

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^{*1}. 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^{er} 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 »². 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, § 3³ 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 civil⁴.

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 civil⁵.

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 »⁶. Il est dès lors permis de s'interroger sur la

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

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

³ « § 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^{er}, 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 ».

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

⁵ 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.

⁶ 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 5⁷. 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 dissolution⁸.

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 »⁹. 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

⁷ 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 ».

⁸ Voy. C. civ., art. 5.100, al. 2.

⁹ Voy. not. Cass. (1^{re} ch.), 26 mai 2023, n° C.22.0296.N ; Cass. (1^{re} ch.), 7 septembre 2023, n° C.22.0437.N (traduction libre ; nous soulignons).