

Obligations

Cassation* - Bail – Couple – Enrichissement sans cause

Un bail fut conclu entre un bailleur et un locataire seul. Ce locataire, bien que juridiquement marié au moment de la signature du contrat de bail, était séparé de son épouse. Quelques mois après l'entrée dans les lieux, le locataire quitta les lieux loués au profit de l'entrée dans ceux-ci par son épouse.

A l'échéance du bail, le bailleur porta l'affaire devant le Juge de Paix pour obtenir paiement d'arriérés de loyer. Le locataire ainsi que l'épouse ayant occupé les lieux ultérieurement furent tous deux appelés. Ceux-ci furent condamnés *in solidum* aux arriérés. Confirmant la position du magistrat cantonal, le tribunal de première instance de Liège jugea en effet que même si le contrat de bail n'a lié que le locataire et le bailleur, l'épouse « peut se voir, en droit, engagée à l'égard [du bailleur] sur une base non contractuelle telle l'enrichissement sans cause ou injustifié. L'indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause correspond à la valeur économique du bien c'est-à-dire à sa valeur locative sur le marché. Ainsi, dans les espèces citées ci-dessus, il est rappelé que l'occupant s'est enrichi en faisant l'économie de frais de logement tandis que le propriétaire s'est appauvri du revenu que le bien lui aurait procuré s'il avait pu disposer de son bien. L'équité est ainsi le fondement de l'enrichissement sans cause ».

C'est donc au travers du principe général du droit de l'enrichissement sans cause que le Tribunal condamna l'épouse, étrangère à tout lien contractuel formel avec le bailleur. Conformément aux conditions requises pour qu'il y ait enrichissement sans cause¹, il ne peut exister aucune cause entre l'appauvrissement et l'enrichissement corrélatif. Comme l'énonce H. De Page « le déplacement de richesses, envisagé dans son ensemble (enrichissement, appauvrissement, et corrélation entre l'un ou l') doit être sans raison d'être, sans contrepartie, sans justification, de quelque nature qu'elle soit »². L'examen de l'existence ou non de cette cause requiert de rechercher « s'il existe à chaque fois, *in specie*, une cause justificative précise »³.

Si dans son examen le Tribunal de première instance de Liège considère qu'il n'existe aucune cause de justification dans le cas d'espèce, la Cour de cassation en a une lecture différente. En effet, par son arrêt du 9 janvier 2025*, la Cour casse la décision du Tribunal de première instance en disant pour droit que la cause justifiant l'appauvrissement du bailleur au profit de l'enrichissement de l'épouse était à trouver dans le contrat de bail conclu. C'est dans ce sens que la Cour dit pour droit « [Qu']en donnant ainsi à connaître que l'appauvrissement de la défenderesse consistant dans la privation de la jouissance des loués est dépourvu de cause, alors qu'il suit de ses constatations que cette privation résulte du contrat conclu avec un tiers, le jugement méconnaît le principal général du droit précité ».

Sébastien Vanvrekem ■

Chargé d'enseignement à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Voyez une étude exhaustive des conditions dans Th. Van Halteren, « L'enrichissement sans cause ou injustifié », *Les Principes généraux du droit privé*, J. Van Meerbeeck et Y. Ninane (Dir.), *Limal, Anthemis*, 2023, p.122.

² H. de Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t.III, *Les obligations (deuxième partie)*, Bruxelles, Bruylant, 1969, p.45.

³ J.Fr. Romain, « La notion de cause justificative dans l'enrichissement sans cause et le mobile altruiste de l'appauvri », *R.C.J.B.*, 2012, p.116

Biens

Les "simples tolérances du propriétaire" : une innovation en trompe-l'œil

L'article 3.67 du Code civil, entré en vigueur le 1er septembre 2021, a suscité un vif intérêt en raison de son apparente innovation sociale⁴ ! Cette disposition, qui consacre trois "simples tolérances du propriétaire", révèle après analyse que dans deux hypothèses sur trois, le propriétaire conserve paradoxalement un contrôle quasi absolu sur l'accès à son bien.

S'agissant de la possibilité de se rendre, voire de "flâner"⁵, sur un terrain vague⁶ (art. 3.67, §3, C. civ.), celle-ci est expressément assortie d'une double limitation. D'une part, cette tolérance est écartée si l'accès engendre un dommage au propriétaire de la parcelle ou lui est nuisible. D'autre part, le propriétaire peut y faire obstacle en manifestant clairement son opposition à l'accès des tiers (notamment par l'installation d'une pancarte ou d'une clôture).

La seconde tolérance, énoncée au §2, constitue une modernisation de l'ancienne servitude de tour d'échelle de l'article 31 du Code rural (abrogée par la loi du 4 février 2020⁷). Si elle autorise l'accès au fonds de son voisin pour la réalisation de travaux sur son propre fonds, cette faculté peut néanmoins être refusée pour "motifs légitimes" - une notion dont l'appréciation, bien que soumise au contrôle juridictionnel, confère au propriétaire une marge d'appréciation considérable.

Seule la tolérance reprise au §1er, concernant la restitution d'une chose ou d'un animal involontairement présent sur le fonds voisin, impose une réelle obligation au propriétaire de restituer la chose ou l'animal (art. 3.67, §1er, C. civ.), bien que l'accès reste soumis à autorisation.

En définitive, l'article 3.67 du Code civil s'apparente davantage à une codification prudente de pratiques préexistantes qu'à une véritable innovation, préservant substantiellement la maîtrise du propriétaire sur l'accès à son bien. Le législateur a par ailleurs clarifié les cas d'exclusion de la servitude légale de passage pour clause d'enclave (art. 3.135, C. civ.) et retient l'existence d'une servitude de passage du fait de l'homme suffisante comme motif d'exclusion de l'enclave. Il a ainsi écarté l'exclusion jurisprudentielle bien ancrée, basée sur l'existence d'une simple tolérance au bénéfice du propriétaire du fonds enclavé⁸.

Pauline Boreux ■
Assistante à l'UCLouvain
Juriste notariale

⁴ N. BERNARD, « Divers — L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le « droit d'échelle » », J.T., 2021/29, n° 6867, p. 570.

⁵ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Chambre, 2019, n° 0173/001, p. 168.

⁶ C'est-à-dire un immeuble non bâti, non cultivé et non clôturé, selon les termes de l'article 3.67, §3 C. civ.

⁷ M.B., 17 mars 2020, p. 15753.

⁸ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Chambre, 2019, n° 0173/001, p. 255.

Contrats

Bail commercial et refus de renouvellement pour motif de reconstruction : à quel moment le preneur peut-il renoncer valablement à l'indemnité d'éviction ?

L'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 10 octobre 2024* de la Cour de cassation⁹ peut être résumée comme suit : une société locataire d'un immeuble en vertu d'un bail commercial sollicite le renouvellement du bail en juillet 2016. Le bailleur refuse le renouvellement en invoquant son intention de reconstruire l'immeuble, conformément à l'article 16 §1.I.3° de la loi sur les baux commerciaux (qui impose dans ce cas au bailleur de réaliser son intention dans les six mois de la fin de l'occupation¹⁰).

Le preneur continue à occuper les lieux à titre précaire pendant plusieurs mois après la date de fin du bail. Il quitte finalement les lieux le 2 juillet 2018 et signe le même jour avec le bailleur une convention de transaction réglant les droits à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25 de la loi sur les baux commerciaux. En 2020, constatant que les travaux annoncés n'ont pas été entamés dans les six mois de la fin de l'occupation, le locataire sollicite une indemnité d'éviction complémentaire pour non-réalisation du motif de refus de renouvellement. Sa demande est rejetée par le tribunal de première instance, statuant en appel, au motif que le preneur a valablement renoncé à l'indemnité en concluant la transaction du 2 juillet 2018.

Comme le rappelle la Cour de cassation, l'article 25 §1 alinéa 1, 1° de la loi sur les baux commerciaux dispose que "*si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit (...) à une indemnité qui, **sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit**, est fixée forfaitairement comme suit (...)*"¹¹. Cette disposition est une application de la règle selon laquelle la renonciation au bénéfice d'une disposition impérative ne peut intervenir qu'une fois que le besoin de protection du bénéficiaire a disparu. En d'autres termes, la partie protégée ne peut renoncer au bénéfice de la protection que lorsque celle-ci a pu sortir ses effets.¹²

En l'espèce, la Cour énonce que "*le droit à une indemnité d'éviction naît, dans le cas prévu à l'article 25, alinéa 1er, 3°, de la loi du 30 avril 1951, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois ou ne poursuit pas pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Il s'ensuit qu'en règle, l'accord des parties visé à l'article 25, alinéa 1er, précité ne peut être conclu qu'à partir de ce moment*".¹³ Par conséquent, la transaction ayant été conclue en juillet 2018, donc avant l'expiration du délai de six mois, celle-ci ne permettait pas, contrairement à ce qui a été jugé par le tribunal de première instance, de renoncer valablement à l'indemnité d'éviction.

Jean-François Germain ■

Maître de conférences invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

⁹ Cass., 10 octobre 2024, C.24.0089.F, www.juportal.be

¹⁰ Cass., 9 mars 1990, 6496, www.juportal.be

¹¹ Nous soulignons.

¹² Cass., 13 octobre 1997, J.T.T., 1998, p. 159; Civ. Liège, 6 septembre 2016, J.L.M.B. 2018, 75, note ENGLEBERT M.

¹³ Dans le même sens : Cass. 21 décembre 2000, C.99.0433.F, www.juportal.be.