

Obligations

Bail, Covid-19 et force majeure : la suite de la saga

La question a déjà fait couler beaucoup d'encre¹ : le preneur, empêché d'exploiter les lieux loués selon leur destination en raison de mesures prises par les autorités pour lutter contre la pandémie de Covid-19, peut-il appliquer la théorie des risques pour suspendre le paiement de son loyer, en considérant qu'un cas de force majeure fait obstacle à l'exécution, par le bailleur, de son obligation de lui fournir la jouissance paisible des lieux ?

La Cour de cassation se prononce, une nouvelle fois², dans ce contexte dans son arrêt du 10 octobre 2024*. En l'espèce, le contrat de bail précisait que les lieux loués étaient essentiellement affectés à des fonctions d'enseignement et, dès lors, en grande partie accessibles au public. A la suite de difficultés financières qu'il impute aux mesures de confinement, le preneur sollicite une réduction du montant des loyers pour les périodes durant lesquelles les lieux n'ont pu être exploités.

Le tribunal de première instance, statuant en appel, refuse la réduction, notamment au motif que les mesures gouvernementales « imposent à ceux qui exploitent les lieux (...) d'en interdire l'accès au public » de sorte que ces exploitants se trouvent « le cas échéant, dans l'impossibilité totale ou partielle de pouvoir en jouir », sans que le bailleur soit empêché de « fournir la jouissance paisible des lieux loués (...) conformément à [leur] destination ».

La Cour de cassation rappelle qu'il suit de l'article 1719 de l'ancien Code civil que « lorsque le bail porte sur un bien spécialement destiné à une exploitation déterminée, le bailleur doit procurer au preneur une jouissance conforme à cette destination ». Elle casse le jugement entrepris dans les termes suivants : « En donnant ainsi à connaître que, dans l'hypothèse où l'exploitation des lieux loués conformément à la destination convenue requerrait l'accès du public à ces lieux, la circonstance que des mesures réglementaires aient interdit cet accès n'a pas empêché [le bailleur] de satisfaire à ses obligations, de sorte qu'il écarte l'application de la théorie des risques, le jugement attaqué viole l'article 1719 précité ».

Comme le relève J. van Zuylen³, la jouissance de la chose doit être appréciée *in concreto* « conformément à la destination conventionnellement prévue »⁴. Dès lors que le bailleur n'est pas en mesure de fournir cette jouissance en raison d'un cas de force majeure, la théorie des risques peut trouver à s'appliquer.

Céline Hélas ■

Assistante et doctorante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

¹ M. HIGNY, « Le paiement du loyer face à la crise du coronavirus : au moins une application jurisprudentielle de la théorie des risques », note sous J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *R.G.D.C.*, 2021, pp. 50-54 ; J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK, « Huur, indexering en tijdelijke overmacht », note sous Cass., 26 mai 2023, *R.W.*, 2023-24, pp. 533-539 ; J. RENIERS, « Het doel heiligt de middelen niet: kritische evaluatie van de verruimde toepassing van artikel 1722 oud BW door het Hof van Cassatie », *R.W.*, 2023-24, pp. 1042-1062 ; H. VYNCKE, « Artikel 1722 oud BW, tijdelijke overmacht en het behoud van het nut van de handelshuurovereenkomst voor partijen », *J.J.P.*, 2023, pp. 507-521.

² Cass., 26 mai 2023, *Huur*, 2023, p. 219, *R.W.*, 2023-24, p. 532, note J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK ; Cass., 7 septembre 2023, *Huur*, 2024, p. 39, *R.W.*, 2023-24, p. 1180, *J.J.P.*, 2023, p. 535. En-dehors du contexte lié au Coronavirus, voy. Cass., 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160, note J. VAN ZUYLEN ; Cass., 4 mars 2024, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1203.

³ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *R.G.D.C.*, 2020, p. 393.

⁴ Cass., 17 avril 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1030, *Arr. Cass.*, 1979-80, p. 1038, *R.W.*, 1981-82, p. 310.