

*Entre parties, la vente est parfaite dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix.*

Cet enseignement traditionnel, tiré de l'article 1583 du Code civil, masque aujourd'hui une réalité bien plus complexe.

Aux pièges et difficultés de nature civile se sont ajoutées des contraintes administratives et environnementales de plus en plus nombreuses, qui menacent l'existence du contrat et alourdissent la responsabilité des parties et des intervenants au contrat de vente immobilière.

Au cours du colloque organisé le 26 avril 2012 par le *Guide de droit immobilier* et la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière, les intervenants ont, dans un premier temps, rappelé les précautions que doit prendre et les informations que doit fournir le rédacteur d'un compromis de vente.

Ensuite, au départ de cas tirés de la jurisprudence récente, les orateurs ont proposé un aperçu concret de la responsabilité qui pèse sur les professionnels de l'immobilier.

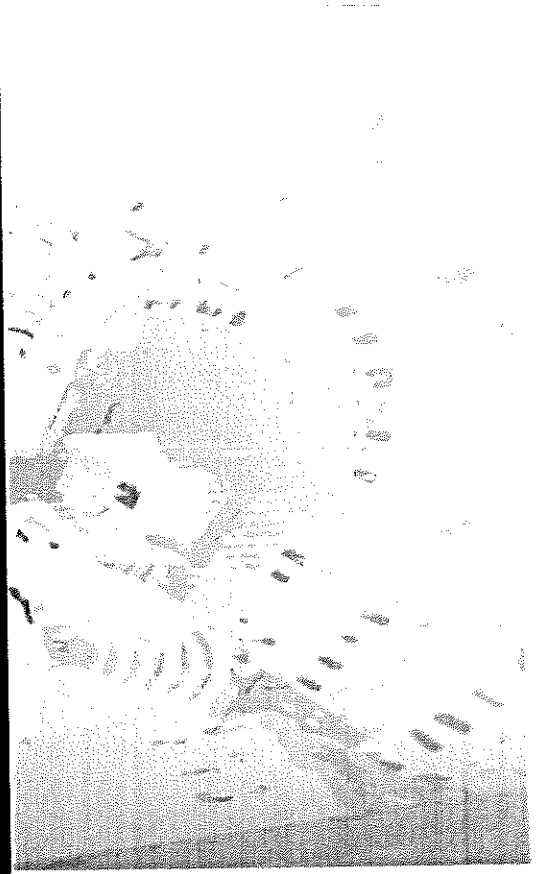
Enfin, les aspects fiscaux du compromis de vente ont fait l'objet de développements particuliers.

Cet ouvrage contient les contributions de :

- E. Bruyère
- A. Delliège
- C. De Ruyt
- R. Douny
- J. Goemare
- P. Gougard
- M. Gustin
- B. Kohl
- P. Moëryndck
- Y. Ninane
- E. Orban de Xivry
- V. Pauwels
- C. Roelants

# Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils

Actes du colloque du 26 avril 2012 organisé par le  
'Guide de droit immobilier' et la Chambre de Conciliation  
d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière



Vente immobilière : la phase préalable et ses écueils

Kluwer

Kluwer

CHAPITRE I  
DE QUELQUES CAUSES D'EXTINCTION  
D'UN CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE ET  
DE LEURS CONSÉQUENCES FISCALES

Raphaël DOUNY  
*Assistant à l'Université de Liège  
Avocat au barreau de Liège*

Manuel GUSTIN  
*Collaborateur scientifique à l'Université de Liège  
Avocat au barreau de Liège*

Benoît KOHL  
*Professeur à l'Université de Liège  
Professeur invité à l'Université de Paris 2  
Avocat au barreau de Bruxelles*

**Décision: Comm. Huy, 26 mai 2010**

Tribunal de commerce de Huy.

Audience publique du 26 mai 2010.

R. G. n° A/09/00410 Répert. n° 982

Jugement contradictoire.

En cause de:

La SPRL S., partie demanderesse

Contre:

La SA A., partie défenderesse

A l'appel de la cause,

LE TRIBUNAL PRONONCE LE JUGEMENT SUIVANT:

- Vu la citation introductive d'instance en date du 23.11.2009;
- Vu l'ordonnance du 28.04.2010 aménageant le calendrier de la procédure, en application de l'article 747.CJ;
- Vu les conclusions déposées par la SPRL S. le 11.02.2010;
- Vu les conclusions et les conclusions additionnelles et de synthèse déposées par la SA A., respectivement les 15.01.2010 et 05.03.2010;
- Vu le dossier déposé par la SPRL S. l'audience du 28.04.2010;
- Ouï à l'audience publique du 28.04.2010, les conseils des parties en leurs explications, dires et moyens, les débats étant ensuite déclarés clos;

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA DEMANDE:

1.1: La SPRL S. (ci-après « S. ») est une société marchande de biens immobiliers, constituée en 2008 par un jeune entrepreneur, par convention de vente sous seing privé du 19.05.2009. S. vend à la SA A. (ci-après « A. ») un immeuble sis à BLEGNY pour le prix de 250.000 €, payable à la signature de l'acte authentique de vente, laquelle, aux termes de l'article 14 de la convention du 19.05.2009, doit intervenir dans les deux mois, soit au plus tard le 19.07.2009 (dossier S., pièce 1).

1.2: Dès le début du mois de juillet 2009, S. invite A. à passer l'acte authentique de vente chez le notaire HOUWARD, de résidence à AMAY que A. avait elle-même choisi. Accédant à la demande de A., qui ne disposait pas des fonds nécessaires à l'achat de l'immeuble, S. accepte deux reports successifs d'un mois de la signature de l'acte authentique de vente. Par courrier du 27.08.2009, le notaire HOUWARD convoque les parties à la signature de l'acte prévu le 17.09.2009; à la dernière minute, à la demande de A., la signature est reportée au 21.09; à cette date, A. ne se présente pas.

1.3: Par lettre recommandée avec accusé de réception du 22.09.2009, S. met A. en demeure de passer l'acte authentique au plus tard le 30.09.2009 (dossier S., pièce 3); malgré ses promesses répétées et nouveau report de la date de signature de l'acte, A. ne dépose pas chez le Notaire le chèque correspondant au prix d'achat de l'immeuble. Par courrier recommandé du 16.10.2009, les avocats de S. signifient à A. leur intention de faire application du pacte commissaire express de l'article 15 du contrat de vente et de résoudre la vente, en ces termes:

« (...) En application de l'article 15 de la convention et du fait de l'inexécution grave et répétée de votre obligation de passer l'acte authentique, notre client considère cette convention de vente comme résolue. Elle procédera-donc, dès la semaine prochaine, à la remise en vente-de l'immeuble sur le marché. Notre client vous réclame par ailleurs, en exécution de même article, l'indemnité forfaitaire de 15% soit 37.500 € que nous vous mettons en demeure de verser dans les quinze jours sur notre compte tiers (...) (dossier S., pièce 5).

1.4: Quinze jours après, la défenderesse n'a toujours pas donné signe de vie. Les conseils de S. confirment, par courrier recommandé, la résolution du contrat intervenue le 16 octobre 2009 (dossier S., pièce 6). Contactés finalement par téléphone par A., et face à ses vaines promesses, les conseils de la SPRL S. proposent, par courrier du 4 novembre 2009 (dossier S., pièce 7) d'en terminer à l'amiable, par la signature d'une convention de résolution amiable du compromis; A.

répond par fax du 13 novembre 2009 (dossier S., pièce 8) que son souhait est « d'aller jusqu'au bout de la vente entre A. et S. », en expliquant que la gravité de son propre manquement n'est pas établie; elle écrit: « Aussi je me présenterai en l'étude du notaire ce mercredi 18 novembre avec le chèque de la somme demandée ».

1.5: Faisant un ultime geste commercial envers A., S. accepte, à la demande de cette dernière, de renvoyer la citation en justice jusqu'au 18 novembre 2009. Dans leur courrier (dossier S., pièce 9), les conseils de S. précisent que cette dernière ne renonce pas à l'indemnisation de son préjudice, spécialement à l'intérêt contractuel de retard. Malgré une énième promesse, A. ne se présente pas en l'étude du notaire HOUWARD le 18 novembre 2009 pour y déposer son chèque. Les conseils de S. interrogent le notaire (dossier S., pièce 10), lequel répond, par courrier du 25 novembre 2009 (dossier S., pièce 11) que A. ne s'est pas davantage présentée le 25 novembre 2009.

1.6: Par citation introductive d'instance du 23.11.2009 et conclusions déposées le 11.02.2010, S. sollicite du Tribunal qu'il constate la résolution, à la date du 16.10.2009, de la convention de vente sous seing privé du 19.05.2009 portant sur l'immeuble sis à BLEGNY et condamne A. à payer des dommages et intérêts qu'elle évalue, à titre principal à 53.921,8 € et à titre subsidiaire, à 37.500 €, majorés des intérêts moratoires prévus par la loi du 02.08.2002 du 16.10.2009 et jusqu'à complet paiement. S. sollicite également condamnation de A. à la garantir de toute somme dont elle serait redevable envers l'administration de l'enregistrement ensuite de la signature de la convention de vente sous seing privé, suivie de sa résolution et envers les notaires instrumentant, du fait de la non passation de l'acte authentique de vente. Enfin, S. sollicite du Tribunal qu'il dise pour droit que les sommes dues par A. en vertu de sa condamnation seront compensées avec le montant de 80.000 € perçu par S. le solde éventuel étant restitué par celle-ci.

1.7: Par conclusions et conclusions additionnelles et de synthèse déposées respectivement les 15.01.2010 et 05.03.2010, A. conteste-que les conditions de la résolution de la vente soient réunies et sollicite la poursuite de l'exécution de la convention par la passation de l'acte authentique de vente; elle offre de payer un intérêt moratoire de 10% l'an à dater du 22.09.2009 et jusqu'à complet paiement. A titre subsidiaire, A. conteste l'évaluation des dommages et intérêts par S.

2. DEVELOPPEMENTS:A. QUANT A L'APPLICATION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE EXPRESSE:

2.1: L'article 15 du compromis de vente signé par les parties le 19.05.2010 porte une clause résolutoire expresse, rédigée en ces termes:

« Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations à la date fixée et/ou si l'acte authentique n'est pas reçu dans le délai ci-dessus fixé, l'autre partie aura, huit jours après mise en demeure adressée à la partie défaillante par pli recommandé ou par exploit d'huissier, la faculté: — soit de postuler la résolution de vente et de réclamer à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire, une somme égale à 15% du prix de vente, sauf si elle démontre avoir subi un dommage supérieur à cette indemnité forfaitaire, dans lequel cas, la partie en droit aura la faculté de réclamer l'indemnisation pleine et entière de son préjudice et ce, sans préjudice de l'éventuelle déduction des droits d'enregistrement qui restera à la charge définitive de la partie défaillante; — soit de poursuivre l'exécution de la vente devant les tribunaux compétents. Dans ce cas, un intérêt de 10% l'an sur le prix de vente sera dû par la partie défaillante à dater de la mise en demeure jusqu'à la signature de l'acte authentique et du paiement plein et entier du prix de vente ».

2.2: A. ne conteste pas que la clause de l'article 15 soit une clause résolutoire expresse parfaitement valable mais soutient que « dans le cas présent, appliquer l'article 15 du compromis de vente serait constitutif d'abus de droit » aux motifs que:

- « seul un retard dans la signature de l'acte authentique de vente peut (lui) être reproché et pas une non-exécution de ses obligations (...);
- les quatre mois de retard pour la passation de l'acte authentique de vente et le versement du prix ne causent pas à S. un dommage équivalent à une somme de minimum 15% de vente (soit 37.500 €) alors qu'au contraire, le dommage que subirait la concluyente si cette branche de la clause était appliquée (serait) plus que conséquent (...);
- aucun élément ne peut raisonnablement justifier que la résolution de la vente soit préférée à l'exécution en nature (...)

(conclusions additionnelles et de synthèse A. déposées le 10.03.2010, p. 4).

2.3: La thèse de A. ne peut être suivie. La clause résolutoire insérée dans le compromis de vente signé par les parties le 19.05.2009 est licite, les parties pouvant déroger aux articles 1184 et 1978 du code civil (Cass. 28.05.1964, Pas. 1964, I, p. 1019); prévoyant la résolution de plein droit, en cas de non passation de l'acte authentique dans le délai fixé, le pacte commissaire de l'article 15 du compromis de vente ôte au juge le pouvoir d'apprécier si le manquement contractuel est suffisamment grave pour justifier la résolution de la convention: le juge est lié par la convention ainsi formée (cf. Sophie STIJNS, La résolution pour inexécution des contrat synallagmatiques, sa mise en oeuvre et ses effets, in Les obligations contractuelles, Jeune Barreau Bxl. 2000, p. 375 et sv; dossier jurisprudence et doctrine déposé par S. En l'espèce, A. ne conteste pas la réalité du manquement contractuel invoqué par S. dans sa mise en demeure régulière du 22.09.2009 (dossier S., pièce 3), soit la non-passation de l'acte authentique de vente dans le délai contractuellement prévu.

2.4: S'il est vrai que la Cour de cassation a admis que le juge puisse contrôler si la mise en oeuvre de la clause résolutoire expresse contenue dans le contrat n'est pas constitutive d'abus de droit (Cass. 09.03.2009, RGDC. 2010, p. 130), A. se méprend sur la nature et la portée du pouvoir du juge dans le cadre de l'appréciation des conditions de l'abus de droit:

« (...) Lorsqu'il existe en revanche un pacte commissaire exprès, les parties ont exprimé la volonté de conférer à l'une d'elles le droit de mettre unilatéralement fin au contrat en cas de manquement. Cette règle du jeu est entrée dans le champ contractuel dès le départ de sorte que le pouvoir de contrôle du juge au regard de la bonne foi doit composer avec le principe d'autonomie de la volonté et des attentes légitimes des parties. En d'autres termes, le contrôle du juge doit, à notre estime, porter moins sur la gravité intrinsèque du manquement que sur les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire dans des conditions conformes à la bonne foi. Le juge met alors en oeuvre son pouvoir de tempérer, selon l'enseignement classique de la Cour de cassation, l'application de toute clause contractuelle en application du correctif tiré de l'abus de droit et du principe de proportionnalité qui en résulte. En d'autres termes, l'objectif est de protéger une partie contre l'arbitraire de l'autre mais pas de substituer l'appréciation du juge à celle de l'auteur de la résolution. Le Juge pourra certes sanctionner une résolution prononcée sur la base d'un pacte commissaire dont les conditions d'application étaient pour ainsi dire objectivement rencontrées, mais sa décision procédera plus d'un contrôle marginal (marginal toetsing) de l'exercice du droit de résolution au regard de la bonne foi que d'une appréciation de la gravité réelle de la faute commise (...).

(cf. J.F. GERMAIN, Le contrôle de la gravité du manquement en présence d'une clause résolutoire expresse, note sous cass. 09.03.2009, RGDC 2010, p. 135, n° 7).

2.5: En l'espèce, comme le fait valoir à bon droit S. (ses conclusions déposées le 11.02.2010, p. 8 et 9/17, n° 32), elle n'a nullement abusé de son droit en invoquant, dans les conditions et le contexte où elle l'a fait, la clause résolutoire de l'article 15 du compromis de vente, dès lors que:

2.5.1: informée des difficultés de l'acquéreur à réunir les fonds nécessaires au paiement du prix d'achat de l'immeuble, elle a accepté plusieurs reports de la date contractuellement prévue pour la signature de l'acte authentique;

2.5.2: c'est A. qui, au dernier moment et parfois sans même prévenir, ne s'est pas présentée aux rendez-vous fixés de commun accord pour la signature de l'acte authentique par le notaire qu'elle avait elle-même choisi;

2.5.3: dans sa mise en demeure du 22.09.2009, S. laissait encore à A. la possibilité de s'exécuter: cette dernière a galvaudé cette opportunité en ne respectant pas ses promesses de remise d'un chèque contenant le prix d'achat de l'immeuble (cf. supra 1.3);

2.5.4: après signification le 16.10.2009 de la résolution de la vente en application du pacte commissaire express de l'article 15 du compromis de vente, S. a encore proposé le 04.11.2009 à A. la signature d'une convention de résolution amiable de la vente, sans paiement de dommages et intérêts (dossier S., pièce 7): c'est A. qui a refusé cette opportunité d'en terminer sans dommage pour elle en s'enfermant dans son obstination « d'aller jusqu'au bout de la vente » alors qu'elle ne disposait manifestement pas des fonds nécessaires puisque, malgré ses promesses, elle ne déposerait pas chez le notaire le chèque annoncé ni le 18, ni le 25.11.2009 et qu'elle ne se présentera pas au rendez-vous fixé pour la signature de l'acte authentique;

2.5.5: sur interpellation du Tribunal, l'avocat de A. a bien du concéder, à l'audience du 28.04.2010, ainsi qu'il a été acte au procès-verbal d'audience, « que, malgré qu'il lui ait demandé, il ne dispose pas hic et nunc des garanties que sa cliente peut faire face au paiement du prix d'achat de l'immeuble ».

2.6: Le Tribunal juge que dans ce contexte, S. n'a pas abusé de son droit et au contraire, étant elle-même confrontée à des difficultés de trésorerie en raison du report de la signature de l'acte authentique du seul fait d'A., a fait preuve d'une grande patience à l'égard de son co-contractant et d'une rare bonne volonté en lui proposant encore une résolution amiable de la vente après lui avoir signifié l'application de la clause résolutoire expresse; A. n'est victime, en l'espèce, que d'ellemême: ses manquements répétés et fautifs à l'obligation contractuelle de passer l'acte authentique de vente; son incapacité (encore avérée à ce jour) de payer le prix d'achat de l'immeuble et de fournir une garantie sérieuse de ce paiement à bref délai; son entêtement incompréhensible à refuser la porte de sortie honorable que lui offrait S. en lui proposant encore le 04.11.2009, la signature d'une convention de résolution amiable de la vente.

#### B. QUANT AU DOMMAGE DES:

2.7: L'article 15 du compromis de vente prévoit, en cas de manquement d'une des parties à ses obligations, l'obligation pour celle-ci de verser à l'autre, à titre d'indemnité, une somme de 15% à titre de dommages et intérêts, sauf à démontrer l'existence d'un dommage supérieur.

2.8: S. sollicite, à titre principal, condamnation de A. à l'indemniser de son dommage réel, qu'elle évalue à 53.921,806; à titre subsidiaire, S. réclame l'application pure et simple de la clause pénale de 15% du prix de vente de l'immeuble, soit 37.500 €.

2.9: S. détaille comme suit sa demande de dommages et intérêts (ses conclusions déposées le 11.02.2010, p. 112-12/17, n° 45 et 46).

2.9.1: « *intérêts sur les trois crédits faits par la concluyente auprès de particuliers, soit 291.66€(crédit fait en octobre suite au défaut de paiement: - dû de octobre 2009 (date de signature du crédit) à mai 2010, date probable du jugement à intervenir) + 583.33€(et 875€(crédits faits à court terme en avril pour acheter le bien, et devant être remboursé avec le prix de sa vente, payable normalement par la défenderesse fin juillet; dû de août 2009 (date prévue pour la signature de l'acte authentique) à mai 2010, date probable du jugement à intervenir), soit 291.66 x 8 + 1.588.33 x 10 = 18.216,56 € Comme le démontrent les extraits de compte, S. continue à payer ces intérêts* » (dossier S., pièces 14 à 16).

La résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de A. a causé d'incontestables problèmes de trésorerie à S. qui tablait légitimement sur la passation de l'acte authentique et le paiement du prix de l'immeuble, à la date contractuellement prévue du 19.07.2009: S. justifie de la nécessité de recourir à des emprunts pour assurer son financement, dont la charge d'intérêts constitue son dommage. La demande de S. peut être admise à concurrence de la somme de 18.246,56 € réclamée.

2.9.2: « *intérêts de retard dus par (S. pour un acte dont le paiement devait être fait avec le produit de la vente avec la défenderesse: 518,57 €* »

Cette demande doit être rejetée: elle fait double emploi avec la réclamation d'intérêts sur les emprunts contractés par S. pour alimenter sa trésorerie et faire face aux dettes telles que les frais d'acte ici vantés.

2.9.3:  
 — « *précompte immobilier: proportion à partir de août 2009 à jusqu'à mai 2010 date probable du jugement: 10/12 de 6.156.66\$ soit 5.130,55 €;*  
 — *assurance de l'immeuble de août 2009 à mai 2010: 10/12 de 534.046, soit 445,03 €*  
 — *frais d'électricité (jusqu'au 27 novembre 2009): 292,39 €*  
 — *frais de prévention contre le gel avant l'hiver: 349,80 €.*

Ces frais, dûment justifiés, ont dû être exposés par S. en raison de la résolution de la vente: A. n'émet, du reste, aucune critique à propos de cette demande de S. qui est fondée pour un montant total de 6.217,77 €.

2.9.4:  
 — « *frais de publication d'annonces pour la remise en vente de l'immeuble: 82,40 €*  
 — *frais de réaménagement de l'immeuble en vue de la division de l'immeuble pour rendre sa revenue plus aisée (réalisation d'un terrain à bâtir): 786,50 €*  
 — *frais de géomètre pour la division du bien, rendue nécessaire pour la revenue de celui-ci: 1.000,00 €.* »

La résolution de la vente aux torts de A. a contraint S., en raison des difficultés de trésorerie qu'elle lui a causées, à remettre le bien en vente le plus vite possible; S. justifie à suffisance la nécessité de division du bien pour favoriser une revente rapide; les frais justifiés par S. pour la remise en vente de l'immeuble constituent un élément de son dommage et doivent être admis, à ce titre, à concurrence d'un montant total de 1.868,90 €.

2.9.5: « *honoraires de l'agent immobilier Vanesse, chargé par la concluyente du courtage en vue de la vente de l'immeuble litigieux: 12.100,00 €.* »

L'article 16, dernier alinéa, du compromis de vente signé par A. stipule « (qu') en cas d'application du point 15° susvisé (le pacte commissaire express, c'est le Tribunal qui précise) au bénéfice

du vendeur, les honoraires (de l'agent immobilier) seront déduits par le vendeur de l'indemnité payée par la partie défaillante et seront versés par le vendeur à l'agent immobilier»; contrairement à ce que soutient A. (ses conclusions additionnelles et de synthèse déposées le 10.03.2010, p. 6; III. 3), la clause de l'article 16 est conforme à l'article 27 de l'arrêté royal du 12.01.2007 qui ne vise que la condition suspensive et non la clause résolutoire, qui sont deux figures juridiques bien distinctes et ne peuvent être confondues.

2.9.6: « *indemnité compensant: (i) l'impossibilité pour (S.) en l'absence de bénéfice sur l'opération, d'acheter d'autres « petits » biens immeubles pour reconstituer son portefeuille; (ii) les conséquences des difficultés de trésorerie sur le bilan de (S.) et, par voie de conséquence, sur sa réputation et ses capacités d'emprunt; (iii) le caractère néfaste pour la réputation de (S.) de la présente procédure, se caractérisant notamment par les plus grandes difficultés pour vendre le reste de la propriété, alors que celle-ci présente une valeur bien plus importante, ainsi qu'en témoigne un rapport d'expertise commandé par (S.); (iv) le risque pour (S.), si la présente procédure se prolonge et vu la non-revenue de la totalité du bien, de ne pas pouvoir récupérer une partie des droits d'enregistrement payés par elle lors de l'acquisition préalable dudit bien peu de temps avant qu'elle le revende à (A.); (v) le caractère « usant » du comportement de (A.) qui, à plusieurs reprises, a contraint (S.) mais également les notaires, à se déplacer pour procéder à la signature de l'acte (A.) ne se présentant finalement pas aux rendez-vous (notamment du 17 septembre 2009, du 21 septembre 2009 mais également du 18 novembre 2009), parfois même sans prévenir; indemnité fixée ex aequo et bono à 15.000 € ».*

S. justifie de tous les éléments du dommage qu'elle vante, en relation causale avec la résolution de la vente aux torts de A. La somme de 15.000 € réclamée est cependant excessive: il y a lieu de la réduire, ex aequo et bono, à 10.000 €.

2.10: S. justifie donc de sa demande relative à l'indemnisation du préjudice qu'elle subit à la suite de la résolution de la vente aux torts exclusifs de A., à concurrence de la somme totale en principal de 48.403,23 €.

2.11: S. réclame les intérêts compensatoires « au taux applicable aux transactions commerciales, à dater du 16.10.2009, date de la mise en demeure de l'indemnité » (conclusions S. déposées le 11.02.2010, p. 13/17, n° 47). La loi du 02.08.2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales ne s'applique pas aux dommages et intérêts, même s'ils répandent un dommage contractuel dont l'origine se trouve dans une transaction commerciale: ces intérêts compensatoires restent soumis au droit commun (cf. Doc. parl., session 2001-2002, Exposé des motifs, 1827/001 et 1828/001, p. 8). Il y a donc lieu d'accorder à S. les intérêts compensatoires au taux légal de l'article 1153 du code civil depuis le 16.10.2009 et jusqu'à complet paiement.

#### C. QUANT A L'ACTION EN GARANTIE DE S.:

2.12: S. sollicite condamnation de A. à la garantir.

2.12.1: de toute dette à l'égard de l'administration de l'enregistrement à titre de droits et amendes du fait de la résolution de la vente aux torts de A.

2.12.2: de toute dette à l'égard des notaires instrumentant pour la préparation de l'acte authentique non réalisé du fait de la résolution de la vente aux torts de A.

2.13: L'action en garantie de A. est fondée pour les motifs qu'elle invoque à bon droit (ses conclusions déposées le 11.02.2010, p. 13/17, n° 5, 48-49).

D. QUANT A L'EXECUTION PROVISOIRE:

2.14: S. demande enfin le bénéfice de l'exécution provisoire nonobstant tous recours et sans caution ni cautionnement: le tribunal juge que l'importance relative de la créance impayée et son ancienneté ainsi que le souci d'empêcher des recours purement dilatoires justifie qu'il ordonne l'exécution provisoire du présent jugement; Par contre, le droit au cautionnement ne peut être écarté que si le retard apporté au règlement expose le créancier à un préjudice grave: S. ne fait valoir aucun élément à cet égard et dès lors les conditions pour exclure la faculté de cautionner ne sont pas réunies.

Vu les articles 1.30.34 à 37 et 41 de la Loi du 15 juin 1935;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant CONTRADICTOIREMENT:

REÇOIT la demande de la SPRL S. et la DIT largement fondée;

CONSTATE la résolution, à la date du 16.10.2009, de la convention de vente sous seing privé du 19.05.2009 relative à un bâtiment et un terrain sis à BLEGNY, 18, rue Bazoles, d'une superficie de 4.065 m<sup>2</sup>, intervenue entre la SPRL S. et la SA A., aux torts exclusifs de cette dernière;

CONDAMNE la SA A. à payer à la SPRL S. à titre de dommages et intérêts, QUARANTE HUIT MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET VINGT TROIS CENTIMES (48.403,23 €) en principal, majorés des intérêts compensatoires au taux légal, depuis le 16.10.2009 et jusqu'à complet paiement;

CONDAMNE la SA A. à garantir la SPRL S. de toutes sommes dont les parties seraient redevables envers l'administration de l'enregistrement ensuite de la signature de la convention de vente du 19.05.2009, suivie de sa résolution aux torts exclusifs de la SA A. et envers les notaires instrumentant, du fait de la non passation de l'acte authentique de vente;

ORDONNE la compensation judiciaire des sommes dues en exécution du présent jugement avec la somme de 80.000 € payée par la SA A. à la SPRL S. à titre d'acompte, en exécution du compromis de vente du 19.05.2009 et la restitution du solde à la SA A.

DEBOUTE la SPRL S. du surplus de sa demande, non fondée;

CONDAMNE la SA A. aux frais et dépens, liquidés à 2.707,23 €, en ce compris l'indemnité de procédure selon l'article 1022 CJ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tous recours et sans caution.

Ainsi jugé et statué à l'audience publique du Tribunal de Commerce de HUY, le mercredi VINGT SIX MAI DEUX MILLE DIX.

Le Greffier, (s) Gilles

Le Président de la Chambre, (s) Lannoy

Les Juges consulaires ayant participé au délibéré

(s) Thyss,

(s) Poncin

## Commentaire

### Section I Introduction

Dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu au jugement prononcé le 26 mai 2010, le tribunal de commerce de Huy était amené à examiner le sort d'un acte de vente sous seing privé dont l'exécution était problématique, l'acheteur restant en défaut de se présenter pour procéder à la passation de l'acte notarié et, corrélativement, de payer le prix convenu.

Les faits pertinents peuvent, brièvement, être résumés de la manière suivante. Le compromis de vente prévoyait la signature de l'acte authentique dans un délai de deux mois. Après qu'il ait, en vain, consenti deux prolongations de ce délai et après une ultime mise en demeure restée sans suite, le vendeur informa l'acheteur qu'il entendait mettre en œuvre la clause résolutoire expressément prévue par la convention. En conséquence, le vendeur considérait que la vente était résolue et réclamait à l'acheteur le paiement de l'indemnité forfaitaire de 15% prévue par cette même disposition.

Contacté par l'acheteur, le vendeur proposa une issue amiable au différend les opposant, sous la forme d'une convention de résolution du compromis, solution que l'acheteur refusa, en sollicitant un dernier délai pour présenter au notaire instrumentant le prix de vente convenu. Cette ultime faveur accordée n'ayant pas été suivie d'effets, le vendeur sollicita du tribunal de commerce la constatation de la résolution intervenue ainsi que la condamnation de l'acquéreur au paiement de dommages et intérêts correspondant au préjudice subi, lequel excédait l'indemnité forfaitaire de 15% prévue par la convention.

Le jugement du 26 mai 2010 donne très largement raison au demandeur. Dans un premier temps, le tribunal reconnaît la validité de la clause résolutoire expresse qui prévoyait, en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations à la date fixée ou d'absence de signature de l'acte authentique dans le délai prévu, la possibilité pour l'autre partie soit de postuler la résolution de la vente et une indemnité forfaitaire de 15%, sauf à démontrer un préjudice d'un montant supérieur, soit de poursuivre judiciairement l'exécution de la vente. Il écarte ainsi l'argument développé par l'acquéreur sur la base de la théorie de l'abus de droit selon lequel le vendeur, en choisissant la résolution plutôt que la poursuite judiciaire de l'exécution de la convention, aurait agi de manière disproportionnée. Parmi d'autres éléments de fait concordants, le tribunal stigmatise le refus de l'acquéreur de conclure une convention de résolution amiable, issue qui lui aurait pourtant permis d'éviter le

paiement de dommages et intérêts. Dès lors, le tribunal valide l'attitude du demandeur et, partant, constate la résolution de la vente immobilière.

Dans un second temps, le jugement accorde au vendeur, dans une très large mesure, les indemnités postulées et condamne en outre l'acheteur à le garantir de toute dette à l'égard de l'administration de l'enregistrement à titre de droits et amendes du fait de la résolution intervenue et à l'égard des notaires instrumentant pour la préparation de l'acte non réalisé.

Ainsi, à l'issue de cette décision judiciaire, l'acquéreur, dont il s'est assez rapidement avéré qu'il ne disposerait pas de la capacité financière nécessaire pour respecter ses obligations, est condamné au paiement de dommages et intérêts et de dépens pour un montant total dépassant, en principal, 20% du prix convenu.

Outre les difficultés qu'il présente sur le plan civil, ce type de situation est également susceptible de placer les parties dans une position fort embarrassante au niveau fiscal.

Nul n'ignore qu'une mutation immobilière portant sur un immeuble situé dans le Royaume s'accompagne d'une perception fiscale sous la forme de droits d'enregistrement. Le montant à acquitter de ce chef varie selon la région compétente pour connaître de l'opération<sup>1</sup> mais également en fonction des modalités de celle-ci. Ainsi, les cessions d'immeubles modestes ou celles de bâtiments pour lesquelles un crédit hypothécaire «social» est contracté font, notamment, l'objet d'une perception réduite par rapport au tarif régional de base.

Les principes régissant la matière des droits d'enregistrement supposent que l'autorité administrative est fondée à percevoir cet impôt dès lors que la convention existe<sup>2</sup>. Il suffit que les effets de droit soient nés. Il n'est pas nécessaire qu'ils aient été exécutés. Transposée à la matière de la vente, la règle suppose que la cession est imposable dès lors qu'il existe une entente sur la chose et le prix entre les parties, peu importe que son exécution soit immédiate ou différée<sup>3</sup>.

La plupart du temps, cet accord est atteint dès la signature du compromis. Il en résulte que la vente est parfaite à ce moment et les droits d'enregistrement dus. L'établissement ultérieur de l'acte authentique permet d'assurer la publicité de

1. Laquelle est déterminée en fonction du lieu de situation de l'immeuble (art. 5 § 2, 6° de la loi du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, telle que modifiée par la loi du 13 juillet 2001).
2. On dit que les droits d'enregistrement frappent la convention et non son exécution (voy. M. DONNAY, «Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Principes généraux», *Rép. not.*, t. XV, Livre X, Bruxelles, Larcier, 1990, n° 180, p. 192; A. CULOT, «Le contrat de vente. Clauses types et incidences en droits d'enregistrement», *Rec. gén. enr. not.*, 2007, n° 25.773).
3. A moins que l'acte ne soit affecté d'une condition suspensive (art. 16 C. enreg.).

l'acte et son opposabilité aux tiers, mais n'exerce pas une incidence directe sur la déduction des droits<sup>4</sup>.

Il n'est pas rare que les parties signant un compromis hors la présence d'un professionnel (notaire, avocat, agent immobilier, ...) n'aient pas pleinement conscience des engagements qu'elles souscrivent et restent convaincus qu'il n'y a pas de vente parfaite sans l'intervention d'un notaire.

Cette méconnaissance des règles civiles peut mener à des situations dramatiques au niveau fiscal. La rétrocession du bien, pour quel que motif que ce soit, au vendeur d'origine était, jusqu'il y a peu, une solution à proscrire. Outre qu'elle ne dispense nullement d'acquitter les droits afférents à l'opération primitive, elle était appréhendée par l'administration comme une nouvelle mutation, elle-même soumise aux droits d'enregistrement. Les tergiversations des parties se traduisaient ainsi par une double perception du droit de vente.

Le Code des droits d'enregistrement contient, fort heureusement, une série de dispositions permettant de pallier ces inconvénients ou d'en atténuer substantiellement le coût.

Celles-ci seront examinées dans la suite de la présente contribution.

Une remarque préalable s'impose, dans la mesure où, suite à la régionalisation de la matière depuis la loi du 13 juillet 2001, les droits d'enregistrement connaissent désormais une évolution distincte dans les trois régions du Royaume. Ainsi les dispositions modalisant la charge de droits d'enregistrement lorsqu'une vente n'aboutit pas ne sont pas identiques en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. La détermination de la région compétente pour imposer l'opération est donc fondamentale puisqu'elle désignera, par la même occasion le corps de règles fiscales qui y sera applicable.

## Section II La fin de la relation contractuelle et ses incidences fiscales

Quelles sont les possibilités d'action s'offrant à la partie qui, après la conclusion d'un acte de vente immobilière, souhaite revenir sur le consentement exprimé? En d'autres termes, dans quelle mesure le compromis de vente peut-il être mis à néant

4. Ainsi, la clause du compromis prévoyant que le moment du transfert de propriété est différé jusqu'à la signature du compromis n'a pas d'incidence sur le paiement des droits. Ceux-ci doivent toujours être versés dans les quatre mois de la signature de l'acte sous seing privé.

par l'acheteur ou par le vendeur et à quelles conséquences fiscales ces derniers s'exposent-ils dans ce cadre?

Apporter une réponse à ces interrogations suppose de distinguer soigneusement les différents modes d'extinction des conventions prévus et régis par le Code civil. En effet, les hypothèses de mise à néant des contrats sont aussi nombreuses que variées. Parmi celles-ci, il convient de distinguer celles qui représentent la réalisation de la volonté exprimée par les parties lors de l'échange de leurs consentements de celles qui, au contraire, sont la conséquence de la survenance d'un incident inattendu ou imprévu dont l'effet est précisément d'infléchir le cours de la vie du contrat.

Le mode ordinaire d'extinction d'un contrat consiste en son exécution. Dès lors que les différentes obligations qu'il met à charge des parties ont été respectées, le contrat a atteint l'objectif qui lui avait été assigné. Il prend alors fin de manière naturelle. Il en va de même lors de l'arrivée d'un éventuel terme extinctif, à savoir d'un événement futur mais de réalisation certaine dont les cocontractants prévoient que la survenance marquera l'expiration d'une convention ou d'une obligation<sup>5</sup>.

Dans le cadre de la présente contribution, ce ne sont pas ces modes «naturels» d'extinction des conventions qui retiendront notre attention mais plutôt les hypothèses de mise à néant dont la réalisation n'était, lors de l'échange des consentements, ni souhaitée ni même véritablement prévue par les parties. Parmi ces causes d'extinction «accidentelles», nous nous attacherons plus spécifiquement encore à examiner les causes d'extinction ne reposant pas sur la remise en cause de la validité du consentement des parties<sup>6</sup>.

## Sous-section I La résolution

Dans le cadre de l'affaire ayant donné lieu au jugement commenté, le vendeur était confronté à un acquéreur dont il s'est avéré, assez rapidement, qu'il éprouvait des difficultés importantes pour procéder au paiement du prix convenu. Par voie de conséquence, cet acheteur restait en défaut, aux dates convenues, de se présenter pour procéder à la signature de l'acte authentique de vente.

5. H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. 1, livre 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1962, p. 201, n° 136.

6. Le mode de dissolution des conventions déclarées non valides en raison de défauts affectant leur formation est l'annulation. Elle s'impose lorsqu'est absente l'une des conditions de validité que sont le consentement, la capacité, l'objet, la cause et la licéité. Elle trouve aussi à s'appliquer en présence d'un vice affectant le consentement de l'une des parties, tel le dol ou l'erreur.

## § 1 — Aspects civils

Lorsque l'une des parties néglige, volontairement ou fautivement, d'exécuter les obligations mises à sa charge par la convention, son cocontractant se voit conférer par l'article 1184 du Code civil une option<sup>7</sup>. D'une part, il peut exiger l'exécution forcée de son obligation par le débiteur défaillant, que ce soit en nature ou par équivalent. D'autre part, s'il préfère que soit mis un terme à la convention, il lui est loisible d'en demander la résolution.

### A. La résolution judiciaire

La résolution est un mode de dissolution des contrats qui opère avec effet rétroactif<sup>8</sup>. Le contrat est par conséquent dissous tant pour le futur que pour le passé<sup>9</sup>. Les parties sont libérées des obligations et ne peuvent plus invoquer les droits que la convention avait engendrés. De manière corollaire, les obligations ayant déjà fait l'objet d'une exécution partielle ou totale doivent donner lieu à restitution afin de replacer chaque intervenant dans la situation qui était la sienne avant la conclusion du contrat<sup>10</sup>. Ces restitutions doivent idéalement intervenir en nature mais, lorsque cela s'avère impossible, une exécution par équivalent est envisageable<sup>11</sup>.

En outre, la résolution peut donner lieu à l'allocation de dommages-intérêts au bénéfice du créancier de l'obligation inexécutée. Une telle condamnation n'est

7. L'article 1184 du Code civil s'applique aux contrats synallagmatiques, à savoir les conventions mettant à charge des parties des obligations réciproques (H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. II, livre III, 3<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 736, n° 768; A. BOUCQUEY, «La dissolution du contrat», *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2003, pp. II.1.8 – 49 et s.).

8. H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. 1<sup>er</sup>, livre 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1962, p. 242, n° 164.

9. En présence d'un contrat à exécution successive, catégorie dont le bail constitue une illustration classique, se pose la question de savoir s'il convient de faire produire à la nullité un effet rétroactif alors que, dans la plupart des cas, la convention a été exécutée durant un certain temps par les deux parties à la satisfaction de chacune d'elles. Avec la majorité de la doctrine actuelle (W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, pp. 150 et s.; S. STIJNS, *De gerechtigde en de buitengerechtigde ombinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 313, n° 231; A. BOUCQUEY, «La dissolution du contrat», *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2003, pp. II.1.8 – 70 et réf. citées.), nous pensons que le principe demeure la remise des parties dans leur *pristin* état mais que les obligations réciproques de restitution peuvent être présumées équivalentes et dès lors se compenser pour la période d'exécution normale du contrat. Il ne s'agit néanmoins que d'une présomption réfragable qui pourra, le cas échéant, être écartée en cas de déséquilibre entre ces obligations.

10. En cas de nullité absolue pour contrariété à l'ordre public et aux bonnes mœurs, le juge peut rejeter une demande en répétition en application des adages «*Nemo auatur turpitudinem suam allegans*» et «*In pari causa turpitudinis cessat repetitio*». Sur ce point, voy. P. VAN OMMESLAGHE, «Actualité du droit des obligations. L'objet et la cause des contrats», *Actualité du droit des obligations*, Coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 106 et s.; P. WERY, «Le mobile illicite unilatéral, cause de nullité des actes juridiques» (note sous Cass., 12 octobre 2000), *R.C.J.B.*, 2003, pp. 111 et s.

11. A. BOUCQUEY, «La dissolution du contrat», *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2003, pp. II.1.8 – 68.



néanmoins pas automatique, et suppose que ce dernier puisse établir qu'il subit un dommage qui n'a pas été réparé par la résolution de la convention et les restitutions corrélatives.

En principe, la résolution est prononcée à l'issue d'une procédure judiciaire, au cours de laquelle le juge constate l'état d'inexécution du débiteur<sup>12</sup>. Un pouvoir d'appréciation souverain est laissé au magistrat à qui il appartient de déterminer si l'inexécution est suffisamment grave pour justifier une sanction aussi définitive que la résolution<sup>13</sup>. A cet effet, le juge aura égard non seulement à la gravité du manquement dont s'est rendu coupable le débiteur mais aussi au contexte général de fait ou encore au préjudice subi par le créancier<sup>14</sup>. En présence d'une inexécution bénigne, il ne pourra accorder la résolution.

#### B. La clause résolutoire expresse

Le contrôle auquel procède le juge, dans le cadre de la résolution judiciaire, présente, pour le créancier, le double inconvénient d'être préalable et de porter sur l'opportunité même du recours à cette sanction. S'ensuivent une période d'attente et une certaine insécurité juridique que doit subir le créancier.

De manière à se prémunir d'un tel contrôle, les parties avaient, dans l'affaire soumise au tribunal de commerce de Huy, inséré dans leur convention une clause résolutoire expresse. Cette clause, également dénommée pacte commissaire exprès, prévoit que le contrat sera résolu de plein droit en cas de manquement de l'une des parties à ses obligations. Le recours à une décision judiciaire n'est, par voie de conséquence, pas requis.

La rédaction d'une clause résolutoire expresse revêt une importance pratique considérable<sup>15</sup>. Il convient, pour donner à la clause les effets les plus larges, de préciser clairement que la résolution pourra intervenir sans recours judiciaire préalable

12. Art. 1184 *in fine* C. civ. Un courant dominant en doctrine, et dans la jurisprudence du fond, reconnaît au créancier, dans des circonstances exceptionnelles, un pouvoir de résoudre unilatéralement la convention, en cas de manquement grave du débiteur. Le juge n'intervient plus qu'*a posteriori* pour ratifier la décision de créancier ou, au contraire, la désavouer. Deux arrêts ont été prononcés le 2 mai 2002 par la Cour de cassation en cette matière (Cass., 2 mai 2002, *Pas.*, 2002, p. 1051). Une partie de la doctrine voit dans ces arrêts une consécration de la résolution unilatérale extra-judiciaire. Voy. sur ces arrêts P. WERY, *Droit des obligations. Volume I. Théorie générale du contrat*, 2<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 769-773.

13. S. STIJNS, «La résolution pour inexécution en droit belge: conditions et mise en œuvre», *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 548.

14. J.-F. GERMAIN, «La terminaison du contrat de vente», *Revue Commentaires pratiques*, Bruxelles, Kluwer, 2007, pp. 1.7 - 1.5, n° 275.

15. S. STIJNS, «La dissolution du contrat par un acte unilatéral en cas de faute dans l'exécution ou de vice de formation», *La volonté unilatérale dans le contrat*, Bruxelles, Ed. du Jeune Barreau, 2008, p. 371, n° 34.

et pour toute inexécution, quelle qu'en soit la gravité<sup>16</sup>. Il est également envisageable de viser une hypothèse précise de manquement tels, par exemple, l'absence de signature de l'acte authentique de vente dans un délai déterminé ou, dans le cadre d'une vente à tempérament, le non-respect d'un nombre déterminé d'échéances. Les pouvoirs du juge, pour réduits qu'ils soient dans cette hypothèse, ne s'en trouvent néanmoins pas totalement annihilés. En effet, un contrôle *a posteriori* reste possible devant les cours et tribunaux. Cette vérification portera cependant exclusivement sur le respect, par le créancier, de la clause lors de sa mise en œuvre. Pour autant que le pacte commissaire exprès soit formulé habilement, le juge ne pourra par contre apprécier la gravité de l'inexécution de son obligation par le débiteur et, partant, l'opportunité du recours à ce mode de dissolution. La sanction d'un événement abusif de droit ne peut néanmoins être exclue.

Dans la décision commentée, le tribunal de commerce de Huy confirme la validité de la clause résolutoire expresse insérée dans le compromis de vente et le bien-fondé de sa mise en œuvre par le vendeur. Il constate ainsi la résolution intervenue lorsque ce dernier a notifié à l'acquéreur qu'il entendait invoquer la clause. En outre, le jugement met à charge de la partie défaillante l'indemnisation prévue par le pacte commissaire exprès.

Il convient de souligner que le compromis de vente n'est donc pas dissous suite à une résolution judiciaire, le tribunal de commerce n'ayant pas prononcé la résolution, mais plutôt en application de la clause résolutoire expresse, dont le magistrat a considéré qu'elle avait été utilisée à bon droit par le vendeur.

#### § 2 — Aspects fiscaux

L'analyse civile qui précède nous amène naturellement à nous interroger sur les implications fiscales inhérentes à ces modes de mise à néant des conventions.

Ainsi que nous l'avons rappelé en guise d'introduction, celles-ci ne sont plus nécessairement identiques au travers des trois régions. Pour les besoins de la présente contribution, les dispositions wallonnes et bruxelloises retiendront particulièrement notre attention. Leur pendant flamand ne sera évoqué que de manière incidente.

La résolution judiciaire sera abordée en premier. Nous déterminerons ensuite si un sort particulier est réservé, sur le plan fiscal, à la clause résolutoire expresse (ou pacte commissaire exprès).

16. Voy. à ce sujet B. KOHL, «Clause résolutoire expresse: de l'importance des termes employés» (note sous Mons, 13 mars 2008), *J.L.M.B.*, 2009, pp. 368-371.

### A. La résolution judiciaire

L'introduction d'une demande en résolution n'autorise pas les parties, dans l'attente de la décision du juge, à différer l'enregistrement de leur acte ni le paiement des droits y afférents. Seule la restitution ultérieure de l'impôt payé est envisageable pour autant que la procédure aboutisse effectivement à la résolution<sup>17</sup> de la convention qui en fait l'objet.

La mesure est inscrite à l'article 209, 3° C. enreg. Plusieurs conditions sont imposées par le texte, dans ses différentes déclinaisons régionales, pour pouvoir y prétendre. Avant tout, il ne peut être question de restitution que si la convention a été enregistrée, moyennant paiement d'un droit d'enregistrement proportionnel. Un acte soumis à un droit fixe spécifique n'entre pas dans le champ de la disposition. Une exigence de délai s'impose également aux parties dans la mesure où l'introduction de l'instance menant au jugement de résolution ne peut être postérieure de plus d'un an par rapport à la convention au centre des débats<sup>18,19</sup>. A cet égard, il convient de tenir compte de la date du compromis et non de l'acte authentique. En présence d'une condition suspensive, le délai d'un an se calcule à partir de l'accomplissement de la condition. Au cas où la procédure est introduite au-delà de ce délai d'un an, la résolution conserve certes son efficacité civile mais n'autorise plus la restitution des droits. Le receveur s'assurera que la décision qui lui est présentée est passée en force de chose jugée, c'est-à-dire qu'elle n'est plus susceptible de recours ordinaires, appel et opposition (art. 26 C. jud.).

Enfin, dans sa version initiale, la disposition commentée imposait que la résolution soit «prononcée» par le magistrat ayant eu à connaître de l'affaire. Autrement dit, celui-ci devait avoir été invité à faire porter son appréciation sur la question de la résolution, s'être penché sur le fond du dossier et avoir pris position par rapport aux thèses défendues par les parties en présence. La restitution était exclue en cas de résolution amiable de la convention ou lorsque le juge se bornait à constater la résolution sans la prononcer<sup>20</sup>. Cela étant, l'administration admettait que la résolution ou la révocation soit seulement prononcée de manière implicite par la décision judiciaire<sup>21</sup>. A l'heure actuelle, cette rigueur procédurale n'a plus cours que sur le

17. Le texte de l'article 209, 3° C. enreg. vise également la révocation, laquelle sanctionne notamment l'ingratitude dans le cadre d'une donation (art. 953 C. civ.).

18. Cette contrainte est propre à l'hypothèse de la résolution. L'article 209, 2° C. enreg., envisageant pour sa part la nullité de l'acte, n'est pas soumis à une telle exigence de délai. La différence de traitement n'est, aux yeux de la Cour constitutionnelle, pas discriminatoire (C. const., 8 février 1994, n° 14/94, *M.B.*, 12 mars 1994).

19. Le délai est interrompu même si l'instance est, dans un premier temps, introduite devant un juge incompétent.

20. Bruxelles, 16 novembre 1967, *Rec. gén. enr. nol.*, 1965, n° 20.874; Civ. Liège, 20 mars 2008, *Rép. R.J.*, E 209-3°07-04; Civ. Nivelles, 16 février 2009, *Rép. R.J.*, E 209-3°07-01.

21. Décision du 2 mai 1978, *Rec. gén. enr. nol.*, 1979, n° 22.363.

territoire de la Région bruxelloise<sup>22</sup>. Le texte de l'article 209, 3° applicable au sein des deux autres régions a en effet été amendé<sup>23,24</sup> afin d'étendre la faculté de restitution des droits aux cas où la résolution est uniquement «constatée» par le tribunal. Un accord des parties quant à la résolution, acté par jugement, sera donc suffisant pour justifier la restitution des droits.

La restitution organisée à l'article 209, 3° C. enreg. s'opère sous déduction du droit fixe général, de 25 EUR<sup>25</sup>, lequel reste acquis à l'autorité publique. Il s'agit en effet du salaire de la formalité.

### B. La clause résolutoire expresse

A la différence de la résolution judiciaire, la clause résolutoire expresse peut être mise en œuvre sans recueillir l'aval préalable d'un juge. Elle fonctionne *a priori* et pour autant que sa rédaction soit adéquate, de manière automatique dès que l'hypothèse d'inexécution qu'elle vise se réalise. La résolution ne sera soumise à l'attention d'un juge que si la partie à laquelle elle est opposée estime que son cocontractant en a fait une application abusive ou erronée.

On aperçoit donc d'emblée la difficulté de combiner la mise en œuvre d'une telle clause avec les exigences posées dans le cadre de l'article 209, 3° du C. enreg. A défaut de passage par le prétoire, les parties ne seront pas en mesure de produire au receveur une décision passée en force de chose jugée.

Cela étant, la saisine du tribunal reste concevable, même en présence d'une clause résolutoire expresse. Il se peut tout d'abord, comme dans l'espèce soumise au tribunal de première instance de Huy, que l'une des parties refuse de s'incliner et invite le magistrat à se pencher sur la mise en œuvre de la clause. Si ce dernier parvient à la conclusion qu'aucun reproche ne peut être formulé envers la partie à l'origine de la dissolution, il validera la rupture du contrat. La décision ne «prononcera» pas la résolution, elle se contentera de la «constater». Celle-ci est en effet consécutive à la mise en œuvre de la clause résolutoire expresse. Elle n'est pas l'œuvre du juge. A l'heure actuelle, cette situation ne présente plus de difficulté spécifique en Wallonie et en Flandre étant donné que le texte de l'article 209, 3° y a été revu afin de mettre les deux termes sur un pied d'égalité. Tel n'est cependant pas encore le cas à Bruxelles où l'exigence d'une décision «prononçant» la résolution subsiste. De ce fait, les parties ont peu d'espoir d'obtenir la restitution des

22. La résolution sera considérée comme ayant été «prononcée» par le tribunal, même si le défendeur ne conteste pas sérieusement la demande ou déclare s'en référer à justice, ce mode de défense étant assimilée à une contestation par le Code judiciaire.

23. Décret flamand du 23 novembre 2007 (*M.B.*, 3 janvier 2008, p. 84). Ce décret a été commenté par une circulaire n° 6/2008 du 2 juin 2008.

24. Décret wallon du 30 avril 2009 (*M.B.*, 1<sup>er</sup> juillet 2009, p. 45.089). Ce décret a été commenté par une circulaire n° 18/2009 du 17 décembre 2009.

25. En Région wallonne, cette retenue est réduite à 10 EUR depuis un décret du 30 avril 2009.

droits lorsque la convention affectée de la clause résolutoire expresse est soumise à la réglementation bruxelloise.

Il se peut également que celui des cocontractants subissant la résolution reconnaisse ses torts et ne formule aucune objection à son encontre. Le rôle que le tribunal serait invité à jouer dans ce cas se limitera nécessairement à «constater» la résolution intervenue. Une telle décision permettra de solliciter la restitution des droits payés en Wallonie et en Flandre mais pas à Bruxelles.

Quel que soit le contexte dans lequel l'affaire est déferée au juge, la contrainte de délai dont il a été fait état ci-avant reste pleinement applicable. Ainsi, que la procédure judiciaire soit initiée conjointement par les parties ou naisse de l'opposition de l'une d'entre elles, elle devra être introduite dans l'année de la convention résolue.

Les développements qui précèdent sont transposables, *mutatis mutandis*, au cas où la convention primitive est affectée d'une condition résolutoire. Pour rappel, il s'agit d'une disposition conventionnelle liant la résolution de la convention à un événement futur et incertain. A la différence de la clause résolutoire expresse, elle est détachée de toute idée de manquement. La réalisation d'une condition résolutoire, serait-ce dans l'année de l'achat, ne s'accompagne normalement d'aucun droit à restitution. Rien n'empêche toutefois les parties, ou l'une d'entre elles, de saisir une juridiction pour faire constater l'accomplissement de la condition et ainsi disposer d'une décision judiciaire au sens de l'article 209, 3<sup>o</sup>, C. enreg. (flamand et wallon). La démarche, bien que théoriquement concevable, reste peu fréquente en pratique<sup>26</sup>.

Dans le cas soumis au tribunal de commerce de Huy, le magistrat a validé l'utilisation qui a été faite par le vendeur de la clause résolutoire expresse. Ce faisant, il se borne à constater la résolution dont le vendeur a pris l'initiative, il ne la prononce pas. Cette manière de faire ne pose pas difficulté lorsque la réglementation wallonne est, comme en l'espèce, applicable. La contrainte de délai est également respectée<sup>27</sup>. Par conséquent, la décision est susceptible de justifier la restitution des droits sur pied de l'article 209, 3<sup>o</sup> de la version wallonne du code. Seul un droit fixe spécifique de 10 EUR sera conservé, en tant que salaire de la formalité.

Les termes du jugement laissent toutefois entendre que le compromis n'a pas encore été présenté à la formalité. Puisque les directives administratives recom-

mandent l'imputation des droits dus sur les sommes à restituer à chaque fois que cela est possible, il en sera vraisemblablement ainsi en l'espèce. Queïle est en effet l'utilité de percevoir un impôt dont il est acquis qu'il devrait immédiatement être restitué au même contribuable? Se pose toutefois la question de l'amende pour enregistrement tardif (art. 41 C. enreg.), le délai légal de quatre mois étant expiré. L'administration wallonne admet que si l'amende pour enregistrement tardif n'est pas encore payée au moment où le droit à la restitution naît dans le chef de l'intéressé, sur pied de l'article 209, 3<sup>o</sup>, C. enreg. w., cette amende ne peut plus être calculée qu'en fonction des droits dus en définitive, soit après la compensation<sup>28</sup>. En présence d'une base de calcul nulle, l'amende est donc elle aussi réduite à néant.

## Sous-section II La résiliation

### § 1 - Aspects civils

Le jugement commenté précise que le vendeur, aux prises avec un acheteur défaillant, avait proposé à ce dernier une voie de sortie honorable sous la forme de la signature d'une convention mettant amiablement à néant la vente intervenue. L'acheteur refusa la main qui lui était ainsi tendue, alors même que l'accord qui lui était soumis ne prévoyait aucune indemnisation à sa charge. La convention que le vendeur offrait d'établir est qualifiée, dans la décision du tribunal de commerce de Huy, de convention de résolution amiable. Le concept de résolution nous paraissant devoir être réservé à l'hypothèse de l'inexécution du contrat, la qualification de convention de résiliation amiable aurait été, au regard des principes de droit civil, préférable.

En effet, la résiliation est un mode de dissolution des conventions mis en œuvre par la seule volonté des parties. De ce fait, il est indépendant de l'idée de faute et ne nécessite pas que soit établi l'état d'inexécution de l'une des parties. Le Code civil a également recours au terme «révocation», qu'il semble présenter comme un synonyme<sup>29</sup>.

Le principe de la liberté contractuelle implique que les parties puissent mettre fin au contrat qu'elles ont conclu<sup>30</sup>. Ce principe doit néanmoins être combiné avec des

28. Voy. *Cours professionnels*, 2010, p. 391 et F. WERDERFROY, *Droits d'enregistrement*, Waterloo, Kluwer, 2010-11, p. 411, n<sup>o</sup> 386. Il est toutefois dérogé à cette règle lorsque la restitution est due en fonction des nouvelles dispositions traitant de la mise à néant amiable (art. 209, 3<sup>o</sup> bis et 3<sup>o</sup> ter C. enreg. w.) (Circ. n<sup>o</sup> 18/2009 du 17 décembre 2009, n<sup>os</sup> 9.1 et 10.1.3).

29. Voy. notamment les articles 1134, 2<sup>ème</sup> alinéa et 2004 du Code civil. Ce terme nous paraît néanmoins devoir être réservé aux actes à titre gratuit.

30. Ce principe souffre différentes exceptions, certains contrats, tel le contrat de mariage, ne pouvant être dissous par la seule volonté des parties.

26. On peut supposer qu'elle le sera d'autant plus depuis l'introduction des articles 159bis et 209, 3<sup>o</sup> quater, C. enreg. en Région wallonne ainsi que 76 et 209, 2<sup>o</sup> bis en Région flamande. En vertu de ces dispositions, les parties peuvent soumettre à l'enregistrement un document conjoint constatant la réalisation d'une condition résolutoire. Celui-ci sera enregistré à un nouveau taux spécifique de 10 EUR et autorisera, à certaines conditions, la restitution des droits perçus sur la convention primitive. Le détour par le prétoire devient ainsi superflu.

27. La citation a été signifiée le 23 novembre 2009 et le compromis date du 19 mai de la même année.

impératifs de sécurité juridique. Dès lors, et contrairement à la solution retenue en matière de résolution, la dissolution intervient ici sans effet rétroactif<sup>31</sup>, ce qui permet de prémunir les tiers des effets néfastes qu'aurait éventuellement à leur égard une mise à néant *ex tunc* décidée souverainement par les parties. La résiliation fait par conséquent obstacle à l'apparition de nouvelles obligations issues du contrat mais permet le maintien, entre parties, des effets déjà produits par les obligations préexistantes<sup>32</sup>.

Plusieurs formes de résiliation doivent être distinguées. La plus fréquente est celle de la résiliation amiable, qui suppose un accord des parties de mettre fin à la convention. Cet accord, qui peut être exprès ou tacite<sup>33</sup> et dont la validité ne requiert le respect d'aucune forme particulière<sup>34</sup>, est qualifié de *mutuus dissensus*.

La résiliation peut également être prononcée unilatéralement par l'une des parties, à la condition néanmoins que cette faculté lui ait été accordée par la loi ou par le contrat lui-même. Dans ce second cas de figure, il est loisible aux parties de modaliser la clause de résiliation unilatérale en vue de limiter son usage à l'un seulement des cocontractants ou, au contraire, d'en faire bénéficier l'ensemble des parties<sup>35</sup>. Les clauses de ce type sont couramment assorties d'une clause de dédit, au terme de laquelle un montant doit être payé à titre d'indemnisation par la partie mettant en œuvre la faculté de résiliation.

## § 2 – Aspects fiscaux

Reste à envisager l'impact qu'une telle dissolution amiable de la convention aurait occasionné en termes de droits d'enregistrement.

La position traditionnelle de l'administration était arrêtée en ce sens qu'à défaut de disposition légale autorisant la restitution des droits dans cette hypothèse, la dissolution amiable de la convention ne justifiait aucun remboursement au profit des parties. Qui plus est, une telle mise à néant opérant un retour du bien dans le patrimoine du vendeur primitif, elle était assimilée à une nouvelle mutation, elle aussi imposable<sup>36</sup>.

31. H. DE PAGE, *Traité de droit civil belge*, t. II, livre III, 3<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 727, n° 759.

32. S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 53, n° 19.

33. P. WERY, «Vue d'ensemble sur les causes d'extinction des contrats», *La fin du contrat*, Coll. CUP, Liège, vol. 51, décembre 2001, p. 25, n° 17.

34. A. BOUCQUEY, «La dissolution du contrat», *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2003, pp. II.1.8 – 9.

35. P. WERY, «L'acte unilatéral destiné à mettre fin à une convention en l'absence de faute de l'autre partie», *La volonté unilatérale dans le contrat*, Bruxelles, Ed. du Jeune Barreau, 2008, p. 293, n° 37.

36. Le tempérament prévu à l'article 212 du code, autorisant une restitution partielle des droits prélevés sur la première opération en cas de revente à bref délai, restait toutefois accessible.

Cette vision des choses a été substantiellement remise en cause au sein des Régions flamande et wallonne lesquelles ont, par deux décrets successifs<sup>37</sup>, introduit un nouveau régime encadrant les incidences d'une mise à néant amiable au niveau des droits d'enregistrement. A l'heure actuelle, la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas encore engagée dans cette mouvance de sorte que les anciens principes y ont toujours cours.

L'apport essentiel de cette réforme consiste à assujettir, moyennant certaines conditions, à un nouveau droit fixe spécifique de 10 EUR, tant l'accord primitif que celui, subséquent, en opérant la dissolution. Une distinction est faite selon que les deux documents soient présentés simultanément à la formalité (art. 76 C. enreg. fl. et art. 159bis C. enreg. w.), auquel cas le tarif réduit est concédé d'emblée sur chacun d'entre eux, ou de manière dissociée (art. 209, 2<sup>o</sup> bis C. enreg. fl. et art. 209, 3<sup>o</sup> ter et 3<sup>o</sup> quater C. enreg. w.), ce qui se traduit désormais par une nouvelle hypothèse de restitution des droits antérieurement versés. Notre attention se portera sur le régime wallon.

Le tarif préférentiel y est réservé aux seules conventions occasionnant un droit proportionnel<sup>38</sup> visé aux articles 44 à 71, 72, 2<sup>ème</sup> alinéa et 74-75 (ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles), 109 à 114 (partages et opérations assimilées), 131 à 140octies (donations)<sup>39</sup>. Plusieurs mécanismes de mise à néant amiables sont prévus par les textes (art. 159bis C. enreg. w. et art. 209, 3<sup>o</sup> ter et 3<sup>o</sup> quater, C. enreg. w.). La résiliation y figure expressément.

Certaines contraintes doivent être respectées pour justifier l'octroi de ce tarif de 10 EUR. Le receveur s'assurera ainsi que la convention opérant la mise à néant n'est pas postérieure de plus d'un an par rapport à l'accord initial, mais également que ce dernier n'a pas déjà été consigné au sein d'un acte authentique<sup>40</sup>. Lorsque le régime est revendiqué *a posteriori*, soit dans la perspective d'une rétrocession des

37. Décret flamand du 23 novembre 2007, *M.B.*, 3 janvier 2008 et décret wallon du 30 avril 2009, *M.B.*, 1<sup>er</sup> juillet 2009.

38. Les critères organisant le rattachement des droits d'enregistrement à une région déterminée varient selon le type de perception (droit de vente, droit de donation, ...). Il conviendra donc préalablement de s'assurer que la Région wallonne est effectivement compétente en fonction de la nature de l'opération considérée.

39. Le champ d'application du dispositif wallon est donc plus large que celui en vigueur en Région flamande dans la mesure où ce dernier n'intègre pas les ventes aux personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (art. 62 et s.), les échanges d'immeubles n'aux non bâtis (art. 72), ou encore, les acquisitions séparées du fonds et de la superficie, telles que visées aux articles 74 et 75 du Code.

40. Ceci à moins que la dissolution ne soit le résultat de l'accomplissement d'une condition résolutoire jouant de plein droit, auquel cas la réglementation tolère que l'accord primitif incorporant cette condition revête un caractère authentique, pour autant que le document en constatant la réalisation soit également passé devant notaire. Il est à noter que cette particularité n'existe pas dans le cadre du régime flamand.

droits déjà versés, les parties prendront soin de faire parvenir leur demande en restitution (selon les formes prescrites à l'article 217 du code) au receveur, au plus tard lors de l'enregistrement de la convention anéantissant leur entente initiale (art. 209, 3<sup>o</sup>ter et 3<sup>o</sup>quater; C. enreg. w.).

Il ressort de la décision prononcée le 26 mai 2010 par la juridiction de Huy que l'ensemble des conditions requises par le texte de l'article 159bis C. enreg. w. étaient réunies pour permettre aux parties de s'engager dans cette voie. En effet, l'opération revêtait la nature d'une vente immobilière, le compromis n'avait pas encore été coulé dans un acte authentique et le délai d'un an devant séparer les deux conventions n'était pas encore atteint. Seule l'adhésion du vendeur à cette formule faisait défaut, ce qui a contraint son cocontractant à procéder par voie judiciaire.

Le sort des amendes mérite une attention particulière. Au moment où l'acheteur suggère une réconciliation amiable, le délai de quatre mois imposé par l'article 32, 4<sup>o</sup> du code est échu. Ainsi, même en cas de présentation simultanée à l'enregistrement du compromis et d'un accord de réconciliation amiable (art. 159bis C. enreg. w.), les parties sont théoriquement passibles de la sanction prévue à l'article 41 du code<sup>41</sup>. Cependant, dans la mesure où les conditions posées par l'article 159bis sont rencontrées, la convention principale entraîne une perception de 10 EUR et non pas du droit proportionnel habituellement dû pour ce type d'opération. Il nous paraît donc que, même en supposant que l'administration requière le paiement d'une amende «égale au montant des droits», celle-ci ne pourrait être supérieure à 10 EUR.

La conclusion n'est pas identique en cas de présentation dissociée des conventions à l'administration. C'est alors le droit proportionnel qui est dû sur l'acte initial, le nouveau régime prenant la forme d'une restitution. Il est cependant de coutume de chiffrer l'amende en fonction du montant des droits dus après restitution de sorte que, lorsque l'un et l'autre se compensent, la sanction est réduite à néant. L'administration a choisi de s'écarter de ce principe, pourtant admis de longue date<sup>42</sup>, lorsque la restitution est opérée sur pied des articles 209, 3<sup>o</sup>ter et 3<sup>o</sup>quater C. enreg. w. La circulaire consacrée à la réforme<sup>43</sup> justifie cette position par un souci de ne pas encourager les enregistrements tardifs.

41. A savoir une amende équivalente aux droits étudiés, sous réserve de l'échelle de réduction prévue à l'annexe à l'arrêté royal du 11 janvier 1940 qui stipule que, dans une telle hypothèse, l'amende est réduite au montant de l'intérêt légal calculé sur les droits à compter de l'expiration du délai d'enregistrement, avec un minimum de 1/10 et un maximum de 1/2 de ces droits.

42. Décision du 28 février 1956, n° 73.158, *Rép. R.J.*, E.208/01; Décision du 7 octobre 1985, *Rec. gén. enr. not.*, 1986, n° 23.353; *Q. et R. Parl.*, Sénat, 15 septembre 1987, 3031, *Rec. gén. enr. not.*, 1988, n° 23.539; G. LECHARLIER, *Rec. gén. enr. not.*, 1944, n° 18.431, n° 33; A. CUVÉLIER, «La restitution du droit d'enregistrement en cas de revende d'immeuble», *Rec. gén. enr. not.*, 1960, n° 20.275, n°s 34-67.

43. Circ. 18/2009 du 17 décembre 2009, n°s 9.1. et 10.1.3.

## Conclusion

En matière de vente de meubles comme d'immeubles, la vente (...) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix» (art. 1583 C. civ.). Dès la signature du compromis de vente, les parties sont définitivement liées et l'autorité administrative est fondée à percevoir les droits d'enregistrement.

Afin d'éviter un engagement hâtif du candidat acquéreur, d'aucuns plaident pour l'instauration d'un délai de rétractation généralisé en matière de vente d'immeuble. Une proposition de loi a d'ailleurs été déposée en ce sens<sup>44</sup>. Dans une contribution récente, A. Deliége suggère également de s'inspirer de la législation française en vue d'approfondir la réflexion relative à la création d'une telle faculté de rétractation<sup>45</sup>.

L'établissement d'un tel mécanisme, fût-il même limité au seul secteur résidentiel, ne nous paraît cependant pas souhaitable<sup>46</sup>. Deux avantages justifient généralement l'octroi d'un délai permettant au consommateur de se retirer de l'opération: d'une part, la garantie de son consentement éclairé, lorsqu'il ne dispose pas, lors de la conclusion du contrat, de toutes les informations nécessaires à la formation de sa volonté (ou lorsque la complexité de ces informations justifie qu'il lui soit laissé le temps de les «digérer»); d'autre part, la garantie de son consentement libre, lorsque les circonstances qui entourent la conclusion du contrat l'ont précipité dans sa décision d'achat, qu'il n'aurait pas prise sans cela<sup>47</sup>. Or, l'achat d'une maison ou d'un appartement constitue le plus souvent une opération d'envergure dans le chef de l'acquéreur; c'est naturellement, nous semble-t-il, qu'il prendra, avant de se lier

44. La proposition de loi «De Clippelle e.a.», déposée au Parlement voici vingt ans, permettait non seulement à l'acheteur, mais également au vendeur, de «dénoncer» la convention dans un délai de huit jours; le vendeur était toutefois redevable à l'acheteur d'une indemnité de 20% du prix convenu, s'il procédait à une nouvelle vente de l'immeuble dans un délai de un an à dater de la dénonciation, sauf à obtenir du tribunal une dérogation «pour justes motifs» (Proposition de loi relative à la vente d'immeuble, *Doc. Parl.*, Chambre, 1992-93, n° 822/1. Cette proposition reprenait le texte d'une suggestion de loi rédigée par E. DECKERS, J. MOREAU-MARGREVE, F. BOURGUIGNON et G.L. VAN DER BEEK, «Suggestion de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil» in P. DELNOY (éd.), *Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel*, Hermales-sous-Argenteau, Fortemps publ., 1992, pp. 58-59).

45. A. DELIÈGE, «Proposition visant à prévoir un droit de rétractation dans les contrats de vente immobilière» in G. DE LEVAL, M. RENARD-DECLAIRFAYT et J.F. TAYMANS (éds.), *Suggestions de loi faites au législateur en matière notariale. Un état de difficultés rencontrées dans la pratique notariale. Pistes de solutions*, *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 220-221.

46. Voy. également B. KOHL, «La vente d'immeuble de gré à gré et la liberté contractuelle» in *Le défi du notaire/De uitdaging van de notaris*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 486-488.

47. Voy. S. VIGNERON-MAGGIO-APRILE, *L'information des consommateurs en droit européen et en droit suisse de la consommation*, coll. Etudes de droit de la consommation, vol. 11, Bruxelles et Genève, Bruylant et Schulthess, 2006, p. 181.

définitivement, le temps de la réflexion pour prendre conscience de son engagement<sup>48</sup>. Reconnaître un droit de repentir généralisé ne risquerait-il pas de faire disparaître chez l'acquéreur immobilier, «(...) le sentiment d'engagement et d'irrévocabilité attaché à la signature de l'acte, (...)» et, en conséquence, ne l'inciterait-il pas «(...) à la signature hâtive d'engagements, conforté qu'(il) (sera) dans l'idée que ce mécanisme vaut de manière générale pour tous les types de contrats»<sup>49</sup>? En d'autres termes, il faut de très bonnes raisons pour déroger à la règle *pacta sunt servanda*, lesquelles ne nous paraissent pas rencontrées en l'espèce.

De surcroît, des efforts substantiels ont été accomplis par les différents législateurs fiscaux afin de permettre aux parties à une convention – certes moyennant l'exigence d'un accord de celles-ci – de se délier de celle-ci sans devoir acquitter des droits d'enregistrement prohibitifs. On ne peut que se féliciter d'une telle évolution. Seule la Région de Bruxelles-Capitale accuse un retard notable vis-à-vis de ses deux homologues, particulièrement lorsque la mise à néant est envisagée sur un mode consensuel. Il en résulte une judiciarisation de situations qui auraient aisément pu être résolues à l'amiable. Un tel constat est regrettable, particulièrement au sein d'une région où l'importance du contentieux occasionne un arriéré judiciaire des plus conséquents.

Il convient à cet égard de garder à l'esprit que les conditions suspensives qui accompagnent la plupart des compromis de vente immobilière offrent également une porte de sortie fort opportune aux parties désireuses de revenir sur leur engagement, y compris au plan fiscal. En effet, l'administration admet que, lorsque la résiliation consensuelle de l'accord intervient à un moment où la condition est toujours pendante, le titre de perception dont disposait le Trésor est anéanti de sorte qu'aucun droit n'est dû sur la convention (ni à titre principal, ni à titre de restitu-

48. Voy. notamment dans ce sens J. CALAIS-AULOY et F. STEINMETZ, *Droit de la consommation*, 5<sup>ème</sup> éd., Paris, Dalloz, 2000, p. 423; ces auteurs, constatant que le but du législateur est d'éviter le danger d'engagements irréfléchis, se demandent néanmoins «(...) si le danger est assez grand, en cette matière, pour justifier l'octroi d'une faculté de rétractation qui complique la conclusion des contrats. La personne qui achète ou qui fait construire son logement doit réfléchir avant de signer. On comprend qu'un délai de réflexion soit accordé au consommateur démarché, ou à celui qui achète à crédit, parce que les arguments du démarcheur ou le mirage du crédit risquent d'obscurcir la réflexion. On le comprend moins bien dans le cas présent». Nous souscrivons pleinement à ce point de vue.

49. L. VANDENHOUTEN, «Délai de réflexion, droit de repentir» in M. FONTAINE (dir.), *Le processus de formation du contrat. Contributions comparatives et interdisciplinaires à l'harmonisation du droit européen*, Coll. Bibliothèque de la Faculté de Droit de l'Université Catholique de Louvain, XXXV, Bruxelles et Paris, Bruyant et L.G.D.J., 2002, p. 600. Du reste, fut-il même accordé, il n'est pas certain que ce droit serait effectivement utilisé par les consommateurs; comme le souligne V. CHRISTIANOS, le consommateur est parfois gagné d'une sorte de timidité juridique, qui l'empêche d'être actif dans la revendication de ses droits (V. CHRISTIANOS, «Délai de réflexion: théorie juridique et efficacité de la protection des consommateurs», *Dalloz*, 1993, Chron., p. 30).

tion)<sup>50</sup>. Les bureaux d'enregistrement des trois régions du Royaume, en ce compris ceux de la capitale, se rallient à cette conception.

A l'évidence, une connaissance poignée des discordances existantes entre les régions n'est certainement pas moins importante qu'une parfaite maîtrise des textes eux-mêmes.

50. Voy. décision du 13 août 1909, *Rec. gén. enr. not.*, 1909, n° 14.674; décision du 25 juin 1942, *Rec. gén. enr. not.*, 1943, n° 18.354; *Cours professionnels*, 2010, p. 140, n° 174; E. et A. GENIN, *Commentaire du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*, Bruxelles, Imprimerie F. Van Buggenhoudt, 2<sup>ème</sup> éd., 1950, n° 331; M. DONNAY, «Règles générales de perception des droits d'enregistrement», *Rec. gén. enr. not.*, 1965, n° 20831, § 124; A. CUVELJER, «Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe» in *Rép. not.*, t. XV, livre 1, n° 187; Larcier, 1990; F. WERDEFROY, *Droits d'enregistrement*, I, Kluwer, 2010-II, n° 589, p. 716.