



Les pages n° 193 – 18 juin 2025

Chères lectrices, Chers lecteurs,

Dans ce tout nouveau numéro des Pages, vous trouverez des contributions variées dans différents domaines du droit privé.

Vous découvrirez tout d'abord un article de G. Schultz relatif à un arrêt rendu par la Cour d'appel de Bruxelles le 8 novembre 2024 illustrant la rigueur attachée à la force obligatoire des contrats, ainsi que la portée de la résolution unilatérale d'une vente immobilière en présence d'une inexécution suffisamment grave.

J. Van Meerbeeck vous invite à découvrir son commentaire de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 2025 concernant le vice caché, la connaissance et la bonne foi.

P. Wéry propose enfin d'aborder un cas de représentation imparfaite ; celui du mandataire qui ne révèle pas au tiers contractant agir au nom d'autrui.

Nous vous souhaitons une excellente lecture !

Amaury Arnould

Responsable du numéro

Contrats

Force obligatoire du contrat et résolution unilatérale : éclairage de la cour d'appel de Bruxelles!

L'arrêt rendu le 8 novembre 2024 par la cour d'appel de Bruxelles illustre avec clarté la rigueur attachée à la force obligatoire des contrats et la portée de la résolution unilatérale d'une vente immobilière en cas d'inexécution suffisamment grave.

En l'espèce, M. D.D., propriétaire d'un appartement à Bruxelles, accepte en septembre 2018 l'offre d'achat des époux G. Rapidement, les parties fixent, par courriels subséquents, deux modalités supplémentaires : la signature de l'acte authentique la semaine du 17 décembre 2018 et la libération des lieux le 2 janvier 2019. Le projet de compromis reflète ces points, tout en prévoyant une indemnité de 100 € par jour de retard pour défaut de libération. Toutefois, M. D.D., revenant soudainement sur sa position, propose d'en modifier les termes, voire d'abandonner la vente. Les époux G., attachés à l'accord intervenu, le mettent alors en demeure de signer le compromis, puis, face à son refus, notifient le 6 novembre 2018 la résolution unilatérale de la vente à ses torts, en réclamant l'indemnité convenue (5% du prix de vente, soit 32.500 €). À la suite de cette notification, M. D.D. ...) [Lire l'article complet](#)

Guillaume Schultz

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles (NautaDutilh)

Contrats

Le vice caché, la connaissance et la bonne foi

Selon l'article 1643 de l'ancien Code civil, le vendeur est « tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ». Les clauses de non-garantie des vices cachés ne sortent donc aucun effet lorsque le vendeur connaissait le vice de la chose : « sachant que la chose est vicieuse, le vendeur ne peut, sans mauvaise foi, vendre comme normale une chose qui ne l'est pas ». Une partie de la doctrine et de la jurisprudence estime que (...) [Lire l'article complet](#)

Jérémie Van Meerbeeck

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Conseiller à la cour d'appel de Bruxelles

Obligations

Le cas de représentation imparfaite : le mandataire qui ne révèle pas au tiers contractant agir au nom d'autrui

Avec l'entrée en vigueur du livre 1er du Code civil, le législateur comble une lacune de l'ancien Code civil. Le droit belge dédie désormais une disposition générale à la représentation. L'article 1.8, § 1er distingue selon que celle-ci est parfaite ou imparfaite : « La représentation est immédiate ou parfaite lorsque le représentant accomplit l'acte juridique au nom et pour le compte de la personne représentée. La représentation est médiate ou imparfaite lorsque le représentant accomplit cet acte en son propre nom, mais pour le compte de la personne représentée ». Le contrat de mandat, tel que défini par l'article 1984 de l'ancien Code civil, est l'hypothèse de représentation parfaite par excellence. Le contrat de commission et le prête-nom sont des exemples bien connus de représentation imparfaite .

Qu'advient-il, lorsqu'une personne ne révèle pas au tiers contractant qu'elle agit au nom d'autrui, alors que le devoir de transparence lui imposait de le déclarer ? (...) [Lire l'article complet](#)

Patrick Wéry

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

