

Contrats

Le bail de la chose d'autrui et les dégâts de gibier

Par un arrêt du 24 novembre 2023*¹, la Cour de cassation rappelle « qu'un contrat de bail n'est pas nul par le fait que le bailleur, à défaut de disposer lui-même d'un droit réel sur cette chose ou de sa jouissance, n'est pas autorisé par celui qui en dispose à louer la chose ».

L'enseignement est classique : le bail ou le prêt à usage de la chose d'autrui est parfaitement valable entre les parties², ces contrats ne donnant naissance qu'à des obligations et des droits personnels et non à des droits réels³.

En l'espèce, une parcelle de terrain, propriété de M. C., avait été mise à disposition gratuite de deux agriculteurs, MM. E. et B. V. B., lesquels avaient ensuite conclu un contrat de culture avec une société.

Victime des dégâts de gibiers, cette société avait saisi la justice de paix d'une demande en réparation de son dommage sur la base de la loi du 14 juillet 1961⁴ et obtenu gain de cause.

Frappée d'appel, cette décision fut réformée par le tribunal de première instance, lequel épousa la thèse selon laquelle le contrat de culture était nul et inopposable dès lors qu'il avait été conclu sans l'accord des propriétaires.

Il était en effet allégué que le contrat liant le propriétaire et les agriculteurs constituait un contrat de commodat revêtant un caractère *intuitu personae*, lequel faisait obstacle à une sous-location (contrat de culture) sans l'accord du propriétaire. Par conséquent, le tribunal estima que la partie préjudiciée ne pouvait être considérée comme la propriétaire des pommes de terre déclassées dans la mesure où le contrat qui lui aurait permis d'invoquer ce droit devait être déclaré nul à défaut de consentement donné par le titulaire du droit de propriété.

La décision d'appel est cassée par la Cour de cassation qui rappelle que « [c]elui qui donne ainsi une chose à bail ne s'oblige pas à concéder un droit réel sur la chose louée et ne transfère pas au preneur un droit propre de jouissance sur cette chose ; il s'engage seulement à ce que le preneur en ait la jouissance ». La location de la chose d'autrui n'est pas nulle.

C'est donc à bon droit que la Cour décide que : « Le jugement attaqué, qui considère que 'c'est dans le cadre d'un contrat *intuitu personae* qui peut être qualifié de commodat que [le propriétaire], a mis la parcelle [sur laquelle du gibier a causé des dégâts] à disposition de' tiers, lesquels ont 'conclu un contrat de culture avec [la sous-locataire]' relativement à cette parcelle, n'a pu, sans violer l'article 1709 précité, décider que [cette sous-locataire] 'ne peut être considérée comme la propriétaire des pommes de terres dans la mesure où le contrat [de bail] qui lui aurait permis d'invoquer ce contrat doit être déclaré nul, à défaut de consentement donné par le titulaire du droit de propriété' ».

Florence George ■

Chargée de cours à l'Unamur
Chargée de cours invitée à l'UCLouvain
Avocate

¹ Cass. (1^{ère} ch. F.), 24 novembre 2023, C.23.0251.F

² Cass., 4 décembre 1941, Pas., 1941, I, p. 443 ; Cass., 14 juin 1979, Pas., 1979, I, p. 1185 ; Cass., 24 septembre 2004, Pas., 2004, p. 1406.

³ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, C. HÉLAS, F. GEORGE, P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2022, p. 279, ° 375 et p. 286, n° 379.

⁴ Loi du 14 juillet 1961 en vue d'assurer la réparation des dégâts causés par le gros gibier, M.B., 28 juillet 1961.