



**LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE**  
- JURISPRUDENCE -

---

**Tribunal de première instance de Liège (7<sup>ième</sup> chambre )**  
**12 février 2002**

---

**1. Cession de créance – Notification dans la citation introductive d’instance**

**2. Vente – Compromis – Condition suspensive – Refus de prêt hypothécaire – Exécution de bonne foi de la convention - Preuve**

1. *La notification d'une cession de créance ne doit porter que sur le fait même de la cession et peut n'être réalisée que dans l'assignation du débiteur cédé. Il n'y a aucune contradiction pour le cédant à céder une créance et à poser ensuite un acte visant à sa récupération auprès du débiteur cédé.*
2. *La condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acheteur d'un immeuble n'affecte pas l'existence du contrat. L'acquéreur, qui s'est engagé à informer le vendeur du refus de prêt dans les six semaines du compromis de vente et qui n'avertit pas immédiatement le vendeur d'un tel refus intervenu peu après l'expiration des six semaines, manque à son obligation d'exécuter la convention de bonne foi. Le vendeur ne doit pas faire la preuve négative que l'acquéreur n'a pas tout mis en œuvre pour obtenir le prêt lorsque celui-ci s'est engagé à un résultat précis, à savoir informer du refus du prêt dans un certain délai.*

( A / B et C.)

---

(...)

I. Objet de l'action.

Attendu que l'action tend à la condamnation solidaire des défendeurs à payer à la demanderesse 126.000 francs, soit 3.123 euros à majorer des intérêts depuis le 16 octobre 2000;

II. Les faits.

Madame A. a été chargée par Madame X. de vendre un immeuble sis à (...), suivant convention du 30 juillet 2000.

Le 14 août 2000, un compromis de vente est signé au nom de Madame X. et des défendeurs. L'immeuble est vendu pour le prix de 1.050.000 francs.

Il est précisé que :

"La présente vente est conclue sous la condition suspensive suivante - que les acquéreurs obtiennent un prêt hypothécaire d'un montant d'au moins (mention manuscrite) suffisant et ce aux conditions et taux normaux du marché. - que la partie bâtie de l'immeuble ne soit pas atteinte par la mэрule (...). Les acquéreurs s'engagent par la présente à introduire sans délai

une demande de prêt auprès de : à définir (mention manuscrite). En cas de refus du prêt, l'acquéreur devra en informer le vendeur par lettre recommandée en n'y (sic) joignant les preuves du refus dans le 6 semaines suivant la date de la présente convention. A défaut de cette information, le prêt sera considéré comme n'ayant pas été obtenu et la vente sera sensée n'avoir jamais existée et bien que la vente ne puisse être conclue, l'acquéreur devra payer au vendeur une indemnité forfaitaire de 12% qui pourra être déduite de l'acompte à restituer le cas échéant par le vendeur".

Le 16 octobre 2000, Madame X. adresse un courrier aux défendeurs. Elle se plaint de n'avoir aucune nouvelle en ce qui concerne l'obtention d'un prêt; elle précise "il semble que vous n'avez jamais effectué aucune démarches nécessaires auprès d'un organisme de crédit". Elle fait valoir qu'elle doit envisager une vente au seuil de l'hiver soit dans un moment défavorable et avec l'obligation de poursuivre des frais pour maintenir l'immeuble en bon état. Elle exige l'application de l'article 7 de la convention et réclame le paiement de l'indemnité de 12 % fixée par cet article. Elle met en demeure de payer ce montant dans un délai de 15 jours.

Le 27 octobre 2000, les défendeurs confirment à Madame X. qu'ils ont bien introduit une demande de prêt auprès de F. mais que ce prêt a été refusé, ce dont ils ont immédiatement averti le notaire Y, en lui faxant l'attestation de la banque. Ils précisent que Madame A. a été prévenue de la situation puisqu'elle était prête à leur accorder un délai supplémentaire pour qu'ils puissent introduire une nouvelle demande de crédit.

L'attestation de la banque est datée du 6 octobre 2000. Le motif du refus n'est pas indiqué mais le signataire précise que "nous restons à votre disposition pour toute autre demande de crédit hypothécaire qui répond aux normes de la Banque".

Le 16 décembre 2000, Madame X. écrit à Madame A. qu'elle la subroge dans tous les droits résultant pour elle de l'article 7 de la convention du 14 août 2000.

Le 8 janvier 2001, Maître J. de Lamotte met les défendeurs en demeure de payer en tant que conseil de Madame X..

### III. En droit.

#### A. Quant à la recevabilité.

1.

Attendu que les défendeurs plaident que la demande est irrecevable au motif que la demanderesse invoque une cession qui ne leur a pas été notifiée;

Attendu que la demanderesse fait valoir que la notification de la cession de créance a été réalisée dans la citation introductive d'instance;

2.

Attendu que Madame X. a utilisé, dans le document sur lequel se fonde la demanderesse, le terme de subrogation;

Que les deux parties s'accordent, cependant, pour qualifier l'opération de cession de créance;

3.

Attendu que l'article 1690 du Code Civil prévoit que la cession n'est opposable au débiteur cédé qu'à partir du moment où elle a été notifiée au débiteur cédé ou reconnue par celui-ci;

Qu'il n'existe aucune définition précise de la notification dans la loi du 6 juillet 1994;

Qu'il paraît opportun de s'en référer au droit commun, selon lequel la notification est un acte juridique unilatéral, n'exigeant aucune forme particulière (voir VAN OMMESLAGHE - DROIT DES OBLIGATIONS - MISE A JOUR DE L'EDITION 1989-1990 - p. 142);

Que sous le régime antérieur, il était admis que la signification ne devait porter que sur le fait même de l'existence d'une cession et pas sur le contenu de la convention de cession (LIEGE 30 octobre 1987, *J.T.* 1987 - cité par VAN OMMESLAGHE - DROITS DES OBLIGATIONS - VOLUME IV - ED. 1999/2000 - p.831);

Que par analogie, il y a lieu de considérer que la notification ne doit également porter que sur le fait même de la cession;

Qu'il en résulte que la notification de la cession a été réalisée dans l'assignation du 7 mars 2001;

Que la cession est opposable aux défendeurs;

Que la demande est recevable;

4.

Attendu que le fait que Madame X. ait mis en demeure les défendeurs après avoir cédé la créance est irrelevant :

- Ceci peut s'expliquer par une erreur du cabinet de l'avocat de Madame X. et de Madame A..  
 - Tant que la cession n'est pas notifiée, elle est inopposable au débiteur cédé; des parties peuvent ne pas procéder à la notification, auquel cas la cession de créance demeure occulte à l'égard du débiteur mais produit ses effets entre parties et envers les autres tiers (VAN OMMESLAGHE - MISE A JOUR - IBIDEM); dans ce cas, le cédant conserve donc son titre à agir vis-à-vis du débiteur cédé; le cessionnaire qui n'a pas notifié la cession de créance ne disposant pas de droit vis-à-vis du débiteur cédé mais uniquement vis-à-vis du cédant et des tiers. Il n'y a donc aucune contradiction à céder une créance et puis ensuite à poser un acte visant à sa récupération.

## B. Quant au fondement.

1.

Attendu que le contrat a été conclu sous condition suspensive;

Qu'une condition suspensive n'affecte pas l'existence du contrat mais seulement l'exécution de l'obligation qui en est assortie (Cassation 21 janvier 2000, *J.L.M.B.* 2000, p. 1324);

Qu'en signant le contrat, les parties s'engagent à en respecter les termes;

2.

Attendu que la clause litigieuse prévoit expressément que les acquéreurs s'engagent à introduire sans délai une demande de prêt et qu'en cas de refus du prêt, ils doivent en informer le vendeur, par lettre recommandée, dans les 6 semaines du compromis, soit en l'espèce pour le 2 octobre 2000;

Que les défendeurs n'ont écrit à la venderesse que le 27 octobre 2000, soit largement hors du délai conventionnel;

Attendu que la clause est particulièrement claire :

- le refus doit être notifié dans les six semaines du compromis,
- par lettre recommandée,
- à défaut, le prêt est considéré comme n'ayant pas été obtenu et la vente censée n'avoir jamais existé,
- l'acquéreur doit une indemnité forfaitaire de 12 % ;

Que les défendeurs n'ont rempli aucune des deux obligations prévues par la clause;

Qu'ils doivent l'indemnité prévue au contrat;

3.

Attendu qu'ils ne disposent, certes, que d'une attestation datée du 6 octobre 2000;

Que pour pouvoir se conformer à la clause, il leur appartenait d'obtenir de leur banque une prise de position leur permettant de notifier ce qu'il en était dans le délai;

Attendu qu'en tout état de cause, les défendeurs n'ont même pas pris la peine d'avertir la venderesse dès qu'ils ont eu l'attestation de la banque, puisque l'information n'a été envoyée que le 27 octobre, soit encore trois semaines après;

Que même en suivant la thèse qu'ils ne devaient pas notifier dans le délai de six semaines un refus qu'ils n'avaient pas encore reçu, ils ont manqué à l'exécution de bonne foi des conventions en n'avertissant pas immédiatement du refus;

Qu'ils ne démontrent en rien qu'ils ont averti l'agent immobilier ou leur notaire;

4.

Attendu que la demanderesse n'a pas à faire la preuve (d'ailleurs négative) que les défendeurs n'ont pas tout mis en oeuvre pour obtenir le prêt puisque ceux-ci s'étaient engagés à un résultat précis, à savoir informer du refus du prêt dans les six semaines;

Qu'interpréter autrement la clause revient à la vider de son sens puisque si le refus du prêt n'intervient pas dans les six semaines, les acquéreurs pourraient attendre autant de temps qu'ils le veulent pour en informer le vendeur;

Que la clause a pour but de permettre aux parties mais spécialement au vendeur d'être fixés rapidement sur la réalisation - ou non - de la vente;

Que lui donner un autre sens revient à manquer le but recherché;

5.

Attendu que le contrat prévoit que les acquéreurs doivent une indemnité de 12 % ;

Attendu qu'il s'agit là d'une clause pénale au sens de l'article 1229 du Code Civil;

Attendu que l'article 1231 du Code Civil permet au juge, même d'office, de réduire la peine qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention;

Qu'il convient d'ordonner la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'expliquer sur ce montant;

PAR CES MOTIFS

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

LE TRIBUNAL,

Statuant contradictoirement,

Ecartant comme non fondées les conclusions contraires,

Dit la demande recevable,

Dit pour droit que les défendeurs n'ont pas respecté l'obligation d'avertir la venderesse par lettre recommandée dans les six semaines de la signature du compromis de vente du 14 août 2000,

Pour le surplus, ordonne la réouverture des débats aux fins ci-dessus.

(...)

**Du 12 février 2002** – Tribunal civil (7<sup>ième</sup> Ch.)

Siég.: Mme Ch. **Theysgens**

Greffier: Mme L.-A. **Gérard**

Plaid.: Mes J. **de Lamotte** et Ph. **Zevenne** ( loco P. **Delbouille** )

---

Publié par le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Liège 2005-006  
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège