

COUR DE CASSATION

6 MAI 2021

Vente – Obligation conditionnelle – Condition suspensive – Actes conservatoires – Bail a ferme – Droit de préemption – Exception – Article 52 8° LBF – Recevabilité – Intérêt et qualité (article 17 et 18 C. jud.)

Lorsque le propriétaire d'un bien immeuble faisant l'objet d'un bail à ferme vend ce bien à un tiers acquéreur sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du juge de paix de vendre ce bien sans que le droit de préemption du preneur à ferme puisse être exercé, le tiers acquéreur dispose, à l'instar de ce propriétaire, de l'intérêt et de la qualité requis pour mener l'action visant à l'accomplissement de cette condition.

HOF VAN CASSATIE

6 MEI 2021

Vente – Obligation conditionnelle – Condition suspensive – Actes conservatoires – Bail a ferme – Droit de préemption – Exception – Article 52 8° LBF – Recevabilité – Intérêt et qualité (article 17 et 18 C. jud.)

Lorsque le propriétaire d'un bien immeuble faisant l'objet d'un bail à ferme vend ce bien à un tiers acquéreur sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du juge de paix de vendre ce bien sans que le droit de préemption du preneur à ferme puisse être exercé, le tiers acquéreur dispose, à l'instar de ce propriétaire, de l'intérêt et de la qualité requis pour mener l'action visant à l'accomplissement de cette condition.

(...)

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 16 octobre 2019 par le tribunal de première instance de Liège, statuant en degré d'appel.

Le 2 avril 2021, l'avocat général B.I. a déposé des conclusions au greffe.

Le conseiller M.E. a fait rapport et l'avocat général B.I. a été entendu en ses conclusions.

II. Le moyen de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, les demandeurs présentent un moyen.

III. La décision de la Cour

Sur le moyen :

L'article 17 du Code judiciaire dispose que l'action ne peut être admise si le demandeur n'a pas qualité et intérêt pour la former.

En vertu de l'article 48 de la loi du 4 novembre 1969 contenant des règles particulières aux baux à ferme, applicable au litige, le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption ; à cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.

En vertu de l'article 52, 8°, de la loi du 4 novembre 1969, le preneur ne jouit pas du droit de préemption lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé ; le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur et il s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.

Conformément à l'article 52, 7°, de la loi, le preneur ne jouit pas davantage du droit de préemption dans les cas prévus aux articles 6, § 1^{er}, 1° à 5°, et 14, alinéa 2, dont celui des baux concernant des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme des terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable.

En vertu de l'article 1168 de l'ancien Code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive.

La condition suspensive n'affecte pas l'existence de la convention mais a pour effet de suspendre l'exécution de l'obligation qui en est assortie.

Suivant l'article 1180 du même code, le créancier peut, avant que la condition soit accomplie, exercer tous les actes conservatoires de son droit.

Il suit de la combinaison de ces dispositions que, lorsque le propriétaire d'un bien immeuble faisant l'objet d'un bail à ferme vend ce bien à un tiers acquéreur sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du juge de paix de vendre ce bien sans que le droit de préemption du preneur à ferme puisse être exercé, le tiers acquéreur dispose, à l'instar de ce propriétaire, de l'intérêt et de la qualité requis pour mener l'action visant à l'accomplissement de cette condition.

Le moyen, qui est tout entier fondé sur le soutènement que le droit de solliciter l'autorisation précitée est réservé au seul vendeur du bien immeuble et que, pour le surplus, seul le bailleur peut à cette occasion contester au preneur le droit de préemption sur la base des articles 6, § 1^{er}, 1° à 5°, et 14, alinéa 2, manque en droit.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de sept cent vingt-sept euros quarante centimes envers les parties demanderesse, y compris la somme de vingt euros au profit du fonds budgétaire

relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

(...)

NOTE SOUS CASS. 6 MAI 2021

L'arrêt déduit de l'article 52, 8° de la loi sur le bail à ferme et des articles 1168 et 1180 du Code civil ancien que le tiers acquéreur dispose de l'intérêt et de la qualité requis pour mener l'action en obtention de l'autorisation du juge de paix de vendre le bien sans que le droit de préemption du preneur puisse être exercé.

La lecture de l'arrêt nous interpelle sur trois points :

1) Le candidat acquéreur est-il considéré comme le « propriétaire » visé par l'article 52, 8° LBF?

En estimant que le candidat acquéreur a qualité et intérêt pour agir sur pied de l'article 52 8° de la loi sur le bail à ferme, la Cour de cassation lui concède, à notre sens, indirectement mais certainement la qualité de propriétaire.

Le texte légal est clair : c'est « *le propriétaire* » qui doit obtenir l'autorisation du juge de paix. L'article 52, 8° LBF ajoute : « *Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur* ».

En déclarant recevable l'action de l'acquéreur – créancier de l'obligation conditionnelle – visant à exercer une prérogative du droit de propriété, la Cour de cassation ne va-t-elle pas à l'encontre de sa jurisprudence constante en matière de condition suspensive ?

On rappellera notamment l'arrêt du 21 janvier 2000 :

*« À la différence du terme, la condition suspensive se caractérise par l'incertitude de l'événement dont elle dépend;
Que, bien qu'elle n'affecte pas l'existence de la convention, la condition a pour effet de suspendre l'exécution de l'obligation qui en est assortie;
Que, dès lors, le créancier de l'obligation conditionnelle ne peut, aussi longtemps que la condition est pendante, exercer le droit qui en dépend » (1)*

- (1) Cass. 21 janvier 2000, *JLMB*, 2000, 1324. J SACE commente cet arrêt en ces termes : « *Cet arrêt est, certes, classique quant à la notion et aux effets de la condition suspensive. Il importe, cependant, de relever que cette décision de la Cour est conforme à sa jurisprudence inaugurée par son arrêt du 5 juin 1981 (A), dont il ressort que lorsqu'une obligation est contractée sous une condition suspensive, la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue. On consultera également à ce sujet les arrêts de la Cour des 18 février et 5 avril 1993 (B) qui énoncent, eux aussi, que la convention stipulant qu'une obligation est contractée sous une condition suspensive existe tant que la condition est pendante, même si l'exécution de l'obligation est suspendue. Il convient également de faire référence à la chronique de jurisprudence de S. STIJNS, D. VAN GERVEN et P. WÉRY publiée dans le J.T. de 1999 (C), ainsi qu'aux observations de JEAN-FRANÇOIS JEUNEHOMME (D), dans cette revue, 1990, p. 1234.* »
(A) *Pas.*, 1981, I, 1149, *R.C.J.B.*, 1983, p. 199, avec les obs. de JACQUES HERBOTS, *R.W.*, 1981-82, p. 245, avec les conclusions du procureur général H. LENAERTS, alors avocat général.
(B) *Pas.*, 1993, I, 187 et 353.
(C) p. 821, spéc. n° 6.

En l'occurrence, la Cour semble bien reconnaître à l'acquéreur la qualité et l'intérêt pour exercer le droit qui dépend de la condition pendante.

Par ailleurs, s'agissant d'une autorisation « *de VENDRE le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé* », il est permis de se demander comment l'acquéreur peut justifier de la qualité nécessaire à la vente du bien alors qu'il en sollicite, en réalité, l'achat.

2°) Plus fondamentalement, l'obtention de l'autorisation du juge de paix pouvait-elle faire l'objet d'une condition suspensive ?

Le libellé du texte légal pose en outre la question de savoir si cette autorisation de vendre sans notification du droit de préemption ne devait pas être obtenue antérieurement à la signature du compromis et, partant, si, elle pouvait faire l'objet de la condition suspensive.

La doctrine enseigne que « *le caractère extérieur de la condition s'oppose également à ce que les parties érigent l'autorisation du juge de paix en condition suspensive. La Cour de cassation de France l'a confirmé de façon limpide : « l'autorisation du juge des tutelles (...), constituait, non une modalité conditionnelle de l'accord des parties, mais un élément légal de validité du transfert de propriété (Cass. Fr., 10 février 1998, cité par M. LATINA, Essai sur la condition en droit des contrats, op. cit., p. 46, n° 63) »* (R. THUNGEN, « Le caractère extérieur de la condition suspensive », in R. JAFFERALI (coord.), « La condition en matière immobilière », *Revue pratique de l'immobilier*, 2/2016, p. 41-42).

Ne doit-on pas également considérer en l'espèce que le non-exercice du droit de préemption par le preneur constitue un élément légal du transfert de propriété en vertu de l'article 48, § 1 de la loi sur le bail à ferme?

Dans la mesure où une loi impérative prévoit que « *le propriétaire vend le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur **uniquement** après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption* » (art. 48 LBF), pouvait-on établir un compromis qui passe outre de cette obligation légale en prévoyant simplement une condition suspensive d'octroi d'autorisation du juge de paix ?

Selon d'éminents auteurs, « *la demande d'autorisation de vendre sans avoir égard au droit de préemption du preneur doit être préalable à la vente ; elle n'est plus recevable si le bien a été vendu avant qu'elle ait été obtenue* » (V. et P. RENIER, « Le bail à ferme », *Répertoire notarial*, Tome VIII, Livre II, Larcier 1992, p. 454).

Dans un arrêt du 24 février 2011 en matière d'urbanisme, la Cour de cassation a considéré qu'« *aux termes de l'article 89, § 1er, alinéa 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, dans sa version applicable au litige, nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, y compris la promotion ou la publicité y afférente. Il suit de cette disposition d'ordre public que la vente de l'un des lots qui seront issus de la division d'un terrain est nulle si elle est conclue, fût-ce sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de lotir, avant la délivrance de ce permis* » (Arr. Cass. 2011, liv. 2, 629).

(D) « Les obligations des parties à une convention affectée d'une condition suspensive », obs. sous Liège, 30 janvier 1990.

Par analogie, nous pensons qu'en l'espèce l'objet de la condition suspensive faisait également partie des éléments essentiels de la vente de sorte qu'il n'était pas permis d'en faire une condition.

Le libellé de l'article 1178 du Code civil nous conforte dans cette thèse :

« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

Il suffirait donc au vendeur d'empêcher l'accomplissement de la condition (p.e., comme en l'espèce, en se désistant de l'instance) pour qu'il soit considéré que l'autorisation du juge de paix est acquise. Cela reviendrait à violer une législation impérative et aurait des conséquences sur des tiers (en l'occurrence le preneur à ferme).

Dans la mesure où l'objet de la condition est une décision de justice concernant une norme impérative, protégeant les intérêts d'une personne qui n'est pas partie au compromis, il nous paraît impossible que l'autorisation du juge de paix puisse constituer une condition suspensive de la vente.

Le pourvoi ne développait cependant pas ce moyen.

3°) L'action en autorisation du juge de paix constitue-t-elle un acte conservatoire au sens de l'article 1180 du Code civil ancien ?

La Cour de cassation semble considérer que l'action prévue à l'article 52 8° de la loi sur le bail à ferme constitue un acte conservatoire.

Or, cet « *acte conservatoire* » est, en l'occurrence, l'objet de la condition suspensive.

La doctrine définit l'acte conservatoire en ces termes : « *L'acquéreur conditionnel peut d'ores et déjà accomplir les actes conservatoires : il peut céder son droit conditionnel (art. 1179, al. 2, al 2, C. Civ. (excepté en cas d'obligation intuitu personae) entre vifs ou à cause de mort et il peut se faire octroyer des sûretés (art. 80, al. 2 de la loi hypothécaire).*

Par acte conservatoire, on entend également tous « les actes qui fortifient le droit en assurant la preuve, la mise en mouvement, qui le rendent opposable aux tiers » (R. DEMOGUE, « De la nature et des effets du droit éventuel », Rev. Trim. Dr. Civ., 1906, pp. 231 et s., spéc., p. 283). L'acheteur conditionnel peut donc, s'il le décide, souscrire une assurance, rendre son droit opposable aux tiers etc... » (S. LAGASSE, « Réalisation et défaillance de la condition suspensive » in R JAFFERALI (coord.), « La condition en matière immobilière », Revue pratique de l'immobilier, 2/2016, p. 41-42).

Partant, introduire une action en autorisation de ne pas notifier le droit de préemption ne nous paraît pas entrer dans la définition d'actes conservatoires puisque, comme exposé *supra*, il relève de l'exercice du droit de propriété.

Conclusion

L'affaire soumise à la Cour fait suite au désistement d'instance effectué par le propriétaire vendeur, laissant l'acquéreur « seul » à la cause. Les décisions judiciaires n'auraient

peut-être pas été identiques si le candidat acquéreur avait, dès le départ, diligenté l'action sans le concours du propriétaire vendeur.

Le praticien consulté par le candidat acquéreur devra donc faire preuve de prudence avant de conseiller à son client d'introduire une action sur pied de l'article 52 8° de la loi sur le bail à ferme, nonobstant l'existence de la décision commentée.

L'examen de l'arrêt attire également l'attention sur le fait que la rédaction d'une condition suspensive touchant à une obligation légale requiert un examen particulièrement rigoureux.

Déborah STACHE (2)

(2) Avocate au Barreau de Charleroi.