

Obligations

Pas de *cherry-picking* dans l'application de l'article 1184, alinéa 2, de l'ancien Code civil !

Par un arrêt du 26 janvier 2023^{*1}, la Cour de cassation s'est prononcée sur la portée de l'article 1184, alinéa 2, de l'ancien Code civil (remplacé, depuis le 1^{er} janvier 2023, par l'article 5.91, alinéa 1, 1° du Code civil) : lorsqu'il est saisi sur ce fondement, le juge ne peut allouer des dommages et intérêts complémentaires que s'il prononce également la résolution du contrat en cause.

En l'espèce, la demanderesse en cassation avait conclu, en tant que bailleur, un contrat de bail à vie avec la défenderesse, en tant que preneur. Un litige concernant un dégât des eaux intervenu entre les parties en 2014 avait conduit le Juge de paix du canton d'Eupen à condamner le bailleur à procéder au nettoyage des canalisations de l'immeuble dont le mauvais entretien était la cause de diverses fuites. En appel, le preneur avait sollicité la résolution du bail aux torts du bailleur et le paiement de dommages et intérêts en raison de l'inexécution, par ce dernier, de son obligation d'entretien des lieux loués. Dans l'intervalle, les lieux loués avaient été déclarés inhabitables par arrêté de police, contraignant ainsi le preneur à les quitter.

Le jugement attaqué du 23 octobre 2017 rendu par le Tribunal de première instance d'Eupen, statuant en degré d'appel, constate que la responsabilité du bailleur est engagée et le condamne au paiement d'une somme de 40.800,00 euros à titre de dommages et intérêts, sans toutefois prononcer la résolution du contrat litigieux aux torts du bailleur.

La Cour de cassation casse cette décision en soulignant que « *les dommages et intérêts [complémentaires] ont pour but de placer le créancier dans la situation dans laquelle il se trouverait si le débiteur avait exécuté son obligation* » et que « *le jugement [...] 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* ».

Cette décision ne surprend pas. Si l'article 1184 de l'ancien Code civil prévoit une option entre l'exécution du contrat ou sa résolution au bénéfice du créancier, le juge saisi sur cette base légale est davantage limité dans ses possibilités. Lorsqu'il décide de ne pas ordonner l'exécution du contrat ni d'en prononcer la résolution, il épuise sa juridiction – « *zijn rol is uitgespeeld* »² – et il lui est donc impossible de prononcer des dommages et intérêts complémentaires à la résolution à charge de la partie défaillante. Les dommages et intérêts prévus par l'article 1184, alinéa 2, de l'ancien Code civil ne constituent en effet pas une sanction autonome et ils ne se justifient que lorsque le prononcé de la résolution est insuffisant pour réparer l'intégralité du dommage subi.

Le libellé du nouvel article 5.91, alinéa 1, 1° du Code civil est d'ailleurs désormais explicite : les dommages et intérêts complémentaires sont octroyés à titre de « *réparation complémentaire du dommage qui n'est pas réparé par la résolution* ».

Adil Auraghi ■

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

¹ Cass. 26 janvier 2023, C.21.0033.F, <https://juportal.be>.

² S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 289.