

## Contrats

### Libres propos autour de la force majeure dans la proposition de livre 7 du Code civil

Le 16 avril 2024, une proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil a été déposée au Parlement<sup>\*1</sup>. Qu'il nous soit donné l'occasion de commenter ici, sans prétention à l'exhaustivité, certaines dispositions qui présentent un intérêt pour ce qui concerne la théorie de la force majeure.

On relèvera, tout d'abord, l'article 7.2.19, qui règle la question du transfert des risques dans les contrats translatifs de propriété tels que la vente et l'échange. Le § 1<sup>er</sup> rappelle que ce transfert s'opère conformément à l'article 5.80 du Code civil. Aux termes de l'article 7.2.19, § 2, « [d]ans la vente d'immeuble, les risques sont transmis à l'acheteur dès qu'il a l'usage ou la jouissance du bien, et au plus tard à la passation de l'acte authentique, sauf clause contraire »<sup>2</sup>. Le but de cette disposition est « d'aligner la règle de droit supplétif sur la pratique contractuelle, qui déroge systématiquement à cet égard à la règle de l'ancien Code civil ». L'article 7.2.19, § 3<sup>3</sup> est, quant à lui, emprunté à l'article VI.44 du CDE, dont le texte est simplifié.

Ensuite, dans les contrats de service, l'article 7.4.25 prévoit que le transfert des risques au client (*opdrachtgever*) s'opère au moment de l'agrément, par ce dernier, du service achevé. Par conséquent, si un cas de force majeure survient avant l'agrément, l'entrepreneur, débiteur de la prestation impossible, supporte le risque de la contreprestation en ce sens qu'il ne recevra pas le paiement du prix. On applique, en d'autres termes, l'adage *res perit debitori*. Les travaux préparatoires précisent que, dans les contrats de service matériels qui conduisent à la délivrance et au transfert de propriété d'un bien, il n'y a pas lieu d'appliquer l'adage *res perit domino* visé aux articles 5.100, alinéa 3 *juncto* 5.80 du Code civil<sup>4</sup>.

Enfin, l'article 7.3.36 du Code civil reformule, quant à lui, l'article 1722 de l'ancien Code civil comme suit : « Si pendant la durée du bail, le bien est détruit en totalité par force majeure, le bail s'éteint de plein droit. Si pendant la durée du bail, le bien est détruit en partie, le locataire peut, suivant les circonstances, se prévaloir de la réduction du prix ou de la dissolution.

Dans aucun des deux cas, il n'y a lieu à la réparation du dommage ».

Les termes « peut [...] demander » de l'article 1722 de l'ancien Code civil ont été remplacés par l'expression « peut [...] se prévaloir », ce qui devrait conduire à écarter l'exigence d'un recours préalable au juge, défendue par certains auteurs sous l'empire de l'ancien Code civil<sup>5</sup>.

En réalité, on peut regretter que l'on envisage de consacrer une disposition spéciale pour exprimer une règle déjà contenue dans le livre 5. En effet, comme le précisent les travaux préparatoires, l'article 7.3.36 n'est qu'une « application spécifique de la théorie des risques dans le droit du bail »<sup>6</sup>. Il est dès lors permis de s'interroger sur la

<sup>1</sup> Doc., Ch., 2023-2024, n° 55-3973/1 (ci-après : Proposition de livre 7 n° 55-3973/1).

<sup>2</sup> Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 36 et 37.

<sup>3</sup> « § 3. Dans la vente d'un bien de consommation ou d'un animal domestique au sens de l'article 7.2.38 par une entreprise à un consommateur, les risques sont transmis au moment de la délivrance.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lorsque le bien est livré à un transporteur avec lequel le consommateur a conclu un contrat de transport et qui ne lui a pas été proposé par le vendeur, le transfert des risques a lieu lors de la remise à ce transporteur.

Le présent paragraphe est impératif en faveur du consommateur ».

<sup>4</sup> Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 137 et 138.

<sup>5</sup> Voy. not. S. STIJNS, S. JANSEN et F. PEERAER, « Hoofdstuk VIII. Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht », *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, p. 776, n° 108 ; E. VAN DEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, Intersentia, 2024, p. 749, n° 741.

<sup>6</sup> Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 84 et 85.

plus-value d'une telle confirmation, qui n'a vocation qu'à refléter le droit commun de la théorie des risques, et qui apparaît d'autant plus étonnante que, parmi les objectifs de la proposition de loi, figure celui de la simplification, lequel justifie de ne pas reprendre les règles générales du livre 5<sup>7</sup>. L'article 7.3.36 vise-t-il à conférer au preneur un droit d'option, en cas de destruction partielle, entre la réduction du prix et la dissolution ? Dans le livre 5, en revanche, c'est le critère de divisibilité qui permet de déterminer l'ampleur matérielle – totale ou partielle – de la dissolution<sup>8</sup>.

Par ailleurs, l'article 7.3.36 peut prêter à confusion en ce qu'il donne l'impression de n'être applicable qu'en cas d'impossibilité *définitive* totale ou partielle. Or, selon la Cour de cassation, l'article 1722 de l'ancien Code civil « suppose que le trouble de jouissance du bien immeuble est la conséquence d'une impossibilité définitive ou *temporaire* dans le chef du bailleur de fournir la jouissance promise dans le contrat de bail, en raison d'un cas fortuit ou de force majeure »<sup>9</sup>. L'article 7.3.36 pourrait donc également, à notre estime, s'appliquer aux hypothèses d'impossibilité temporaire.

Jean van Zuylen ■

Assistant et doctorant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Conseiller juridique Fednot

---

<sup>7</sup> Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, p. 5 : « Ainsi, le texte proposé vise une simplification des textes existants par la suppression de nombreux articles qui s'avèrent inutiles dans la mesure où ils ne sont que des applications du droit commun des contrats, consacré dans le livre 5 du Code civil ».

<sup>8</sup> Voy. C. civ., art. 5.100, al. 2.

<sup>9</sup> Voy. not. Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 26 mai 2023, n° C.22.0296.N ; Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 7 septembre 2023, n° C.22.0437.N (traduction libre ; nous soulignons).

## Judiciaire

# Attribution préférentielle du logement familial et cohabitation légale : une discrimination pointée par la Cour constitutionnelle

L'attribution préférentielle du logement familial était initialement réservée aux époux mariés en communauté. Le caractère discriminatoire de cette situation avait été soumis à la Cour constitutionnelle, qui a estimé que la différence entre les époux en communauté ou en séparation de biens reposait sur un critère objectif : leur choix d'un régime matrimonial comportant ou non un patrimoine commun<sup>10</sup>. Tandis qu'en 2018, le législateur a étendu le mécanisme aux époux mariés en séparation (article 2.3.14 du Code civil), il ne l'a toujours pas prévu pour les cohabitants légaux<sup>11</sup>.

Le Tribunal de première instance de Liège, division Verviers, a interrogé la Cour constitutionnelle à propos de savoir, entre autres, si une telle différence de traitement est raisonnablement justifiée. La Haute juridiction répond par la négative dans un arrêt du 20 juin 2024<sup>12\*</sup>.

Elle précise que l'inconstitutionnalité ne découle pas de l'article précité, mais de l'absence d'une disposition permettant de solliciter une attribution préférentielle après la cessation d'une cohabitation légale.

Elle construit son raisonnement en se fondant sur les objectifs de ce mécanisme : la préservation de l'environnement familial et des intérêts des enfants mineurs, la solidarité minimale et la bonne foi entre les ex-époux, afin de lutter contre l'abus du droit d'exiger la vente publique du logement familial indivis.

Elle ajoute que le mariage et la cohabitation légale se distinguent d'autres formes de vie commune par l'engagement public qu'ils supposent et relève que la seconde offre une protection patrimoniale limitée qui s'inspire partiellement de dispositions applicables aux époux. Les objectifs précités valent, selon la Cour, pour toute forme institutionnalisée de vie commune. La circonstance que la cohabitation légale est plus souple et plus précaire ne justifie pas que l'attribution préférentielle ne puisse être demandée en cas de cessation de celle-ci.

Elle estime, enfin, que l'absence de ce mécanisme pour les cohabitants légaux peut entraîner des effets disproportionnés pour ceux-ci, en les obligeant à se porter acquéreur du logement familial dans le cadre d'une vente publique. Ils le sont tout autant pour le cohabitant victime de violences conjugales pour lesquelles l'ex-partenaire a été reconnu coupable par une décision coulée en force de chose jugée.

Il revient donc au législateur d'intervenir : va-t-il s'en tenir à une simple mise en conformité de la loi avec cette jurisprudence ou s'attellera-t-il à consacrer un droit patrimonial général applicable à toute forme de vie familiale<sup>13</sup> ?

<sup>10</sup> C. const., 7 mars 2013, *J.T.*, 2014, p. 170, note F. DEGUEL.

<sup>11</sup> Des auteurs ont critiqué cette réalité et plaidé en faveur de son extension : voy. P. VAN DEN EYNDE, « La réforme de la procédure judiciaire de liquidation-partage : une œuvre humaine inachevée » in E. BEGUIN et J.-L. RENCHON (dir.), *Liber Amicorum Jean-François Taymans*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 424 à 426.

<sup>12</sup> C.const., 20 juin 2024, n° 62/2024.

<sup>13</sup> Voy., à cet égard, J. SAUVAGE, « Le droit patrimonial des cohabitants légaux et de fait : proposition d'un droit patrimonial familial » in N. DANDOY et F. TAINMONT (dir.), *Cohabitants légaux et de fait : état des lieux et perspectives*, Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 213-270.

---

Ophélie De Cuyper ■

*Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Avocate au barreau de Bruxelles*

## Brève

### Cantonnement amiable : l'intention est déterminante

En litige avec un fournisseur, une société dépose le montant litigieux sur un compte rubriqué ouvert au nom de son avocat, mais refuse que l'argent soit placé sur un compte joint ouvert par les deux conseils. Lorsqu'elle est déclarée en faillite, les fonds reviennent-ils à la masse ou appartiennent-ils au fournisseur sous condition qu'il gagne le litige au fond ?

Tout en se montrant consciente des controverses à ce sujet, la Cour d'appel de Bruxelles\*<sup>14</sup> suit la jurisprudence de la Cour de cassation pour son raisonnement en droit : un cantonnement amiable peut être convenu, ayant pour effet que, même en cas de concours, les « *sommes qui ont été cantonnées à l'amiable, reviennent en définitive, soit au débiteur solvens, soit au créancier, selon la décision sur les droits de l'une ou de l'autre partie* »<sup>15</sup>.

Encore faut-il que les parties aient vraiment voulu donner cette portée à leur accord. En fait, la Cour n'en est pas convaincue, parce que, malgré des indices en sens contraire présents dans le dossier, le versement sur un compte de son propre conseil en refusant le dépôt sur un compte joint fait douter que le débiteur se soit réellement dessaisi de l'argent et qu'il ait eu l'intention d'effectuer un paiement conditionnel.

L'enseignement pratique ne figure pas dans l'arrêt, mais il est clair : il est plus sûr de privilégier le cantonnement organisé par le Code judiciaire quand il est possible.

Henri Culot ■

Professeur à l'UCLouvain  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>14</sup> Bruxelles, 30 mai 2024, 2021/AR/81.

<sup>15</sup> Cass., 2 février 2007, *J.T.*, 2007, p. 527.