

# Cour de cassation de Belgique

## Arrêt

N° C.21.0372.F

**J. R.,**

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Jacqueline Oosterbosch, avocat à la Cour de cassation,  
dont le cabinet est établi à Liège, rue de Chaudfontaine, 11, où il est fait élection  
de domicile,

**contre**

**1. A. V.,**

**2. P. D.,**

défendeurs en cassation.

**I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 16 février 2021 par le tribunal de première instance de Liège, statuant en degré d'appel.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2022, l'avocat général Bénédicte Inghels a déposé des conclusions au greffe.

Par ordonnance du 1<sup>er</sup> septembre 2022, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.

Le conseiller Marie-Claire Ernotte a fait rapport et l'avocat général Philippe de Koster a été entendu en ses conclusions.

## **II. Le moyen de cassation**

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

## **III. La décision de la Cour**

### **Sur le moyen :**

En vertu de l'article 1184 de l'ancien Code civil, la résolution doit être demandée en justice.

Le juge qui doit se prononcer sur la demande de résolution d'un contrat synallagmatique est tenu d'examiner l'étendue et la portée des engagements pris par les parties et, à la lumière des circonstances de fait, d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment grave pour prononcer la résolution.

Le jugement attaqué, qui considère que « le comportement [de la demanderesse] justifie la résolution du bail à ses torts » au motif qu'elle « n'a pas répondu comme l'aurait fait un locataire normalement prudent aux nombreuses demandes qui lui étaient faites » par les bailleurs d'avoir accès au lieu loué, « et ce même en tenant compte du fait qu'elle pouvait légitimement souhaiter protéger son lieu de vie durant les périodes où des mesures strictes ont été prises pour

éviter la propagation de la covid-19 », sans examiner si ce comportement est suffisamment grave pour prononcer la résolution, viole la disposition légale précitée.

Le moyen est fondé.

Et la cassation de la décision confirmant la résolution de la convention aux torts de la demanderesse entraîne l'annulation du jugement du 21 septembre 2021 statuant sur les dégâts locatifs et les dépens, qui en est la suite.

**Par ces motifs,**

La Cour,

Casse le jugement attaqué ;

Annule le jugement du 21 septembre 2021 ;

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

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, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Mireille Delange, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Ariane Jacquemin et Maxime Marchandise, et prononcé en audience publique du dix-neuf septembre deux mille vingt-deux par le président de section Mireille Delange, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Lutgarde Body.

L. Body

M. Marchandise

A. Jacquemin

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

M. Delange

**REQUETE EN CASSATION**

---

Pour : **Mme J. R.**,

**demanderesse,**

assistée et représentée par Me Jacqueline Oosterbosch,  
avocate à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à 4020 Liège, rue de  
Chaufontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

Contre : 1° **M. A. V.**,  
2° **Mme P. D.**,

**défendeurs.**

A Mesdames et Messieurs les Premier Président,  
Présidents et Conseillers composant la Cour de cassation,

Mesdames, Messieurs,

2<sup>ème</sup> feuillet

La demanderesse a l'honneur de déférer à votre censure le jugement prononcé contradictoirement entre les parties le 16 février 2021 par la 2<sup>ème</sup> chambre, affaires civiles, du tribunal de première instance de Liège, division Liège (R.G. n° 20/2634/A).

Les faits et antécédents de la cause, tels qu'ils ressortent des pièces auxquelles votre Cour peut avoir égard, peuvent être ainsi brièvement résumés.

Par un contrat signé le 19 octobre 2017, les défendeurs ont donné en location à la demanderesse un appartement au deuxième étage d'un immeuble situé au n° [...].

Le bail fut conclu pour une durée de neuf ans prenant cours le 1<sup>er</sup> décembre 2017, pour un loyer mensuel de 750 € indexable.

Le 30 décembre 2019, le défendeur a envoyé une lettre recommandée à la demanderesse pour se plaindre de la présence d'ordures ménagères dans la cave depuis plusieurs mois.

Le 10 janvier 2020, les défendeurs ont déposé une requête en résolution du bail devant le juge de paix du canton de Fléron.

Le 27 janvier suivant, ils ont écrit à la justice de paix pour "annuler" l'audience d'introduction du 4 février 2020, dans la mesure où les immondices stockées dans la cave par la demanderesse avaient été évacuées.

Le 4 février 2020, les défendeurs ont fait part à la demanderesse de leur intention de vendre le bien loué. Ils lui ont notifié que le bail prendrait fin à l'expiration du premier triennat, soit le 30 novembre 2020.

3<sup>ème</sup> feuillet

Ils l'ont également avertie que leur agent immobilier prendrait contact avec elle afin de régler les modalités des visites qu'ils souhaitaient pouvoir commencer le 1<sup>er</sup> mars 2020.

Le 14 avril 2020, les défendeurs ont écrit à la justice de paix pour faire refixer l'affaire introduite par la requête du 10 janvier 2020, sollicitant la résolution du bail aux torts de la demanderesse, son expulsion dans les quinze jours de la signification du jugement et sa condamnation à libérer la cave, le garage et le grenier de tous les encombrants sous peine d'une astreinte de 150 € par jour à dater de la signification de la décision à intervenir. Ils ont également sollicité l'octroi de réserves pour les dégâts locatifs et le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par jugement du 24 juin 2020, le magistrat cantonal a fait droit aux demandes des défendeurs et les a autorisés, après avoir prononcé la résolution du bail aux torts de la demanderesse au 23 juin 2020, à expulser celle-ci à défaut d'un départ volontaire dans les quinze jours de la signification du jugement.

Le 17 juillet 2020, la demanderesse a interjeté appel de cette décision.

Le jugement attaqué confirme la décision du premier juge, sous l'émendation que la résolution est intervenue au 30 novembre 2020, date à laquelle les lieux ont été libérés. Il ordonne la réouverture des débats afin que les parties s'expliquent sur la demande d'indemnisation des dégâts locatifs.

La demanderesse a l'honneur de proposer le moyen de cassation suivant à l'encontre de cette décision.

4<sup>ème</sup> feuillet

## MOYEN UNIQUE DE CASSATION

### Dispositions violées

- les articles 1134 et 1184 de l'ancien Code civil,
- l'article 149 de la Constitution.

### Décision critiquée

Le jugement attaqué prononce, par confirmation du jugement entrepris, la résolution du bail aux torts de la demanderesse, pour tous ses motifs réputés ici intégralement reproduits, et spécialement pour les motifs que :

*"Les (défendeurs) demandent la confirmation du jugement entrepris qui ordonne la résolution du bail au 23 juin 2020.*

*Pour ce faire, ils estiment que (la demanderesse) a manqué à plusieurs de ses obligations. Il leur appartient d'en rapporter la preuve.*

*Ils lui reprochent d'entreposer des déchets ménagers dans sa cave.*

*Si effectivement, cette situation anormale a existé en décembre 2019, ce qui n'est pas contesté, (la demanderesse) y a remédié à la satisfaction des (défendeurs), ceux-ci ayant écrit au premier juge pour «annuler» l'audience.*

*S'ils soutiennent que cette situation a perduré, ils ne le démontrent pas.*

*Ils lui reprochent aussi de ne pas avoir permis l'accès aux lieux loués que ce soit dans le cadre d'un sinistre dégâts des eaux ou dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble.*



5<sup>ème</sup> feuillet

*Il ressort de l'examen des pièces produites (notamment les e-mails de l'agent immobilier) qu'effectivement (la demanderesse) n'a pas répondu comme l'aurait fait un locataire normalement prudent aux nombreuses demandes qui lui étaient faites et ce même en tenant compte du fait qu'elle pouvait légitimement souhaiter protéger son lieu de vie durant les périodes où des mesures strictes ont été prises pour éviter la propagation de la covid-19.*

*Si elle se plaint du comportement «intrusif» (du défendeur), elle ne démontre pas que ce comportement était tel qu'il pouvait dans son chef légitimer son inertie.*

*Ce comportement justifie la résolution du bail à ses torts. Cela étant (la demanderesse) ayant occupé les lieux jusqu'au 30 novembre 2020, la résolution sera prononcée à cette date.*

*Les (défendeurs) soutiennent encore que (la demanderesse) n'habitait plus les lieux qui étaient occupés par quatre jeunes adolescents qui dérangent le voisinage et encore qu'elle n'entretenait pas la chaudière et ne payait pas sa consommation d'eau ce que (la demanderesse) conteste.*

*Il importe peu que ces reproches soient ou non fondés, dans la mesure où le fait pour elle de ne pas avoir permis l'accès aux lieux loués suffit à lui seul à justifier la résolution à ses torts".*

## **Griefs**

En vertu de l'article 1184, alinéa 3, de l'ancien Code civil, la résolution d'une convention doit être demandée en justice.

Le juge appelé à se prononcer sur pareille demande est tenu d'examiner l'étendue et la portée des engagements souscrits par les parties et, à la lumière des circonstances de fait de la cause, il doit apprécier si le manquement invoqué est suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat.

6<sup>ème</sup> feuillet

La demanderesse faisait valoir que les différents manquements invoqués par les défendeurs "ne sont ni établis, ni avérés et qu'à supposer même qu'ils le soient, il(s) ne seraient pas d'une gravité telle qu'ils justifieraient la résolution du bail aux torts de la (demanderesse)" (concl. synth. app., pp. 9-10).

Le jugement attaqué, qui, tout en relevant que la demanderesse "*pouvait légitimement souhaiter protéger son lieu de vie durant les périodes où des mesures strictes ont été prises pour éviter la propagation de la covid-19*", se borne à considérer que le seul "*fait pour (la demanderesse) de ne pas avoir permis l'accès aux lieux loués suffit à lui seul à justifier la résolution à ses torts*", n'examine aucunement si ce manquement reproché à la demanderesse était suffisamment grave pour justifier une telle sanction.

Il n'est, partant, pas légalement justifié (violation des articles 1134 et 1184 de l'ancien Code civil).

A tout le moins, à défaut d'indiquer dans ses motifs que le manquement imputé à la demanderesse était suffisamment grave pour justifier la résolution de la convention à ses torts, et les raisons de cette appréciation, le jugement attaqué ne contient pas les constatations permettant à la Cour de contrôler la légalité de sa décision de résoudre la convention litigieuse aux torts de la demanderesse, de sorte qu'il n'est pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

### **Développements**

Le jugement attaqué décide que *la seule existence d'un manquement*, en l'occurrence le fait, pour la demanderesse, de ne pas avoir – nonobstant son légitime souhait de "*protéger son lieu de vie durant les périodes où des mesures strictes ont été prises pour éviter la propagation de la covid-19*" – "*permis l'accès aux lieux loués*", justifie la résolution du bail à ses torts.

7<sup>ème</sup> feuillet

Par aucune de ses considérations, il n'examine si ce manquement est suffisamment grave pour justifier une telle sanction.

Or, ainsi que le souligne le professeur Van Ommeslaghe, "à l'occasion de son intervention, le juge a l'obligation d'exercer son pouvoir d'appréciation sur la gravité des manquements invoqués par le créancier. Le juge ne pourrait en conséquence se borner à constater un manquement par le débiteur à ses obligations pour ensuite prononcer la résolution du contrat sans exercer son pouvoir d'appréciation. Depuis son arrêt du 8 décembre 1960, la Cour de cassation l'a rappelé à plusieurs reprises, tantôt dans des espèces où les juges du fond s'étaient refusé à faire usage de ce pouvoir d'appréciation ou avaient omis de le faire – et où leur décision a dès lors été cassée –, tantôt au contraire dans des cas où elle constate que le juge avait correctement usé de cette faculté. L'appréciation de la gravité du manquement relève du pouvoir souverain du juge du fond. La Cour de cassation exerce, comme toujours en pareil cas, un contrôle marginal sur les circonstances dont le juge a déduit la solution qu'il consacre. Le rôle du juge est de tempérer de façon raisonnable l'application de la sanction et d'éviter de prononcer la résolution lorsque les manquements invoqués par le titulaire de l'option sont bénins (...). Ce tempérament est comparable à celui qui résulte de l'appréciation de la bonne foi dans l'exception d'inexécution" (De Page, *Traité de droit civil belge*, t. II, *Les obligations*, par P. Van Ommeslaghe, Bruylant, 2013, vol. 1, pp. 910-911 et les références citées).

La demanderesse se réfère en outre à l'enseignement qui résulte de l'arrêt de la Cour du 28 octobre 2013 (*Pas.*, n° 555), accueillant le

pourvoi dirigé contre une décision de la cour d'appel de Liège qui, après avoir constaté le non-respect réciproque des obligations contractuelles des parties, avait décidé que, "vu les fautes réciproques, le tribunal dit que la convention est résiliée à torts réciproques, qu'aucune indemnité n'est due de part et d'autre, la convention ne prévoyant en outre aucun dédommagement".

Votre Cour a cassé cette décision en rappelant qu'"en vertu de l'article 1184, alinéa 3, du Code civil, la résolution doit être demandée en justice. Le juge qui doit se prononcer sur la demande de résolution d'un contrat synallagmatique est tenu d'examiner l'étendue et la portée

8<sup>ème</sup> et dernier feuillet

des engagements pris par les parties et, à la lumière des circonstances de fait, d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment grave pour prononcer la résolution. Par aucun motif, l'arrêt attaqué n'examine si les manquements reprochés à la demanderesse sont suffisamment graves pour prononcer la résolution de la convention à ses torts. Il s'ensuit qu'il n'est pas légalement justifié".

**PAR CES CONSIDERATIONS,**

l'avocate à la Cour de cassation soussignée, pour la demanderesse, conclut qu'il vous plaise, Mesdames, Messieurs, casser le jugement attaqué ; ordonner que mention de votre arrêt soit faite en marge de la décision annulée; renvoyer la cause et les parties devant un autre tribunal de première instance siégeant en degré d'appel ; statuer ce que de droit quant aux dépens.

Jacqueline Oosterbosch

Liège, le 24 août 2021.