à l'objet convenu », *de sorte que* la vente doit être dissoute « en raison d'une force majeure et d'un fait du prince ». On a un peu l'impression que, par un glissement habile, la Cour d'appel de Liège baptise force majeure ce qu'elle a qualifié quelques lignes plus haut de bouleversement de l'économie contractuelle. Ce qui lui permet de prononcer la dissolution du contrat pour force majeure sans encourir la censure de la Cour de cassation. Cette décision révèle la proximité qui existe entre l'impossibilité (relative) d'exécution et la définition de l'objet de l'obligation convenue par les parties. La formation et l'exécution du contrat communiquent. Il existe une certaine superposition des sanctions qui frappent les défauts aux différents stades du contrat conclu. On y revient plus loin, en fin de note.

3. Comme le souligne l'Avocat général de Koster dans ses conclusions, il n'est pas exact, comme le soutient le pourvoi, que les risques de la chose sont transférés à l'acheteur dès la conclusion du contrat, sans que ce transfert soit lié à celui de la propriété. L'avocat général met en évidence l'importance de la clause de réserve de propriété que le vendeur avait stipulée à son profit. Par application de l'adage *res perit domino*, le vendeur qui reste propriétaire de la chose alors que le contrat de vente a été conclu continue à supporter les risques de perte ou de destruction de la chose par force majeure³.

4. Devant la Cour d'appel de Liège, le débat a porté non seulement sur la force majeure mais aussi sur l'obligation convenue par les parties. L'acheteur invoquait notamment une erreur sur la substance pour obtenir l'annulation de la vente précédant l'acte authentique. La cour d'appel a écarté l'argument au motif que la validité de la vente n'était affectée d'aucun vice lors de sa formation. L'argument n'est pourtant pas dénué de pertinence. Ne peut-on soutenir en l'espèce que l'acheteur est victime d'une erreur sur la substance qui fait partie du champ contractuel

commun au vendeur et à l'acheteur, le second ayant fait connaître clairement au premier l'intérêt qu'il attache au statut juridique du terrain transféré ? En droit belge, cet argument soulève une difficulté : l'erreur sur la substance ne se concrétise vraiment que par le fait de l'autorité publique qui est *postérieur* à la conclusion du contrat. De plus, si le reclassement du terrain diminue substantiellement son « attrait » ou son utilité pour l'acheteur et porte atteinte à l'objet convenu, il n'a pas pour conséquence de rendre le terrain absolument inconstructible.

Nous sommes à mi-chemin entre la formation du contrat qui détermine les obligations des parties et son exécution dont la régularité s'apprécie par rapport à la norme fixée par le contrat conclu. L'hypothèse est celle où un des éléments du contrat, présent à la formation, disparaît ou se modifie, à la suite d'un fait postérieur à sa formation. La jurisprudence belge reconnaît la caducité, mode de dissolution applicable à l'obligation ou au contrat affecté par la disparition d'un élément essentiel tel que l'objet⁴. Elle pourrait s'appliquer à l'hypothèse soumise aux décisions commentées. Elle répond aux conditions d'application de la caducité par disparition, totale ou partielle, matérielle ou juridique, de l'objet postérieurement à la conclusion du contrat⁵. Si formellement la Cour d'appel de Liège se réfère à la force majeure, il nous semble que l'importance qu'elle accorde au critère de l'objet convenu par les parties relève plutôt de la caducité. Un jour peut-être..., celle-ci sera consacrée par un nouveau Code civil⁶.

Xavier THUNIS

Cass. (3^e ch.), 22 juin 2020, C.18.108.F

Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués – Principe du pollueur-payeur (art. 24) – Principe général de droit (non) – Règle d'ordre public (non) – Clause exonératoire de garantie (oui)

Le principe du pollueur-payeur n'est pas un principe général du droit, de telle sorte qu'il est loisible aux parties de s'en écarter par une clause du contrat

Les conventions de vente qui portent sur des biens immeubles contiennent habituellement une clause exonératoire de garantie dans le chef du vendeur quant à l'état du bien vendu. En l'espèce, l'acte de vente contenait une clause stipulant que « *Le bien se vend dans l'état où il se trouve*

2. Ce faisant, la Cour de cassation fait prévaloir sa lecture de la décision sur celle du pourvoi. On peut se demander si, dans certains cas, cette faculté ne lui permet pas d'éviter de traiter de front une question juridique qu'elle ne souhaite pas traiter parce que ce n'est pas le « moment ».

3. Cette solution est adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt commenté. Elle a fait l'objet d'une controverse, certains auteurs prônant l'application de l'adage *res perit creditori* qui met les risques à charge de l'acheteur, créancier d'une obligation de donner. Pour un exposé, P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Larcier, 2010, p. 511.

4. Le terrain de la cause est instable, voire miné. On se limite donc, dans cette note, à la caducité de l'obligation ou, plus largement, du contrat par disparition de l'objet. L'objet est une notion dont la polysémie réapparaît ici. Il désigne tantôt la chose concrète, tantôt l'obligation qui s'applique à celle-ci. Pour une étude fouillée, R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », *Le droit commun des contrats*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 129 et s.

5. R. JAFFERALI, *op. cit.*, distinguant notamment p. 144 (à propos de la notion de perte totale), p. 167 (impossibilité juridique d'exécution) et p. 172 (impossibilité totale ou partielle, une perte partielle pouvant entraîner une impossibilité totale à la lumière de l'intention des parties reconstruite par le juge).

6. Voir Art. 5. 116 (caducité du contrat) et 5. 339 (caducité de l'obligation par disparition de son objet) du Projet de réforme du droit des obligations, Livre 5, *La réforme du droit des obligations*, la Charte, 2019. Pour le commentaire de ces dispositions, p. 179 et s.

