

COVID-19 et le bail commercial : la Cour de cassation ouvre la porte pour l'art. 1722 de l'ancien Code civil

Le locataire peut demander la dissolution du bail, ou une réduction du loyer, si le bien loué a été entièrement ou partiellement détruit (art. 1722 ancien Code civil). La destruction peut être matérielle (par exemple, un effondrement), mais aussi juridique (par exemple, un refus de permis).

La fermeture imposée de commerces non essentiels relève-t-elle de la « destruction juridique » ? Un locataire commercial peut-il alors demander une réduction de loyer pour cette période ? Certaines jurisprudences affirment que oui tandis que certaines autres ont tranché dans le sens inverse.

La Cour de cassation a eu - finalement - l'occasion de se prononcer sur cette question, mais elle ne l'a fait que de manière (très) restrictive.

Une cour d'appel a jugé que, compte tenu des circonstances concrètes et de la fonction stipulée dans le contrat, les locaux commerciaux loués avaient été partiellement détruits juridiquement lors du confinement. Ainsi, bien que l'accès physique au magasin était interdit, le commerçant pouvait toujours utiliser les locaux comme entrepôt pour ses ventes en ligne. Le locataire s'est vu accorder une diminution du loyer en vertu de l'article 1722 de l'ancien Code civil, proportionnellement à la perte de jouissance.

Le bailleur n'étant pas d'accord, il a demandé à la Cour de cassation d'annuler cette décision. Suivant la jurisprudence existante de cette dernière, le bailleur a fait valoir que la disposition légale susmentionnée ne s'appliquait pas car il avait toujours respecté son obligation (à savoir la fourniture d'une jouissance paisible). La plus haute juridiction a rejeté le pourvoi en cassation du bailleur, mais seulement pour des motifs très limités. Le pourvoi en cassation invoquait une violation de l'article 1722 de l'ancien Code civil car la cour d'appel aurait jugé que « le bailleur n'avait pas violé son obligation de jouissance paisible », alors que « ne plus être en mesure de

fournir une jouissance paisible » constituerait une condition d'application de l'article précité. La Cour d'appel a jugé que le pourvoi en cassation reposait sur une lecture erronée de l'arrêt d'appel : dans son arrêt, la cour d'appel aurait (seulement ?) jugé que le préjudice de jouissance (comme base de calcul de la réduction de loyer) n'était pas imputable au bailleur en ce sens que ce dernier était fautif.

Bien que la Cour de cassation ait ainsi manqué l'occasion de préciser si les mesures de fermeture prises par le gouvernement pouvaient ou non constituer désormais une destruction partielle au sens de l'article 1722 de l'ancien Code civil, elle semble au moins avoir ouvert substantiellement cette porte en ne pas cassant cet arrêt.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com