

****101**

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

336/07

N° C.21.0277.F

M. A.,

demandeur en cassation,

représenté par Maître Gilles Genicot et assisté par Maître Jacqueline Oosterbosch,
avocats à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Liège, rue de
Chaufontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

contre

ELECTRO GAMES, société à responsabilité limitée, dont le siège est établi à Liège, Rue du Méry, 17, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0422.566.246, faisant élection de domicile en l'étude des huissiers de justice « Interventus », établie à Liège, rue du Parc, 9, défenderesse en cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 4 mars 2021 par le tribunal de première instance de Liège, statuant en degré d'appel.

Le président de section Michel Lemal a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

II. Le moyen de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, le demandeur présente un moyen.

III. La décision de la Cour

Sur le moyen :

Quant à la première branche :

La résolution d'un contrat synallagmatique a pour effet que les parties doivent être replacées dans le même état que si elles n'avaient pas contracté. Le contrat résolu ne peut constituer pour elles une source de droits et d'obligations.

Si la résolution ne peut avoir pour effet d'annuler les prestations réciproques effectuées en exécution du contrat lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de restitution, elle entraîne toutefois la restitution ou le paiement en équivalent des choses ou des services qui, ensuite du contrat, ont été consommés ou dont une des parties a bénéficié alors que l'autre partie n'en a pas eu la contrepartie.

Le comportement du créancier en restitution après la résolution du contrat n'affecte pas son droit aux restitutions qu'implique cette résolution, à moins qu'un tel comportement soit constitutif d'une faute de nature à exonérer le débiteur en restitution de son obligation.

Le jugement attaqué constate que, « par deux conventions signées le 26 mars 2015, [le demandeur] a donné en location à la [défenderesse] les deux rez-de-chaussée commerciaux [des immeubles dont il est propriétaire] pour une durée de neuf ans prenant cours le 1^{er} avril 2015 », que « ces deux conventions de bail précisent en leur article 14 que [...] le loyer ne sera dû par le preneur qu'après que la licence de jeux soit délivrée et, si celle-ci n'était pas délivrée dans un délai de huit mois à dater de la signature des conventions, le locataire pourra considérer le bail comme nul et non avenue, cette dernière clause étant stipulée en faveur exclusive du preneur, qui seul pourra l'invoquer », que, « par une lettre du 4 mars 2016, le conseil [du demandeur] met la [défenderesse] en demeure de verser des arriérés de loyer de 24.400 euros » et que, « par des lettres datées des 30 mars et 5 avril 2016, le conseil de la [défenderesse] répond qu'aucun loyer n'est dû puisque la licence de jeux n'a jamais été délivrée ».

Il énonce que « les parties ont [...] convenu une condition résolutoire à l'existence même des conventions de bail, en l'occurrence le défaut de la licence de jeux dans le délai de huit mois », qu'« aucune licence de jeux n'a été délivrée dans le délai convenu », que « l'avènement de la condition résolutoire entraîne de plein droit et automatiquement la résolution de la convention », que, « dès lors, les conventions de bail sont nulles » et qu'« il ne peut dès lors être question ni de loyer ni d'indemnité de relocation ».

Statuant sur la demande subsidiaire du demandeur en condamnation de la défenderesse à « une indemnité d'occupation pendant vingt-quatre mois pour les deux commerces », il considère que « le tribunal [d'appel] ne comprend pas pourquoi [le demandeur] n'a pas repris possession des lieux en décembre 2015 après la survenance des conditions résolutoires puisqu'il était manifeste qu'aucune licence de jeux n'avait été délivrée et que les conventions de bail étaient nulles », qu'« il est tout aussi incompréhensible que [le demandeur] ait maintenu sa position après que la [défenderesse] eut indiqué par l'intermédiaire de son conseil le 30 mars 2016 que les baux étaient nuls et non avenus, confirmant bien son intention de ne pas renoncer à se prévaloir de la condition résolutoire stipulée en sa faveur », et qu'« au vu de ces circonstances, il ne peut être fait droit à la demande d'une indemnité d'occupation pendant vingt-quatre mois, soit jusqu'au 31 mars 2017, alors que rien n'empêchait [le demandeur] de reprendre possession des lieux dès l'expiration du délai convenu ».

Le jugement attaqué, qui, sur la base de ces considérations dont il ne résulte pas que le demandeur a commis une faute exonérant la défenderesse de son obligation de restitution, dit non fondée la demande de condamnation en équivalent de l'occupation des lieux dont a bénéficié la défenderesse sans devoir payer de loyer, viole l'article 1183 de l'ancien Code civil.

Le moyen, en cette branche, est fondé.

Et il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du moyen, qui ne saurait entraîner une cassation plus étendue.

Par ces motifs,

La Cour

Casse le jugement attaqué en tant qu'il statue sur la demande du demandeur en condamnation de la défenderesse à une indemnité d'occupation et sur les dépens ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Namur, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Sabine Geubel, Ariane Jacquemin et Maxime Marchandise, et prononcé en audience publique du quatre mars deux mille vingt-deux par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Thierry Werquin, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Marchandise

A. Jacquemin

S. Geubel

M. Lemal

Chr. Storck

Madame le conseiller Jacquemin se trouve dans l'impossibilité de signer l'arrêt.

Patricia De Wadripont, greffier.