

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'autre) 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 Vanvrekorn ■

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