

Bail et force majeure : questions choisies

Jean van Zuylen

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Conseiller juridique Fednot

16 mai 2025 – Conférence du Jeune Barreau de Namur

Plan

- A. Force majeure : balises théoriques
- B. Article 1722 ACC ; comp. art. 7.3.35 C. civ.
- C. Décisions « Covid »
- D. Cass. 10 novembre 2022 : prolongation du bail à durée déterminée

Article 5.226 (Force majeure). imputabilité : voy. art. 5.225

§ 1^{er} Il y a force majeure en cas d'**impossibilité** pour le débiteur, qui ne lui est **pas imputable**, d'exécuter son obligation. À cet égard, il est tenu compte du caractère **imprévisible et inévitable** de l'obstacle à l'exécution.

 Pas des conditions à part entière

Le débiteur est **libéré** lorsque l'exécution de l'obligation est devenue **définitivement impossible** par suite de la force majeure.

L'exécution de l'obligation est **suspendue** pendant la durée de l'**impossibilité temporaire**.

§ 2. Dès que le débiteur a connaissance ou doit avoir connaissance d'une cause d'impossibilité d'exécution, il **doit en informer** le créancier dans un délai raisonnable.

 Devoir d'information

Si le débiteur manque à ce devoir, il est tenu de réparer le dommage qui en résulte.

CONDITIONS

EFFETS SUR
L'OBLIGATION*juncto 5.99*

Effets sur le
contrat : voy.
art. 5.100 à
5.102
(codification
théorie des
risques)

A. Force majeure : conditions (1)

- **Impossibilité** d'exécution
 - **Postérieure** à la conclusion du contrat
 - **Rigueur** d'appréciation
 - Impossibilité absolue vs relative
 - TP du livre 5 (+ doctrine majoritaire) : appréciation raisonnable et humaine
 - Sens du qualificatif « absolu » ?



A. Force majeure : conditions (2)

- **Non-imputabilité**

- Art. 5.225

« L'inexécution n'est imputable au débiteur que si une **faute** peut lui être reprochée ou s'il doit en répondre en vertu de **la loi** ou d'un **acte juridique**.

Sans préjudice de l'article 5.72 et des règles propres à la responsabilité extracontractuelle, la faute s'apprécie selon le critère d'une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances ».

- Imputabilité à base de **faute**

- Imputabilité en vertu de la **loi**

➤ Voy. art. 5.229 (imputabilité de la faute des auxiliaires) et 5.230 (imputabilité de l'utilisation de choses défectueuses dans l'exécution)

- Imputabilité en vertu d'un **acte juridique**

➤ Ex. obligation de garantie stipulée

- Imputabilité sur pied de la **bonne foi** : « sphère de risques/contrôle » (ex. Civ. Mons, 19 octobre 2012) ?



A. Force majeure : effets

- Effets **sur l'obligation** inexécutée
 - Effet **extinctif ou suspensif** (art. 5.99 *juncto* 5.226, § 1^{er}, al. 2 et 3)
 - **Devoir d'information** (art. 5.226, § 2)
- Effets sur **le contrat**
 - *Res perit debitori*
 - Impossibilité **totale et définitive** : dissolution totale « de plein droit » (5.100, al. 1^{er})
 - Impossibilité **partielle et définitive** : dissolution partielle (art. 5.100, al. 2)
 - Application du critère de divisibilité
 - Impossibilité **temporaire** : suspension sauf si le contrat ne peut plus être utilement exécuté à la fin de l'impossibilité (art. 5.102)
 - Utilité appréciée dans le chef des *deux parties*
 - Cass. 4 mars 2024 : intention au moment de la conclusion du contrat
 - Effet restitutif (5.101)
 - Incidence de la suspension sur le paiement des loyers



B. Article 1722 ACC (1)

- Texte légal

- « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, **le preneur peut**, suivant les circonstances, **demander** ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement »

- Perte **matérielle** et **juridique**

- Quid de la perte **économique** ?

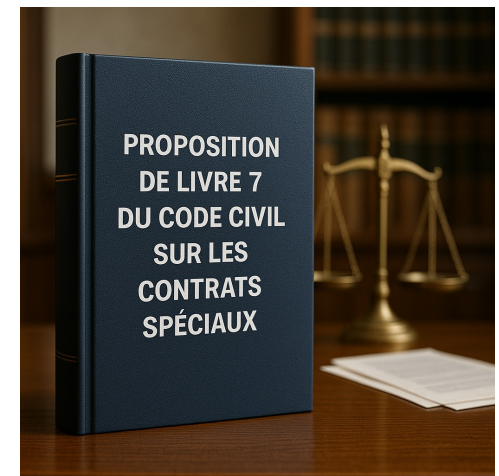
- Questions soulevées par le texte

- **Droit d'option** au preneur (en cas de perte partielle) ?
- Intervention **préalable** du juge ?



B. Article 1722 ACC (2)

- 1722 ACC = **application de la théorie des risques**
 - Dissolution partielle **si divisible** dans l'intention des parties
 - $\approx$ droit d'option tempéré par l'abus de droit
 - Art. 1722 aussi applicable en cas d'impossibilité **temporaire** (cf. arrêts Cass. « Covid »)
 - Cass. 7 septembre 2023 : il appartient **au juge du fond** d'apprécier si le trouble de jouissance est total ou partiel
- Comp. art. **7.3.35 C. civ.**
 - « 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** par force majeure, 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. »
 - TP : application de l'article **7.3.35** aux cas **d'impossibilité définitive** ; l'impossibilité **temporaire** relève de l'article **5.102 C. civ.**



C. Décisions « Covid » (1)

- **Pas** d'application de la **FM** à l'obligation de **paiement du loyer** (*genera non pereunt*)
- **Application** de la force majeure à **l'obligation du bailleur** ?
 - Courant jurisprudentiel : mesures de fermeture **frappent l'activité du locataire** => pas de FM
 - Car locataire « empêché de jouir » en raison de circ. personnelles
 - MAIS **critiquable** car perd de vue que le bailleur doit fournir la jouissance de la chose *conformément à la destination convenue*
 - ✓ En matière de bail, possibilité d'**intégrer** le **résultat contractuel** recherché **dans l'objet** de l'obligation du bailleur
 - ✓ Ex. Cass. fr. 8 mars 2023 : location en vue d'un mariage en octobre 2020 mais jauge de maximum 30 personnes : OK pour FM



C. Décisions « Covid » (2)

- Cass. 26 mai 2023
 - Art. 1722 ACC « 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. *Tel est le cas lorsque l'accessibilité au public de l'espace commercial loué n'est totalement ou partiellement plus possible à la suite des mesures des autorités en vue de lutter contre la pandémie de coronavirus* »
 - Correcte application des principes
 - Commerce est destiné à être accessible au public
 - Cf. Cass. 9 janvier 1919 (location d'un garage et circulation de véhicules interdite)



C. Décisions « Covid » (3)

- Cass., 13 septembre 2024
 - 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. **Cela peut être le cas** lorsque l'exploitation d'un espace commercial loué devient entièrement ou partiellement impossible selon sa destination contractuelle à la suite de mesures gouvernementales prises pour lutter contre la pandémie de coronavirus.
 - Le **moyen** qui part du principe qu'il est toujours nécessaire, à cette fin, que **l'accès au public** de l'espace commercial loué ait été limité ou **interdit** par le gouvernement **manque en droit** »
 - Mesures prises pour lutter contre la Covid-19 contrariaient **indirectement** la destination convenue
 - Juges du fond : impossibilité du 1^{er} mars 2020 au 30 juin 2022
 - Aurait pu faire l'objet d'un grief en cassation ?



C. Décisions « Covid » (4)

- Cass. 10 octobre 2024
 - Contrat de bail : lieux loués **destinés à des fonctions d'enseignement**
 - Cela suppose que les lieux soient **accessibles au public**
 - Juges du fond refusèrent de faire droit à la FM/la théorie des risques
 - selon eux, les mesures de fermeture frappaient le locataire et non le bailleur + bail de bureaux
 - Cassation : « 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 »



D. Prolongation du bail

- Cass. 10 novembre 2022
 - Bail conclu pour une durée de 18 ans
 - Impossibilité temporaire (incendie) durant 32 mois
 - Durée du bail prolongée de 32 mois
 - « S'agissant d'un bail à durée déterminée, lorsque, dans l'intention des parties, la **date d'expiration du bail n'est pas essentielle**, la durée du bail est **prolongée de la durée de la suspension** des obligations réciproques ». Dès lors, « [l]e jugement attaqué, qui considère ainsi que **l'intention des parties** était d'exécuter ce bail pendant toute sa **durée effective** pour permettre à la défenderesse d'amortir les investissements réalisés dans les lieux, de sorte que sa date d'expiration n'était pas essentielle, décide légalement de prolonger la durée du contrat de bail commercial "de celle de l'empêchement de l'exécution du contrat par la force majeure", soit pendant une période de 32 mois »

Merci pour votre attention