

Obligations

De la qualification du contrat et du pouvoir (devoir ?) de le requalifier : mise en perspective avec l'arrivée de l'article 5.68¹

L'opération de qualification d'un contrat consiste à « *définir à quelle catégorie juridique il appartient afin de déterminer les règles de droit qui s'y appliquent* »². S'il est évidemment tenu d'avoir égard à la qualification donnée par les parties, le juge saisi d'un litige n'était, en principe, pas lié par cette qualification. L'entrée en vigueur du Livre V et l'arrivée de l'article 5.68 tend à renverser cette perspective.

Dans un arrêt récent du 26 septembre 2025^{*}, la Cour approuve la décision de requalification d'un contrat de commodat en bail à ferme³.

Après avoir rappelé le principe applicable *ratione temporis* selon lequel « *lorsque les éléments soumis à son appréciation permettent d'exclure la qualification donnée par les parties à la convention qu'elles ont conclue, le juge du fond peut y substituer une qualification différente* », la Cour a validé le raisonnement de la décision attaquée.

Celle-ci commence par rappeler que « *le commodat nécessite tant la gratuité que la nature essentielle du service rendu et ce, sous peine d'être requalifié par le juge en bail à ferme* », et que, « *lorsqu'un contrat confère un droit de jouissance, il faut prouver l'existence d'une rétribution si on veut le qualifier de bail* ».

La décision attaquée constate qu'après avoir résilié les conventions précédentes, les défendeurs sont demeurés dans les lieux et ont continué l'exploitation sans aucun arrêt. Autre élément retenu, la nouvelle convention intitulée 'commodat' porte sur les mêmes biens et maintient le paiement d'un même montant mensuel. La décision conclut à la nécessité de requalifier la relation contractuelle en bail à ferme.

L'entrée en vigueur du Livre V et de l'article 5.68 change-t-il la donne ? Pour rappel, ce dernier énonce que « *La qualification donnée par les parties au contrat ne peut être écartée que lorsqu'elle est incompatible avec les clauses de celui-ci ou avec les règles impératives ou d'ordre public* ».

Le rôle du juge, en cas de qualification donnée par les parties⁴, est présenté selon une perspective différente : son intervention est restreinte aux cas légalement prévus et il est, sauf exception, désormais tenu par la qualification donnée par les parties à leur contrat.

In specie, compte tenu du caractère protégé des règles du bail à ferme, la solution retenue n'aurait sans doute pas été différente.

Si, en revanche, la qualification donnée par les parties est acceptable en ce qu'elle ne contredit pas à suffisance ni les clauses du contrat ni aucune règle impérative ou d'ordre public, même si une tierce qualification aurait été préférable, l'article 5.68 empêche toute intervention du juge, au détriment, sans doute, de ce qui aurait été une qualification plus « juste » au regard de la réalité des rapports entre parties⁵.

¹ La présente contribution se limite à attirer l'attention du lecteur sur l'approche de la Cour jusqu'à l'entrée en vigueur du Livre V et sur la modification apportée par l'introduction de l'article 5.68 qui cadre légalement la thématique étudiée. Le sujet appelle, à l'évidence, de plus amples développements (historique et évolution de la jurisprudence, examen approfondi des notions d'interprétation et de qualification, conclusions et mise en perspective avec l'arrivée de l'article 5.68) qui peuvent être trouvés dans la contribution suivante : J. Van Meerbeeck, « La (re)qualification du contrat : contrat d'hypothèque ou voyage en chine ? », *Jurim Pratique*, 2025/3, pp. 9-53.

² P. Van Ommeslaghe, *De Page. Traité de droit civil belge*, t. II, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 638.

³ Cass., 25 septembre 2025, disponible en ligne à l'adresse suivante : https://juportal.be/JUPORTAwork/ECLI:BE:CASS:2025:ARR.20250926.1F.3_FR.pdf

⁴ Rappelons que si le contrat n'a pas été qualifié par les parties, le juge devra s'atteler à lui trouver une qualification la plus correcte possible.

⁵ J. Van Meerbeeck, « La (re)qualification du contrat : contrat d'hypothèque ou voyage en chine ? », *Jurim Pratique*, 2025/3, p.48.

Felix STANDAERT ■

*Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*