

## Obligations

### Restitution(s) consécutive(s) à une résolution : seul un comportement fautif du créancier peut exonérer le débiteur en restitution de son obligation.

La résolution d'un contrat synallagmatique entraîne l'obligation pour les parties « *de restituer toutes les prestations dont elles auraient déjà bénéficié en vertu du contrat résolu* »<sup>1</sup>, sauf lorsque ces prestations réciproques ne sont pas susceptibles de restitution<sup>2</sup>. La Cour de Cassation rappelle également que la restitution doit opérer lorsque, ensuite du contrat, l'une des parties a pu bénéficier de certaines prestations « *alors que l'autre n'en a pas eu la contrepartie* »<sup>3</sup>.

Dans un cas soumis à notre Cour de cassation, le Tribunal de première instance de Liège avait eu à se prononcer sur les conséquences découlant d'une clause résolutoire affectant l'existence d'un contrat de bail. Les parties audit contrat avaient en effet convenu qu'aucun loyer ne serait dû jusqu'à la délivrance d'une licence de jeux et, en tout état de cause, que le bail devait être considéré comme « nul et non avenue » à défaut de survenance de cet évènement endéans un délai de 8 mois consécutif à la signature du bail. Alors que l'évènement n'est jamais survenu et que le locataire a confirmé, quelques mois après l'échéance du délai fixé, qu'il estimait que le bail ne pouvait dès lors produire d'effets, le locataire a été maintenu dans les lieux par le bailleur.

Après avoir encore laissé s'écouler un délai d'un an, le bailleur a formulé une demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période allant de la prise de cours du bail à la restitution des lieux.

Le Tribunal, statuant en degré d'appel, a considéré que, dès lors que « *rien n'empêchait [le bailleur] de reprendre possession des lieux dès l'expiration du délai convenu* », le maintien de son locataire dans les lieux faisait obstacle à la demande de condamnation du locataire à une indemnité d'occupation.

Cependant, la Cour de cassation, aux termes d'un arrêt du 4 mars 2022<sup>\*4</sup>, a rappelé qu'il ne suffisait pas de qualifier le comportement du bailleur « d'incompréhensible »<sup>5</sup> pour exonérer le locataire de son obligation de restitution. Encore faut-il que ce comportement soit constitutif d'une faute. Dès lors que ce comportement fautif ne résultait pas des constatations du Tribunal de première instance de Liège, la décision a été cassée.

Laurent Debroux ■

Assistant – Chargé d'enseignement suppléant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Tome I, Bruyant, 2010, p. 905

<sup>2</sup> S. STIJNS, *La résolution pour inexécution des contrats synallagmatiques, sa mise en œuvre et ses effets*, in *Les obligations contractuelles*, Ed. du Jeune Barreau, 2000, p. 451 et références citées.

<sup>3</sup> Cass. 4 mars 2022, [www.juridat.be](http://www.juridat.be), R.G. C.21.0277.F/3,

<sup>4</sup> *Ibidem*

<sup>5</sup> Ce sont les termes utilisés par le Tribunal de première instance de Liège.