



Les pages n° 151 – 18 juillet 2023

Ce premier numéro de l'été est l'occasion d'un double tournant pour votre newsletter. Il constitue le premier numéro des Pages coécrit par des membres du CePri, qui l'édite depuis l'origine, et un membre de son centre frère, le CPRI, centre de recherche en droit privé de l'UCLouvain (et non des moindres puisqu'il s'agit de son directeur). Il s'ouvre en outre à deux matières du droit privé que la revue ne couvrait pas jusqu'ici : le droit de la procédure civile (droit judiciaire) et le droit des biens.

Si la fusion de nos deux universités n'entraînera pas, ipso facto, la fusion des centres de recherche, cette nouvelle collaboration constitue un rapprochement supplémentaire entre le CePri et le CPRI, dont nous ne pouvons que nous réjouir. Elle est aussi l'occasion d'élargir le champ des matières traitées par Les Pages, qui en deviennent d'autant plus ce qu'elles ont toujours eu pour vocation à être : une revue de veille de l'actualité en droit privé.

Les articles que vous vous apprêtez à lire présentent trois arrêts de notre Cour de cassation. Par le plus récent d'entre eux, pas encore disponible sur Juportal, la Cour admet l'application de la théorie des risques à un contrat de bail commercial « 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 », s'écartant ainsi des solutions retenues la Cour de cassation de France et le Hoge Raad des Pays-Bas en la matière. Par un autre arrêt, prononcé l'an dernier, la Cour revient sur sa jurisprudence, pourtant récente, relative au pouvoir du juge de prononcer la nullité d'un contrat contraire à l'ordre public. Le troisième de ces arrêts (mais second plus récent de ceux faisant l'objet de la présente diffusion) est l'occasion pour la Cour de clarifier les dispositions transitoires de la loi contenant le livre 3 du Code civil consacré au droit des biens pour permettre l'application de celui-

ci à une situation qui, avant son entrée en vigueur, n'aurait pas été qualifiée d'enclavement.

En vous souhaitant une agréable lecture et un bel été.

Yannick Ninane

Rédacteur en chef

Obligations

Bail commercial et coronavirus : un arrêt de la Cour de cassation en faveur de l'application de l'article 1722 de l'ancien Code civil

Dans un arrêt du 26 mai 2023, la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur la question de l'application de l'article 1722 de l'ancien Code civil et, partant, de la théorie des risques, lorsque le bailleur est dans l'impossibilité de fournir la jouissance des lieux loués en raison des mesures de confinement adoptées par les autorités publiques afin de lutter contre la propagation du coronavirus. En l'espèce, la demanderesse en cassation est preneur dans un bail commercial. Le bien loué est destiné à l'exploitation d'un musée d'Histoire ainsi que, dans ce cadre, de diverses activités commerciales, telles qu'un service Horeca et une boutique cadeaux. Devant les juges du fond, le locataire s'est prévalu de l'article 1722 de l'ancien Code civil pour être libéré de son obligation de paiement du loyer. Le tribunal de première instance de Flandre occidentale n'a pas fait droit à la demande du locataire au motif que ladite disposition ne vise que les cas de perte définitive et non ceux où l'impossibilité n'est que temporaire. La Cour de cassation censure toutefois la décision attaquée en ces termes : « les juges d'appel qui constatent que, en raison des mesures des autorités pour limiter la propagation du coronavirus, la demanderesse n'a pas pu exploiter l'espace commercial loué durant les périodes de confinement, et qui décident que l'article 1722 de l'ancien Code civil ne peut trouver application parce qu'il "était seulement question d'une impossibilité temporaire et donc d'une perte de jouissance temporaire" ne justifient pas légalement leur décision ». La Haute juridiction confirme ainsi que l'article 1722 de l'ancien Code civil n'est qu'une application de la théorie des risques. Par conséquent, lorsque le bailleur est temporairement dans l'impossibilité de fournir la jouissance de la chose, l'exécution de l'obligation corrélative du locataire est suspendue, de sorte que ce dernier sera libéré de son obligation de payer le loyer. En d'autres termes, la Cour condamne l'opinion d'une partie

de la doctrine et de la jurisprudence qui, s'en tenant à une lecture littérale de l'article 1722, considère que celui-ci n'est applicable qu'en cas d'impossibilité définitive.

L'arrêt annoté présente un autre intérêt. On sait que la jurisprudence est profondément divisée en ce qui concerne la possibilité de se prévaloir de la force majeure et, partant, de la théorie des risques lorsque, en raison des mesures de confinement, le commerce n'était plus accessible au public. Certaines décisions (...) [Lire l'article complet](#)

Jean van Zuylen

Chargé d'enseignement et doctorant à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

Conseiller juridique fednot

[Consulter la décision](#)

Procédure

L'annulation d'office d'un contrat par le juge : volte-face de la Cour de cassation

1.- Un arrêt étonnant. Passé inaperçu jusqu'il y a peu, l'arrêt annoté étonne pourtant à plus d'un titre. Il désavoue de manière subreptice un revirement de jurisprudence opéré à peine dix-huit mois plus tôt par (presque) la même formation de jugement. La volte-face laisse d'autant plus circonspect que, d'une part, les conclusions du ministère public censées en éclairer la portée taisent jusqu'à l'existence même dudit revirement et que d'autre part, la Cour y improvise à la sauvette, probablement en guise de compromis, un pouvoir discrétionnaire de suggestion, de bienveillante sollicitude, dont serait désormais doté le juge.

2.- L'interdiction faite au juge de modifier l'objet : rappel du principe. Il est ici question de l'étendue de l'interdiction faite au juge de modifier l'objet de la demande. On sait qu'en vertu du principe dispositif s'exprimant dans l'article 1138, 2°, du Code judiciaire, l'objet de la prétention cantonne l'action du juge. Sauf exceptions expressément prévues par la loi, et sous la réserve de l'assouplissement notable du principe en droit familial, le juge ne peut statuer "ultra nec extra petita" en octroyant d'office à la partie un avantage qu'elle n'aurait point sollicité ou qu'a fortiori, elle aurait exclu. En vertu des articles 5 et 1138, 3°, du même Code, il lui incombe par contre de statuer sur toutes les prétentions (tous les objets) qui lui sont soumis, en comprises les prétentions qui découlent implicitement mais certainement du débat noué par les parties.

3.- Même lorsque l'ordre public est en jeu. Aux termes d'une jurisprudence (...) [Lire l'article complet](#)

Jean-François van Drooghenbroeck

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

Professeur invité à l'Université Saint-Louis – Bruxelles et à l'Université Paris-Panthéon-Assas

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

[Consulter les conclusions](#)

Brève

Pas d'enclavement d'un terrain en cas de tolérance (sous l'ancien droit)

Sauf accord contraire des parties, le nouveau livre 3 du Code civil dédié au droit des biens ne gouverne pas les effets futurs des faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur (survenue le 1er septembre 2021), lesquels restent alors régis par le texte de loi précédent. Une situation d'enclavement d'un terrain (qui justifie droit de passage) constitue (...) [Lire l'article complet](#)

Nicolas Bernard

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Professeur invité à l'UCLouvain

[Consulter la décision](#)

