



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

---

**Tribunal de première instance de Liège (5<sup>ème</sup> chambre )**  
11 mars 2002

---

**Convention de vente d'immeuble – Résolution judiciaire de la vente – Responsabilité de l'acheteur –  
Dommage subi par le vendeur – Clause pénale**

*L'acheteur d'un immeuble, qui a obtenu la résolution judiciaire de la vente en invoquant la présence de mэрule – démentie ensuite par l'expert désigné par le Tribunal –, a commis une faute en refusant de passer l'acte authentique de vente sans avoir fait réaliser des analyses pour étayer ses soupçons de mэрule. Le vendeur a droit à l'indemnité conventionnelle de 10%, clause pénale dont le taux n'excède pas le préjudice prévisible au moment de la conclusion du contrat.*

( A. / B.)

---

(...)

**I. Les faits et les antécédents de procédure**

Le 6 décembre 1999, A. a vendu à B. une maison située à ... Liège pour le prix de 1.900.000 francs. Un acompte d'un million de francs a été versé.

B., estimant que l'immeuble était atteint par la mэрule, a souhaité se délier de son engagement.

Les parties ont comparu volontairement à l'audience du 5 juillet 2000 de la première chambre du tribunal.

Par jugement du 12 juillet, le tribunal a prononcé la résolution de la vente, tous droits saufs, et a désigné G. en qualité d'expert, chargé d'examiner l'immeuble, et de dire s'il était atteint de la mэрule.

L'expert a déposé son rapport au greffe le 2 juillet 2001.

Il conclut, de façon catégorique, que l'immeuble n'est pas atteint par la mэрule, et ne l'était pas au moment de la vente.

**II. Discussion**

**1. La responsabilité de la résolution**

La résolution de la vente a été prononcée, tous droits saufs, par jugement du 12 juillet 2000. Seul le problème des responsabilités doit encore être tranché.

Chacune des parties impute cette responsabilité à l'autre.

### 1.1. Le comportement de B.

Le 8 février 2000, le notaire C., mandaté par l'acheteur, écrivait au notaire D. en ces termes : « je me suis rendu surplace accompagné d'un entrepreneur qui me confirme qu'il est préférable d'abattre l'immeuble et de le reconstruire car son état ne permettrait pas une restauration. Monsieur B. considère que son consentement est vicié et qu'il y a erreur sur la chose notamment compte tenu de l'existence de la mэрule. Monsieur B. entend renoncer à son acquisition. »

B. tente, en vain, de minimiser la portée de ce courrier.

Les termes de celui-ci sont pourtant clairs : B. y manifeste sa volonté de renoncer à la vente intervenue.

Or, il s'est avéré que le motif invoqué à l'appui de ses prétentions, c'est-à-dire la présence de mэрule, n'était pas fondé (rapport P., page 35).

Compte tenu de l'état de l'immeuble, il ne peut lui être reproché d'avoir craint la présence de la mэрule. Toutefois, il a agi avec une légèreté coupable en écrivant qu'il renonçait à son acquisition sans avoir fait réaliser des analyses pour étayer ses soupçons.

Quant aux autres champignons présents dans l'immeuble, l'expert relève qu'ils ne sont pas dangereux pour le bâtiment (rapport pages 35 et 36). Certes, il recommande de les évacuer en utilisant des précautions (gants et masque), mais cet élément ne peut suffire à considérer que la vente est viciée ou doit être résolue aux torts du vendeur. En effet, l'expert a clairement précisé que ces champignons ne sont qu'une conséquence de l'humidité, bien connue de l'acheteur au moment où il a acquis l'immeuble. Une fois l'humidité disparue, la croissance des champignons s'arrête (rapport Z., p. 3).

Il résulte de ces éléments que B. a commis une faute en refusant de passer l'acte authentique de vente, et il doit donc être condamné à indemniser son cocontractant, dans les limites qui seront précisées ci-après (point 2).

### 1.2. Le comportement de A.

Compte tenu de l'attitude de B., qui a manifesté son intention de renoncer à la vente dès février 2000, il ne peut être reproché à A. d'avoir changé les serrures de l'immeuble en avril. B. ne s'en est d'ailleurs pas plaint in tempore non suspecto.

Quant au fait que A. a entrepris des travaux d'assainissement de son immeuble en juillet 2000, l'expert a conclu de façon très claire que cela n'avait pas entravé ses constatations (page 35).

B. n'apporte aucun élément de nature à mettre ces conclusions en doute.

Aucune faute ne peut dès lors être reprochée au vendeur et B. porte donc seul la responsabilité de la rupture.

## **2. Le dommage de A.**

### 2.1. L'indemnité conventionnelle

En vertu des articles 7 et 10 du contrat, le vendeur a le droit de conserver l'acompte, limité à 10% du prix de vente, en cas de non passation de l'acte authentique par la faute de l'acheteur.

Les parties se sont mises d'accord, par l'insertion de ces clauses dans leur contrat, sur la fixation anticipée et forfaitaire des dommages-intérêts auxquels le vendeur peut prétendre en cas de défaillance fautive de l'acheteur.

Il s'agit donc incontestablement d'une clause pénale.

Les conditions d'application de cette clause sont réunies en l'espèce, et il n'apparaît pas que le taux de 10% prévu excède manifestement le préjudice prévisible au moment de la conclusion du contrat.

B. sera donc condamné à verser la somme de 190.000 francs ou 4.709,98 euros, à A..

Il réclame des intérêts sur cette somme depuis le 13 mars 2000.

Toutefois, aucun document figurant dans son dossier ne porte cette date. Il existe bien une lettre du 16 mars 2000, elle n'est toutefois pas adressée à B., mais au notaire C. Dans ces conditions, les intérêts ne peuvent courir qu'à dater de l'introduction de la procédure, soit le 05 juillet 2000.

### 2.2. Le dommage complémentaire

A. réclame encore, ex æquo et bono, une indemnité de 25.000 francs/mois, destinée à couvrir l'indisponibilité de son immeuble pendant une période de douze mois, et un forfait de 300.000 francs, au motif que l'immeuble a perdu de la valeur, parce que les travaux ont été retardés d'un an.

Ces revendications sont très exagérées compte tenu de l'état de délabrement de l'immeuble au moment de la vente, et elles ne sont prouvées par aucune pièce.

Au demeurant, la clause pénale est un forfait, fixé par les parties en fonction du dommage prévisible lors de la négociation du contrat.

Dans ces conditions, le dommage réellement subi ne peut pas être pris en considération, que ce soit pour apprécier le caractère exorbitant de la clause ou son caractère insuffisant: "Dès lors que les parties ont opté pour la logique forfaitaire, le créancier doit (...) y demeurer" (Patrick WERY, "La clause pénale", Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles, La Charte, 2001, P. 282, n° 41).

Sa demande n'est donc pas fondée sur ce point.

( Dispositif conforme aux motifs )

(...)

**Du 11 mars 2002** – Tribunal civil (5<sup>ième</sup> Ch.)

Siég.: Mme A. **Demoulin**

Greffier: Mr. Ph. **Driesen**

Plaid.: Mes L. **Noirhomme** et O. **Deventer** ( loco M. **Houben** ) et Ch. **Bodson** ( loco Ph. **Delfosse** )

---

Publié par le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Liège 2005-022  
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège