

# Cour de cassation de Belgique

## Arrêt

N° C.21.0033.F

**J. C.,**

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Jacqueline Oosterbosch, avocat à la Cour de cassation, prôtant son ministère sur réquisition et projet, dont le cabinet est établi à Liège, rue de Chaudfontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

**contre**

**G. C.,**

défenderesse en cassation.

### **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 23 octobre 2017 par le tribunal de première instance d'Eupen, statuant en degré d'appel.

Le conseiller Ariane Jacquemin a fait rapport.

L'avocat général Philippe de Koster a conclu.

## **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 :**

**Quant à la première branche :**

**Quant au premier rameau :**

En vertu de l'article 1184, alinéa 2, de l'ancien Code civil, dans les contrats synallagmatiques, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Les dommages et intérêts accordés en raison d'une inexécution contractuelle en cas de résolution fondée sur l'article précité, ont pour but de placer le créancier dans la situation dans laquelle il se trouverait si le débiteur avait exécuté son obligation.

Il s'ensuit que le juge saisi d'une demande de résolution d'un contrat avec dommages et intérêts ne peut mettre de tels dommages et intérêts à la charge de la partie en faute que s'il prononce la résolution dudit contrat.

Le jugement attaqué constate que les parties avaient conclu un bail à vie et que la défenderesse demande la résolution de ce bail en raison de l'inexécution par la demanderesse des obligations mises à sa charge par l'article 1719 de

l'ancien Code civil et la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 40 800 euros représentant la différence entre le loyer convenu et celui dû pour un bien immobilier équivalent jusqu'à son décès, cette somme étant évaluée en considération de son âge, de son espérance de vie et de la différence entre le loyer convenu et celui dû en vertu d'un nouveau contrat de bail qu'elle a été obligée de conclure.

Il considère qu'« en raison de l'inhabitabilité de son logement causé par le fait que les problèmes d'humidité n'ont pas été résolus par [la demanderesse, la défenderesse] a été contrainte de déménager », que, dès lors, « la responsabilité contractuelle de [la demanderesse] » est établie, que l'espérance de vie de la défenderesse est de 20 ans, que la défenderesse doit actuellement « payer un loyer plus onéreux [...] en raison de l'inhabitabilité de son appartement [...] et ce, malgré le fait qu'elle avait d'un point de vue financier planifié sa vie autrement en raison du contrat de bail à vie », et il alloue la somme de 40 800 euros demandée.

Le jugement attaqué, qui alloue ainsi des dommages et intérêts complémentaires sans prononcer la résolution du bail, viole l'article 1184, alinéa 2, de l'ancien Code civil.

Le moyen, en ce rameau, est fondé.

Et il n'y a lieu d'examiner ni le second rameau de la première branche ni la seconde branche du moyen, qui ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.

**Par ces motifs,**

La Cour

Casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il dit l'appel recevable ;

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 d'Eupen, autrement composé, 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 Marie-Claire Ernotte, Ariane Jacquemin et Marielle Moris, et prononcé en audience publique du vingt-six janvier deux mille vingt-trois par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Moris

A. Jacquemin

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

Chr. Storck

## Requête

1<sup>er</sup> feuillet

### REQUETE EN CASSATION

Pour : C. J.,

**demanderesse,**

représentée par Maître Jacqueline OOSTERBOSCH,  
avocate à la Cour de cassation, agissant sur réquisition et  
sur projet, dont le cabinet est établi à 4020 LIEGE, rue de  
Chaudfontaine, 11, où il est fait élection de domicile,

Contre : C. G.,

**défenderesse ;**

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

Mesdames, Messieurs,

2ème feuillet

La demanderesse a l'honneur de déférer à votre censure le jugement prononcé par le tribunal de première instance d'Eupen siégeant en degré d'appel le 23 octobre 2017 (R.G. n° 41/2016).

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

Le 13 avril 2004, la demanderesse avait, en qualité de bailleuse, conclu avec ses locataires, la défenderesse et M. G., un contrat de bail « jusqu'à la fin de leur vie » relatif à un appartement situé au rez-de-chaussée dans l'immeuble sis à ...

À partir de 2014, la défenderesse s'est plainte d'inondations au niveau de sa terrasse. Elle estimait que l'origine des problèmes était à rechercher dans la canalisation défectueuse de l'objet loué.

En l'absence d'un règlement amiable du litige, la défenderesse a lancé citation par acte du 6 novembre 2014 et sollicité la condamnation de la demanderesse à lui payer 634,55 € représentant des frais qu'elle avait déjà déboursés suite aux inondations, qu'elle soit contrainte de renouveler la canalisation sous peine d'astreinte et, à titre subsidiaire, la désignation d'un expert judiciaire.

Par un jugement du 11 février 2015 du Juge de paix du canton d'Eupen, M. K. a été désigné en qualité d'expert judiciaire.

3<sup>ème</sup> feuillet

Le 17 mai 2015, il a déposé son rapport, par lequel il concluait que les inondations surviennent en raison d'un bouchage sporadique du canal d'évacuation des eaux et que ce bouchage trouve son origine dans un tuyau dont le diamètre et la pente sont insuffisants.

Par un jugement – rendu en l'absence de la demanderesse mais suite à une fixation sur base de l'article 747 du Code judiciaire – du 2 décembre 2015, le juge de paix a condamné la demanderesse à nettoyer ou à faire nettoyer une fois par an la canalisation et, à défaut de s'exécuter, au paiement de la facture qui serait présentée par la défenderesse autorisée à se substituer à elle, à payer 543,60 € à titre de frais que la défenderesse a exposés en rapport avec les inondations, à remettre à la défenderesse une clé de la porte d'entrée endéans la semaine à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 10 € par jour de retard et à payer les dépens de 3242,40 €.

Par requête du 19 février 2016, la défenderesse a interjeté appel de cette décision. L'affaire a été renvoyée au rôle à l'audience d'introduction du 21 mars 2016, en l'absence de la demanderesse, qui n'était ni présente ni représentée.

Par un arrêté de police non entrepris du bourgmestre de la ville d'Eupen du 7 mars 2016, l'appartement, que louait la défenderesse, a été déclaré inhabitable et il a été ordonné à toutes les personnes, qui occupaient ce logement à quelque titre que ce soit, de le quitter.

À une date non spécifiée au mois de mars 2016, la défenderesse a quitté l'immeuble loué.

Par des conclusions datées du 21 avril 2016, déposées au greffe du tribunal le 25 du même mois, la défenderesse, modifiant partiellement sa demande, a sollicité que le jugement du juge de paix soit confirmé en ce qui concerne « la canalisation et les clés », que la demanderesse soit condamnée au paiement de 779,75 € représentant ses frais liés aux

COPIE NON CORRIGÉE



4<sup>ème</sup> feuillet

inondations, qu'il lui soit alloué une réduction du loyer de 900 € pour la période entre juillet 2015 et mars 2016, que le contrat de bail soit résilié aux torts exclusifs de la demanderesse, qu'il lui soit octroyé 40.800 € à majorer des intérêts depuis le 15 mars 2016, en raison de son départ anticipé alors que le contrat de bail avait été conclu à vie, et des dépens à hauteur de 3602,26 €.

Le 14 novembre 2016, la défenderesse a sollicité la fixation du dossier sur base de l'article 747 du code judiciaire. Cette demande a été notifiée le même jour à la demanderesse.

L'ordonnance de fixation du 15 décembre 2016 a imparti aux parties des délais pour conclure et fixé l'audience des plaidoiries au 25 septembre 2017.

Le 23 octobre 2017, le tribunal de première instance a déclaré l'appel recevable et, après avoir constaté que la procédure doit être considérée comme contradictoire à l'égard de la demanderesse, a confirmé le jugement entrepris sous les émendations suivantes :

*« [La demanderesse] est condamnée à payer à [la défenderesse] les montants suivants :*

*235,95 € pour la facture impayée du 10 mars 2013, à majorer des intérêts au taux légal depuis la date d'échéance du 31 mars 2013 ;*

*900 € à titre de réduction de loyer ;*

*40.800 € à titre de dommage définitif, à majorer des intérêts au taux légal depuis le déménagement de [la défenderesse] dans son nouvel appartement le 15 mars 2016.*

*[La demanderesse] est condamnée à payer à [la défenderesse] les dépens de la procédure d'appel, liquidés à 3.459,86 € ».*

5<sup>ème</sup> feuillet

A l'encontre de cette décision, la demanderesse propose le moyen unique de cassation suivant :

### **MOYEN UNIQUE DE CASSATION**

#### **Dispositions violées**

- Les articles 1184 et 1741 de l'ancien Code civil ;
- L'article 1138, 4° du Code judiciaire ;
- Le principe général du droit, dit principe dispositif.

#### **Décision critiquée**

Le jugement attaqué du 23 octobre 2017 qui, après avoir confirmé la décision du juge de paix du 2 décembre 2015 sous réserve des points qu'il énonce, condamne la demanderesse au paiement de la somme de 40.800 € à titre de dommage définitif, à majorer des intérêts au taux légal depuis le déménagement de la défenderesse dans son nouvel appartement le 15 mars 2016, pour les motifs, dont la teneur est :

#### ***3.2. A propos de la violation de l'article 1719, n° 2 et 3 du Code civil***

*A ce propos, le Juge de paix a également décidé que (la défenderesse) ne justifiait pas sa réclamation.*

*(La défenderesse) n'est pas d'accord avec la décision du Juge de paix, puisqu'elle avait seulement sollicité que cette demande soit réservée jusqu'à ce que la situation des parties soit précisée.*

6<sup>ème</sup> feuillet

*(la défenderesse) demande à présent la condamnation de (la demanderesse) à l'indemnisation d'un dommage définitif fixé à 40.800 € ex aequo et bono, eu égard à l'espérance de vie, en tant que femme âgée de 66 ans (à savoir 20 ans d'espérance de vie, avec un loyer plus important de 350 € au lieu de 180 € : pièce numéro 15 de (la défenderesse), dans la mesure où elle a été obligée de conclure un nouveau contrat de bail plus cher, alors qu'elle disposait en réalité d'un contrat de bail à durée indéterminée.*

*Le tribunal constate tout d'abord que les parties avaient conclu un contrat de bail à vie. Ce point n'a pas été contesté en première instance (pièce 1 de [la défenderesse]).*

*En raison de l'inhabitabilité du logement de (la défenderesse) suite aux problèmes d'humidité non corrigés par (la demanderesse) (pièce n°12 de [la défenderesse]), elle a été contrainte de quitter son domicile.*

*Il s'ensuit que la responsabilité contractuelle de (la demanderesse) ainsi que le dommage de (la défenderesse), sur base de son contrat de bail actuel et plus cher, sont prouvés (pièce n°14 de [la défenderesse]).*

*En ce qui concerne la réparation du dommage en cas de responsabilité de la bailleuse, le contrat ne prévoit rien (pièce 1 de [la défenderesse]).*

*A ce propos, (la défenderesse) sollicite 40.800 € à titre de dommage définitif, ex aequo et bono, eu égard à son espérance de vie (pièce 15 de [la défenderesse]), puisqu'elle doit à présent payer un loyer plus important.*

*Le calcul de ce dommage à hauteur de 40.800 € (à savoir 20 ans d'espérance de vie, ce qui fait 240 loyers à payer, qui sont de 170 € plus chers, à savoir 240 x 170 €) semble au tribunal adéquat (Liège, 21 février 2017, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be)), dans la mesure où en raison de l'inhabitabilité de son appartement (pièce 12 de [la défenderesse]) (la défenderesse) doit à présent payer un loyer plus important (pièce 14 de [la défenderesse]) : 350 € au lieu de*

*180 €), alors qu'en raison du contrat de bail à durée indéterminée, elle avait planifié autrement sa vie sur le plan financier.*

*La demande doit donc être déclarée fondée.*

COPIE NON CORRIGÉE

7<sup>ème</sup> feuillet

*Ce montant est à augmenter des intérêts au taux légal depuis le jour de son emménagement dans le nouvel appartement, à savoir le 15 mars 2016 (jugement, p. 5, alinéa dernier et p. 6).*

### **Griefs**

En application de l'article 1719, 2° et 3°, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage, pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail.

Si le preneur estime que le bailleur, débiteur de l'obligation précitée, reste en défaut, par sa faute, d'exécuter celle-ci, il peut solliciter l'exécution forcée de l'obligation violée ou postuler la résolution du contrat de bail.

En effet, l'article 1741 du Code civil, qui n'est qu'une application du principe général du droit contenu dans l'article 1184 du même code, prévoit que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

L'article 1184 de ce code stipule que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement et que dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie, envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

8<sup>ème</sup> feuillet

Il se déduit de ces deux dispositions, qu'en matière de contrats synallagmatiques, le créancier d'une obligation demeurée inexécutée dispose d'une option, à savoir, ou bien poursuivre l'exécution du contrat, en nature ou par équivalent, ou en demander la résiliation en justice avec, éventuellement, des dommages et intérêts complémentaires, s'il subsiste un préjudice nonobstant cette résolution.

Par ses conclusions d'appel du 21 avril 2016, la défenderesse sollicitait la résolution du contrat aux torts de la demanderesse et postulait la condamnation de celle-ci au

8<sup>ième</sup> feuillet

paiement de dommages et intérêts supplémentaires de 40.800 €, représentant la différence du montant des loyers entre celui qu'elle aurait dû payer jusqu'à la fin de sa vie, en exécution du contrat de bail conclu avec la défenderesse, et celui qu'elle devra payer en exécution d'une nouvelle convention de bail (conclusions d'appel du 21 avril 2016, page 6, les trois derniers alinéas).

Après avoir considéré que la défenderesse a dû quitter le logement déclaré inhabitable par un arrêté du bourgmestre du 7 mars 2016, suite aux problèmes d'humidité non corrigés par la demanderesse, le tribunal estime que la responsabilité contractuelle de la demanderesse est engagée, qu'elle doit réparer le dommage de la défenderesse et, dans la mesure où le contrat ne prévoit rien concernant la réparation du dommage en cas de responsabilité de la bailleresse, celui-ci consiste pour la défenderesse en l'obligation de payer un loyer plus cher pendant toute sa vie, dès lors qu'elle bénéficiait d'un contrat de bail à vie.

Ainsi, il fixe le dommage définitif à 40.800 €, à savoir 20 ans d'espérance de vie, soit 240 mois x 170 € d'augmentation du loyer.

9<sup>ème</sup> feuillet

Première branche

Si la décision entreprise devait être interprétée en ce sens qu'elle fait droit à la prétention de la défenderesse qui sollicitait la résolution du contrat de bail et des dommages et intérêts complémentaires.

Premier rameau

La résolution du contrat de bail ne peut intervenir que par l'intermédiaire d'un juge qui a dès lors l'obligation de la prononcer.

Le jugement, qui fait droit à la demande de résolution d'un contrat émanant d'un créancier, doit, dès lors, expressément prononcer celle-ci.

9<sup>ième</sup> feuillet

Dès lors que le jugement se borne à condamner la demanderesse au paiement de dommages et intérêts, sans formellement prononcer la résolution du contrat de bail, il viole les articles 1184 et 1741 du Code civil.

Second rameau

Par un jugement réputé contradictoire, mais rendu en l'absence de la demanderesse, le 2 décembre 2015, le Juge de paix a condamné la demanderesse à nettoyer ou à faire nettoyer une fois par an la canalisation et, en cas de défaillance, au paiement de la facture qui serait présentée par la

défenderesse, autorisée à se substituer à elle, ainsi qu'au paiement de 543,60 € à titre de frais, que la défenderesse a exposés suite aux inondations, à la mise à la disposition de la défenderesse d'une clé de la porte d'entrée et au paiement des dépens (jgt., du juge de paix, p. 3).

10<sup>ème</sup> feuillet

Le premier juge n'a donc pas résolu le contrat de bail, mais prononcé certaines condamnations à charge de la demanderesse, qui tendaient à l'exécution en nature de ses obligations résultant de ce contrat.

Le jugement entrepris *confirme* cette décision sous l'émendation, notamment, que Madame C. doit payer 40.800 € à titre de dommages et intérêts.

Cette émendation est prononcée par le tribunal à charge de la demanderesse parce que, suite à son fait fautif, la défenderesse a dû quitter l'immeuble devenu inhabitable en raison des inondations, pour lesquelles il la rend responsable.

Le juge d'appel a donc condamné la demanderesse à des dommages et intérêts qui sont la conséquence d'une résiliation d'un contrat de bail.

En confirmant le jugement du juge de paix, qui a prononcé des condamnations tendant à l'exécution en nature du contrat, à savoir « à nettoyer ou à faire nettoyer une fois par an la canalisation et, en cas de défaillance, au paiement de la facture qui serait présentée par la défenderesse, autorisée à se substituer à elle » et à des dommages et intérêts, qui sont la conséquence de la résiliation du contrat, le tribunal méconnaît le droit d'option exclusif accordé au



créancier d'une obligation contractuelle et viole dès lors les articles 1184 et 1741 du Code civil.

Le tribunal qui prononce, en confirmant la décision du premier juge, à la fois l'exécution forcée en nature de certaines obligations contractuelles et la résolution judiciaire du contrat de bail, viole, à tout le moins, l'article 1138, 4° du Code judiciaire, dans la mesure où il a rendu deux décisions contradictoires.

COPIE NON CORRIGÉE

11<sup>ème</sup> et dernier feuillet

Seconde branche

Par ses conclusions d'appel du 21 avril 2016, la défenderesse sollicitait la résolution du contrat aux torts de la demanderesse et postulait la condamnation de celle-ci au paiement de dommages et intérêts supplémentaires de 40.800 €, représentant la différence du montant des loyers entre celui qu'elle aurait dû payer jusqu'à la fin de sa vie, en exécution du contrat de bail conclu avec la défenderesse, et celui qu'elle devra payer en exécution d'une nouvelle convention de bail (conclusions d'appel du 21 avril 2016, page 6, les trois derniers alinéas).

Si le jugement devait être interprété en ce sens qu'il condamne la demanderesse à l'exécution forcée par équivalent des obligations contractuelles violées, il modifie l'objet de la demande et viole partant le principe général du droit, dit principe dispositif.

**PAR CES CONSIDERATIONS,**

l'avocate à la Cour de cassation soussignée, pour la demanderesse, conclut qu'il vous plaise, Messieurs, Mesdames, 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 le tribunal de première instance d'Eupen autrement composé ; statuer comme de droit quant aux dépens.

Jacqueline Oosterbosch

Liège, le 20 janvier 2021