

Contrats

Résolution judiciaire : nouveau rappel de la nécessité de démontrer (pour l'avocat) et de motiver (pour le juge) la gravité du manquement

S'il est acquis de longue date, tant en doctrine qu'en jurisprudence, que « *la faute contractuelle doit être suffisamment grave pour justifier une sanction aussi radicale* » que la résolution judiciaire¹, d'une part, et qu'il incombe au juge saisi d'une telle demande « *d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment sérieux* »², d'autre part, force est de constater que la haute Cour civile est encore amenée à sévir sur le sujet.

Ces principes sont à nouveau rappelés dans l'arrêt du 19 septembre 2022*³.

Selon la décision attaquée en cassation, « *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* ».

La Cour a estimé que « *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 » [...] sans examiner si ce comportement est suffisamment grave pour prononcer la résolution, viole la disposition légale* »⁴.

In specie, il est incontestable que la décision critiquée ne procède aucunement à l'examen de la gravité du manquement ayant pourtant justifié la résolution du bail, contrairement aux principes en la matière. C'est donc, à juste titre, que la Cour a prononcé la cassation de l'arrêt pour qu'un nouvel examen de l'affaire soit réalisé.

Cette décision réitère l'impérieuse nécessité pour le praticien de veiller à démontrer la gravité du manquement allégué fondant une demande en résolution judiciaire, d'une part, évidemment, pour convaincre le tribunal et, d'autre part, pour l'inviter à ne pas omettre de motiver adéquatement la décision à intervenir sur ce point.

Pour conclure, rappelons que cette nécessité demeure bien actuelle sous l'empire du Livre 5, les travaux préparatoires des articles 5.90 et 5.91 rappelant à ce sujet que le juge saisi « *a l'obligation d'apprécier si la gravité des manquements justifie la résolution* »⁵.

¹ P. Wéry, « Chapitre 3 - la résolution judiciaire », *Droit des obligations – Volume 1*, 3ème éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 672, n° 668. Notamment afin d'éviter que la résolution ne soit prononcée alors que les manquements seraient trop légers. Voyez sur ce point les travaux préparatoires des articles 5.90 et 5.91 du Livre 5 : Proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl., Ch. repr.*, 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 108.

² Cass., 28 octobre 2013, *Pas.*, p. 2062.

³ Cass., (3^{ème} chambre), 19 septembre 2022, R.G. n° C.21.0372.F/1.

⁴ *Ibid.*

⁵ Proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl., Ch. repr.*, 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 108.

Felix Standaert ■

*Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

