



numéro de répertoire [REDACTED]
date de la prononciation audience extraordinaire [REDACTED]
numéro de rôle [REDACTED]

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG-JIRD

N° 253

Fixation le 28 mars 2022 pour 50 minutes

présenté le
ne pas enregistrer

### expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

Exempt du droit de greffe,  
Copie notifiée en exécution  
de l'art. 375 C.J.

# Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

## Jugement

6ème chambre  
affaires civiles

Jugement interlocutoire  
Baï commercial-Covid  
Réouverture des débats (article 775 du code judiciaire)  
Fixation : le 28 mars 2022 à 08 :45 pour 50 minutes.

**EN CAUSE DE**

[REDACTED]

*Appelante,  
intimée sur incident,  
Défenderesse originaire,*

[REDACTED]

**Contre**

[REDACTED]

*Intimée,  
Appelante sur incident,  
Demanderesse originaire,*

[REDACTED]

En cette cause, tenue en délibéré à l'audience du 6 septembre 2021, le tribunal prononce le jugement suivant :

\*\* \*\* \*

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement, dont appel, prononcé le 12 novembre 2020 par le juge de paix du 1<sup>er</sup> canton de Bruxelles, dont la signification n'est pas produite ;
- la requête d'appel déposée au greffe du tribunal de céans le 23 décembre 2020 par [REDACTED]
- l'ordonnance de mise en état prononcée le 18 janvier 2021 sur la base de l'article 747 du Code judiciaire ;
- les conclusions principales d'appel déposées le 20 mai 2021 par [REDACTED]
- les conclusions de synthèse d'appel déposées le 28 juin 2021 par [REDACTED]

Entendu le conseil des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 6 septembre 2021.

\*\* \*\* \*

## I. OBJET DES DEMANDES ORIGINAIRES

1.

La demande principale tendait, outre les dépens, à la résolution du contrat de bail commercial aux torts de [REDACTED] à son expulsion ainsi qu'à sa condamnation au paiement de :

- 5.402,61€ à titre d'indemnité de résolution
- 9.004,35€ au titre d'arriéré de loyers et de charges, majorées des intérêts moratoires
- 14 € à titre de frais de rappel
- Une indemnité journalière d'occupation de 60 €/jour.

La demande visait également à ordonner la libération de la garantie locative de 4.800 € constituée auprès de la Banque de la Poste en faveur de [REDACTED]

## II. JUGEMENT DONT APPEL

2.

Par un jugement du 12 novembre 2020 prononcé par défaut, le juge de paix du 1<sup>er</sup> canton de Bruxelles a fait droit à la demande de l'intimée et a (1) résolu le bail commercial aux torts de [REDACTED] et l'a (2) condamnée à payer 14.406,96 € à titre d'arriéré de loyers et de charges ainsi qu'à 5.402,61 € à titre d'indemnité de résolution et (3) quitter les lieux dans le mois de la signification du jugement.

L'intimée a, par ce même jugement, été autorisée à percevoir la garantie locative de 4.800 € constituée auprès de la banque de la Poste.

Ce jugement n'a pas été signifié.

### III. OBJET DES APPELS

3.

Par son appel interjeté le 23 décembre 2020, régulier en la forme, [REDACTED] demande de déclarer non fondées les demandes originaires, et par conséquent :

- *« A titre principal, que l'appelante soit déchargée de son obligation de paiement des loyers durant la période d'avril à décembre 2020 ;*

*Qu'en conséquence, la demande visant à entendre déclarer le bail commercial résilié à ses torts soit déclarée recevable mais non fondée ;*

*Que les demandes visant à obtenir le paiement de la somme de 5.451,33 € à titre d'indemnité de résolution ainsi que le déblocage de la garantie locative (4.800,00 €) et l'autorisation de procéder à l'expulsion des lieux loués soient également déclarées recevables mais non fondées ;*

*Que l'arrêt prenne également acte du fait que, sous la menace de l'exécution du jugement rendu par défaut, la requérante a pris la décision de quitter les lieux loués pour le 31 décembre 2020 ;*

*De déclarer l'appel incident de [REDACTED] formulé par voie de conclusions – à titre principe et subsidiaire – recevable mais non fondée ;*

- *A titre subsidiaire, que le risque soit partagé entre les parties et que le dommage soit supporté de manière égale ;*

*Qu'en conséquence, il soit dit pour droit que le loyer dû pour la période de mars à décembre 2020 incluse soit réduit de 50% et que la concluante soit par conséquent condamnée au paiement d'un montant de 8.103,64 €*

- *A titre infiniment subsidiaire, débouter la partie intimée de sa demande de condamnation au paiement d'une somme de 5.451,33€ à titre d'indemnité pour résolution fautive, à majorer des intérêts judiciaires aux taux successifs fixés par la loi du 02/08/2002 jusqu'à parfait paiement ; »*

4.

Par conclusions, l'intimée forme un appel incident visant à entendre condamner la sprl [REDACTED] au paiement de 16.289,03 € à titre d'arriérés de loyers et de charges échues depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020 jusqu'au 31 décembre 2020, à majorer des intérêts moratoires aux taux successifs fixés par la loi du 02/08/2002, à dater de l'échéance de chaque somme due, puis judiciaires, et ce, jusqu'à parfait paiement ainsi qu'au paiement d'une somme de 5.451,33€ à titre d'indemnité pour résolution fautive, à majorer des intérêts judiciaires aux taux successifs fixés par la loi du 02/08/2002 jusqu'à parfait paiement.

#### IV. FAITS

5.

En vertu d'un contrat de bail commercial signé le 23 juillet 2018, [REDACTED] a donné en location à la sprl [REDACTED] un rez-de-chaussée commercial situé à [REDACTED], dont l'affectation est définie comme suit : « magasin d'objets de décoration, life-style et accessoires ».

Ce contrat a pris cours le 1<sup>er</sup> août 2018 pour une durée de 9 années, le loyer convenu étant de 1.600 € par mois.

Une garantie locative d'un montant de 4.800 € a été constituée par le preneur auprès de la Banque de la Poste.

6.

En août 2019, [REDACTED] a rencontré des problèmes pour payer le loyer. A la date du 23 décembre 2018, les arriérés de loyers se sont élevés à 9.004,35 €.

Le 8 janvier 2020, l'intimée a introduit une demande en conciliation devant le Juge de paix du 1<sup>er</sup> canton de Bruxelles. Les loyers ont été payés la veille de l'audience de conciliation par [REDACTED]

7.

En avril 2020, [REDACTED] a cessé à nouveau de payer les loyers et charges et ce malgré les rappels et la mise en demeure qui lui ont été adressés.

Par courrier du 22 mai 2020, [REDACTED] a écrit à la sprl [REDACTED] en ces termes :

*« A ce jour, je constate que vous êtes à nouveau en défaut de me payer le loyer. Bien qu'étant consciente des conséquences de la crise sanitaire que nous vivons, la décision unilatérale de ne pas payer vos loyers n'est nullement admissible. Plutôt que de ne verser aucun loyer, il aurait été préférable de me contacter en vue de trouver une solution constructive ».*

Par requête du 10 août 2020, [REDACTED] a introduit l'affaire devant le juge de paix du 1<sup>er</sup> canton de Bruxelles aux fins de résoudre le contrat de bail commercial.

Un jugement par défaut a été prononcé le 12 novembre 2020 à l'encontre de la sprl [REDACTED]

Par requête du 10 août 2020, la [REDACTED] a interjeté appel de ce jugement.

Le 30 décembre 2020, la [REDACTED] a libéré les lieux loués. Le 6 janvier 2021, la bailleresse a réceptionné les clés et par courrier officiel du 11 janvier 2021, le conseil de la bailleresse a pris acte de ceci en ces termes : « *Ma cliente me confirme avoir réceptionné les clés du rez commercial ce 6 janvier 2021. Cette résiliation ayant été opérée unilatéralement au mépris de tout préavis et de tout état des lieux de sortie, ma cliente se réserve d'exiger des indemnités complémentaires* ».

8.

Les faits relatés ci-dessus sont à lire dans le contexte de la crise sanitaire en vertu de laquelle le gouvernement belge a adopté différentes mesures afin de lutter contre la propagation du virus Covid-19 parmi la population belge.

Parmi les différents actes réglementaires adoptés, le tribunal relève les arrêtés ministériels des 13, 18 et 23 mars 2020 « portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus Covid-19 ». Les deux premiers arrêtés (du 13 et du 18 mars 2020) ont été remplacés par celui du 23 mars 2020, qui a lui-même fait l'objet de plusieurs modifications par la suite (le 24 mars 2020, le 3 avril 2020, le 17 avril 2020 et le 30 avril 2020).

En son article 1<sup>er</sup>, l'arrêté Covid-19 impose la fermeture des « commerces et magasin », moyennant certaines exceptions (notamment les magasins d'alimentation, les pharmacies, les marchands de journaux, etc.).

En vertu de ces différents arrêtés, les magasins non essentiels ont donc été contraints de fermer leur porte du 19 mars au 11 mai 2020.

Le 28 juillet 2020, un nouvel arrêté ministériel a été adopté par le gouvernement, prévoyant que :

*« Art. 5.*

*« Dans les centres commerciaux, au moins les modalités spécifiques suivantes s'appliquent à l'accueil des clients :*

*1° un client est autorisé par 10 m<sup>2</sup> pendant une période ne dépassant pas le temps nécessaire et habituel ;*

*2° le centre commercial met à disposition du personnel et des clients les produits nécessaires à l'hygiène des mains à l'entrée et à la sortie ;*

*3° le centre commercial facilite le maintien d'une distance de 1,5 mètre par des marquages au sol et/ou des signalisations ;*

*4° les courses sont effectuées seul et pendant une période ne dépassant pas le temps nécessaire et habituel ;*

*5° par dérogation au 4°, un adulte peut accompagner les mineurs vivant sous le même toit ou une personne ayant besoin d'une assistance. »*

*Art. 6. L'article 8 de l'arrêté ministériel du 30 juin 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 est remplacé par ce qui suit :*

*« § 1er. Les magasins peuvent rester ouverts aux jours et heures habituels. (...)*

*§ 2. Les achats sont effectués seul et pendant une période de maximum 30 minutes, sauf en cas de rendez-vous.*

*§ 3. Par dérogation au paragraphe 2, un adulte peut accompagner les mineurs vivant sous le même toit ou une personne ayant besoin d'une assistance » ;*

Enfin, le 1er novembre 2020 est adopté l'arrêté ministériel modifiant l'arrêté ministériel du 28 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19.

L'article 6 § 2 précise que les commerces sont fermés au public, mais peuvent poursuivre leurs activités au moyen de livraisons ou d'un système de rendez-vous pour collecter en plein air les biens commandés préalablement, dans le respect des règles minimales. Les mesures prescrites ont été en application du 2 novembre jusqu'au 13 décembre 2020 inclus.

## V. DISCUSSION

### Thèse de l'appelante

9.

Se fondant sur la théorie des risques, celle de l'imprévision ou encore sur le principe de l'abus de droit dans le chef du bailleur, [REDACTED] estime n'être redevable d'aucun loyer d'avril à décembre 2020 inclus.

Elle invoque d'une part, les mesures de fermeture obligatoire des commerces pris en vertu des arrêtés ministériels des 13, 18 et 23 mars 2020 « portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus Covid-19 », modifiés les 24 mars, 3 avril, 17 avril 2020 et 30 avril 2020, et d'autre part, les arrêtés ministériels des 28 juillet, du 25 septembre et enfin du 1<sup>er</sup> novembre 2020 qui imposent des restrictions d'accès à la clientèle, ayant affecté le chiffre d'affaires de son commerce.

Enfin, [REDACTED] fait état de ce qu' « au moment de la réouverture du magasin, la clientèle, en manque de confiance, n'a pas repris le chemin [REDACTED] » et que « dès lors la vie commerciale n'a jamais vraiment repris depuis le 16.03.2020, même pendant la période dite de 'déconfinement' ».

10.

Pour la clarté de l'analyse, le tribunal distingue donc trois périodes :

- du 19 mars au 10 mai 2020 inclus : fermeture obligatoire de tous les commerces non essentiels (A.M. 13 mars 2020, publ. M.B. 14 mars 2020 ; A.M. 23 mars 2020, publ. 23 mars 2020 ; A.M. du 3 avril 2020 ; A.M. du 17 avril 2020 et A.M. du 30 avril 2020) ;
- du 11 mai au 1<sup>er</sup> novembre 2020 : la période dite de « déconfinement » ;
- Du 2 novembre 2020 au 13 décembre 2020 : fermeture obligatoire des commerces essentiels avec la possibilité de livraison et de retrait en magasin (A.M. 1<sup>er</sup> novembre 2020, publ. 1<sup>er</sup> novembre 2020).

11.

La question en litige porte donc sur le sort à réserver à l'obligation du preneur de payer le loyer convenu à l'aune des mesures prises par les autorités pour lutter contre le coronavirus et donc à se demander quelle partie au contrat, preneur ou bailleur, supporte le risque financier des mesures adoptées par le gouvernement dans le cadre de la lutte contre le coronavirus.

### Rappel des principes en matière de bail

12.

L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire (Article 1719 de l'ancien Code civil). « Le bailleur doit prêter la pleine et entière jouissance de la chose louée » (H. De Page, Traité, t. IV, 1972, p. 595). Il s'agit d'une obligation de *facere* (de le faire jouir du bien). Comme

le souligne la Cour de cassation, "l'impossibilité de "fournir la jouissance promise » ne peut se concevoir que dans le chef de la personne qui est tenue à cette prestation, c'est-à-dire, dans le chef du bailleur (article 1719 Code civ.) » (Cass., 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, I, pp. 249-253, *J.T.*, 1947, pp. 166-168 note M. Sluzny, *R.C.J.B.*, 1947, pp. 268-290, note A. De Bersaques.).

#### L'imprévision

13.

En vertu de la théorie de l'imprévision, une convention peut, nonobstant le principe de la convention-loi, être adaptée lorsque des circonstances, inexistantes au moment de la conclusion du contrat et totalement imprévisibles, viennent en bouleverser l'économie rendant l'exécution de la convention exceptionnellement lourde.

Si une certaine doctrine défend cette théorie, dont [REDACTED] dans son article « Le juge et la révision du contrat : le bouleversement de l'économie contractuelle », *Le juge et le contrat / De rol van de rechter in het contract*, die Keure, la Charte, 2014, pp. 11 et s.), la jurisprudence belge la rejette, ce que consacre la Cour de cassation dans son arrêt de principe du 14 avril 1994 (Cass., 14 avril 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 65).

La demande formée sur cette base n'est dès lors pas fondée.

#### Force majeure

14.

[REDACTED] soutient que la fermeture obligatoire de son commerce de meubles en raison des mesures gouvernementales constitue un cas de force majeure qui a empêché le bailleur de remplir son obligation de lui fournir la jouissance des lieux loués en raison de la destination contractuellement fixée par la convention de bail commercial.

Elle en déduit une perte temporaire de la chose louée, ce qui justifie, selon elle, qu'elle soit libérée intégralement de son obligation de payer le loyer d'avril à décembre 2020.

- *En droit*

15.

Conformément à une jurisprudence constante, et à défaut de définition légale, la force majeure ne peut résulter que d'un événement indépendant de la volonté humaine que l'homme n'a pu prévoir ou prévenir (Cass., 12 juin 1947, *Pas.*, 1947, I, p. 264 ; Cass., 15 février 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 388 ; Cass., 9 décembre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 408, Cass., 18 septembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1357).

Le Professeur Van Ommeslaghe propose de définir la force majeure comme étant un événement à caractère insurmontable, imprévisible, indépendant de toute faute du débiteur, qui empêche ce dernier d'exécuter ses obligations ou de se conformer aux normes, exclusives de faute, tout en restant dans les limites de la diligence que l'on peut attendre de lui.

L'ordre de la loi, appelé parfois « fait du prince » s'entend comme tout empêchement résultant d'un ordre ou d'une prohibition émanant de l'autorité publique et qui constitue une cause étrangère



justifiant l'inexécution des obligations telles que prévues par le contrat. (P. Van Ommeslaghe, *Les obligations*, Coll. De Page, T. II, Vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1424, n° 966).

La force majeure répond donc à deux conditions.

D'une part, comme le rappelle F. Glansdorff, en principe, l'obstacle doit placer le débiteur contractuel dans l'impossibilité d'exécuter les obligations découlant du contrat, et le défendeur à l'action en responsabilité civile extracontractuelle dans l'impossibilité d'agir autrement qu'il ne l'a fait.

Il ne suffit donc pas que les événements aient rendu l'exécution plus difficile ou plus onéreuse, l'impossibilité d'exécution devant s'apprécier *in abstracto*, c'est-à-dire au regard de tout autre débiteur qui se trouverait placé dans les mêmes circonstances. Il faut aussi, pour qu'on puisse parler d'impossibilité, qu'aucune solution de remplacement ne soit raisonnablement envisageable (par exemple, se faire livrer auprès d'un autre fournisseur que celui qui est empêché) (F. Glansdorff, « *La force majeure à l'heure du Coronavirus* », J.T., 2020/18, n°6814, 9 mai 2020, p. 326 et suiv.).

D'autre part, l'événement de force majeure doit être imprévisible (Cass., 19 décembre 2017, Pas., 2017, 2475) et être élisif de toute faute dans le chef du débiteur (P. Wéry, *op. cit.*, no 564 ; Cass., 4 juin 2015, Pas., 2015, 1460 ; Cass., 8 septembre 2017, J.L.M.B., 2018 p. 521.).

L'impossibilité doit être appréciée *in concreto* et d'une manière humaine : il suffit qu'elle soit, eu égard aux conditions de vie, normalement insurmontable. A cet égard, toutefois, la doctrine (P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, Coll. de Page, T. II, Vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2013,, p. 1426 ; Fr. GLANSDORFF, *op. cit.*, p. 6, ainsi que S. LEBEAU et B. LOUVEAUX, « Bail et *coronavirus* : quelques réflexions », *op. cit.*, p. 300. et la jurisprudence (Gand, 5 septembre 2013, R.W., 2015-2016, p. 1109 et Civ. Mons, 22 novembre 2000, J.L.M.B., 2001, p. 1277 (somm.) dominante admet que l'impossibilité d'exécution soit appréciée *in concreto*, de manière raisonnable et humaine, au regard tant de la situation du débiteur que de l'ampleur de l'obligation à assumer (J.P. Tournai, 8 mai 2007, J.T., 2008, p. 162 : « *l'on ne pouvait raisonnablement exiger de lui [le preneur] qu'il fasse chaque jour la navette entre Tournai et Bruxelles, pour suivre ses cours ; une telle exigence aurait évidemment eu pour effet de compromettre sérieusement un suivi normal de sa formation, et la réussite même de ses études* »).

C'est donc l'impossibilité « réelle normale » d'exécution qui doit servir à mesurer le caractère insurmontable de l'événement, et non plus l'impossibilité « théorique absolue » (Nicolas Bernard, « *Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19* », J.L.M.B., 2021/1, 2021, p.48).

La charge de la preuve d'une cause étrangère libératoire doit être assumée par le débiteur dont la responsabilité est querellée (P. Wéry, *Droit des obligations*, vol. 1, 2e éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p. 542, no 566).

Lorsque la force majeure est établie, le débiteur est libéré des obligations qui sont affectées par l'événement, ainsi que des obligations qui en dépendraient ou qui en seraient l'accessoire (le respect d'une clause pénale, par exemple). Si le contrat est synallagmatique, les deux débiteurs sont libérés. (F. Glansdorff, *op. cit.*, p. 328).

La suspension du contrat peut aussi n'être que temporaire, lorsque l'impossibilité d'exécution n'est pas définitive (P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier 2010, n°574).

- *Application des principes*

16.

Pour déterminer si l'on est, dans le contexte de la crise du Covid-19 telle que décrite ci-dessus, confronté à un cas de force majeure avec les conséquences y attachées sur, d'une part, la responsabilité de celui qui en est le débiteur et, d'autre part, la position de son créancier dans l'hypothèse d'un rapport synallagmatique, il convient de déterminer si, *in specie*, il y a impossibilité d'exécution de l'obligation concernée et si elle est ou non imputable au débiteur.

1. Première période

Le texte de l'arrêté ministériel précité paraît clair en ce qu'il écrit que « *les commerces et les magasins sont fermés* » sauf les exceptions énumérées.

Ainsi, en vertu des mesures gouvernementales, et à partir du 19 mars 2020, le gouvernement fédéral a imposé la fermeture de tous les magasins et commerces de marchandises sous réserve des exceptions qu'il a énumérées exhaustivement.

Les magasins dont l'objet commercial était la vente des meubles ne faisaient pas partie des exceptions énumérées limitativement par les dispositions gouvernementales précitées, sans que cela ne soit d'ailleurs contesté par les parties.

Les mesures de fermeture des commerces « *non essentiels* » prises par les arrêts ministériels précités ont donc entraîné une impossibilité d'exécution des obligations du contrat de bail.

En effet, si certes, l'obligation de payer le loyer ne relève pas d'une impossibilité d'exécution dans le chef du preneur en vertu de l'adage « *genera non pereunt* » et ainsi que l'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt du 28 juin 2018 (Cass. (1<sup>er</sup> ch.), 28 juin 2018, *Pas.*, 2018, p. 1476 et *R.G.D.C.*, 2020, p. 26, note J. van Zuylen), le bail est un contrat synallagmatique de telle sorte que c'est sous l'angle des obligations du bailleur qu'il convient d'apprécier si les mesures prises par le gouvernement constituent pour ce dernier une impossibilité d'exécuter ses obligations dérivant du contrat de bail commercial.

La question revient donc à se demander à propos de l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible du bien loué s'il convient de se placer au début du bail auquel cas la survenance d'un événement ultérieur est sans effet sur le devoir du bailleur, ou si cette obligation perdure tout au long de la relation contractuelle ?

Rejoignant sur cette question l'enseignement de N. Bernard (N. Bernard, *op. cit.*), quatre arguments penchent pour la seconde thèse :

Tout d'abord, le tribunal rappelle que « c'est « *pendant la durée du bail* » expressément (et non simplement à l'entame de celui-ci) que le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée (article 1719, alinéa 3 de l'ancien Code civil).

Ensuite, le caractère longitudinal en quelque sorte du devoir du bailleur est attesté à suffisance par l'obligation de réparation du bien loué qui pèse sur l'intéressé, laquelle est à honorer non seulement *ab initio* mais également (et à nouveau) « pendant la durée du bail » (article 1720, alinéa 2 de l'ancien Code civil).

Par ailleurs, oblitérer la destination du bien revient à oblitérer la loi elle-même ; celle-ci assigne d'une part au preneur le devoir d'« user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail » (article 1728, , 1° de l'ancien Code civil) et, de l'autre, fait obligation au bailleur « d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée » (article 1719, 2° de l'ancien Code civil).

Enfin, le bail est un droit *personnel*, qui suppose - pour le bon exercice des prérogatives du preneur - l'intervention décidée du bailleur.

Le droit de jouissance concédé au preneur par le bailleur ne porte pas sur « la chose, mais la jouissance de la chose » (Laurent, Principes de droit civil, t. XXV, n° 409). Il s'agit d'un droit personnel qui s'exerce vis-à-vis de ce dernier, par opposition à un droit réel, qui s'exercerait directement sur la chose, tel qu'un droit d'emphytéose.

Dès lors, au vu de tout ceci, en raison de l'état d'urgence sanitaire, le gouvernement a contraint à la fermeture obligatoire des commerces non essentiels, de telle sorte que [REDACTED] n'a plus pu jouir des lieux loués à partir du 19 mars 2020. Le fait que ce manque de jouissance soit le résultat de mesures gouvernementales signifie que le bailleur n'a pas été en mesure de garantir la jouissance convenue pour des raisons de force majeure.

En vertu de la décision du gouvernement de fermer les commerces non « essentiels », le bailleur s'est trouvé dans l'impossibilité de procurer au locataire la jouissance convenue des lieux loués.

Certes, seule l'exploitation commerciale a fait l'objet des mesures de fermeture et non l'immeuble en soi en manière telle que le locataire pourrait utiliser le local commercial à d'autres fins. Toutefois, l'obligation du bailleur de donner la jouissance des lieux loués s'envisage au regard de la destination des lieux loués telle qu'elle a été consacrée dans le contrat au départ (M. Higny, « Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immobilier face au coronavirus », *op. cit.*, p. 268 ; N. Bernard, *op. cit.*, p. 42).

La Cour de cassation a d'ailleurs refusé le 29 mai 2020 d'anéantir un arrêt qui, au motif que les terrains aliénés « ne correspondent plus à l'objet convenu », avait admis la force majeure et la résolution subséquente de la vente (Cass., 29 mai 2020, RG C.19.0292.F.).

Au vu de ces enseignements partagés par le tribunal, [REDACTED] ne peut dès lors soutenir avoir rempli son obligation contractuelle de fournir à [REDACTED] la pleine jouissance des lieux loués en ce que [REDACTED] disposait de la faculté d'entreposer ou de stocker des marchandises dans les lieux loués.

Ce n'est en effet pas parce que le preneur d'un magasin de meubles peut encore procéder à de l'entreposage dans son commerce fermé que le bailleur fournit la jouissance selon la destination convenue. La destination contractuelle est en effet de vendre des meubles à un public qui se présente dans les lieux loués et non celle de procéder à l'entreposage de meubles.

Comme l'écrit N. Bernard (N. Bernard, *op. cit.*), le bail commercial n'est-il pas défini par la loi elle-même comme celui qui porte sur un immeuble affecté à un commerce «directement en contact avec le public» (Article 1<sup>er</sup> de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, M.B., 10 mai 1951).

Il s'ensuit donc qu'en vertu des mesures gouvernementales, [REDACTED] a été contrainte de fermer son commerce de meubles, de telle sorte que l'événement peut être qualifié d'insurmontable et irrésistible. Les mesures précitées se sont en effet imposées à l'ensemble de la population, et les parties en cause n'ont évidemment eu d'autre choix que de se conformer aux mesures gouvernementales.

La situation était également imprévisible dans le chef des parties. Les mesures de fermeture obligatoire des commerces non essentiels ont en effet pris de court l'ensemble de la population. Personne ne pouvait prévoir ni l'ampleur de la pandémie qui a secoué le monde, ni les décisions gouvernementales qui ont été prises ensuite pour lutter contre la propagation du Covid 19 et dès lors, anticiper éventuellement une autre forme de commerce (via un système de livraisons ou de type click and collect par exemples).

Par conséquent, le tribunal considère que les mesures prises par le gouvernement ont rendu l'exécution des obligations issues du contrat de bail commercial impossibles et ce pour des raisons totalement indépendantes de la volonté des parties, sans d'ailleurs qu'aucune faute puisse leur être reproché.

Au vu des circonstances précitées, les arrêtés ministériels de fermeture obligatoire des commerces non essentiels pris du 19 mars au 10 mai 2020 inclus constituent un cas de force majeure : le bailleur était dans l'impossibilité de fournir et de procurer tout au long du bail la jouissance des lieux loués.

Par un arrêt de principe du 13 janvier 1956 (*Pas.*, 1956, I, p. 460.), la Cour de cassation a consacré l'effet suspensif de la force majeure temporaire en ces termes, dans le cadre de la théorie des risques : « *La force majeure, qui empêche une partie de remplir ses obligations, suspend l'exécution de tous les engagements nés d'un contrat synallagmatique, lorsque cet empêchement n'est que temporaire et que le contrat peut encore être utilement exécuté après le délai convenu* ».

Dès lors que les obligations du bailleur sont rendues impossibles en raison de la force majeure, par répercussion, et en application de la théorie des risques, l'exécution des obligations corrélatives du locataire sont suspendues (M. HIGNY, « *Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immeuble face au coronavirus* », J.T., 2020, pp. 267 et s. ; N. Bernard, « *Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19* », J.L.M.B., 2021, p. 39 ; J. Van Zuylen, « *Coronavirus et force majeure : questions choisies* », R.G.D.C., 2020, pp. 383 et s., pp. 392 et s.).

[REDACTED] est donc libérée temporairement de l'exécution de ses propres obligations contractuelles, soit en l'espèce, le paiement du loyer et des charges. Cette libération temporaire est fondée pour la période du 19 mars 2020 au 10 mai 2020 inclus.

L'appel principal sur ce point sera donc déclaré fondé.

Des décomptes s'imposent entre les parties, les loyers étant payés par anticipation le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Il y a lieu de rouvrir les débats afin que les parties déposent un décompte précis quant à ce.

## 2. Deuxième période

Il est acquis qu'à partir du 11 mai 2020, tous les commerces ont été accessibles au public. Toutefois, des modalités d'ouverture ont été définies: un client par 10 m<sup>2</sup>, et les visites ont été limitées à 30 minutes.

Le tribunal considère qu'à l'aune des principes précités, nous ne sommes en l'espèce pas dans un contexte de force majeure.

En effet, le bien loué n'étant plus frappé par une mesure de fermeture obligatoire, aucune perte de jouissance ne peut être invoquée par le locataire et ce quelle que soit l'ampleur des restrictions, dès lors que l'ouverture restait possible.

La demande formée sur ce fondement n'est donc pas établie.

## 3. Troisième période

Par arrêté ministériel du 28 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, les commerces non-essentiels ont dû fermer leurs portes dans les conditions suivantes :

*«§ 2. Les entreprises et associations offrant des biens aux consommateurs sont fermées au public, mais elles peuvent poursuivre leurs activités au moyen de livraisons ou d'un système de rendez-vous pour collecter en plein air les biens commandés préalablement, dans le respect des règles minimales visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3.*

*Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les établissements ou les parties des établissements suivants peuvent rester ouverts au public pour autant qu'ils offrent principalement des biens essentiels, et ce uniquement pour la fourniture de ces biens :*

*1° les magasins d'alimentation, y compris les magasins de nuit ;*

*2° les magasins de produits d'hygiène et de soins ;*

*3° les magasins d'alimentation pour animaux ;*

*4° les pharmacies ;*

*5° les marchands de journaux et les librairies ;*

*6° les stations-services et fournisseurs de carburants et combustibles ;*

*7° les magasins de télécommunications, à l'exclusion des magasins qui ne vendent que des accessoires ;*

*8° les magasins de dispositifs médicaux ;*

*9° les magasins de bricolage ;*

*10° les jardineries et pépinières ;*

*11° les magasins de fleurs et de plantes ;*

*(...) ».*

Ces mesures ont été d'application du 2 novembre au 13 décembre 2020.

Seule l'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance de la chose peut déclencher l'application de la théorie des risques (M. Higny, «*Le paiement du loyer, des charges au bailleur dans le bail d'un immeuble face au Coronavirus*», J.T., 2020, pages 265 et suivantes).

En l'espèce, [REDACTED] ne démontre pas le caractère insurmontable des circonstances évoquées.

En effet, les mesures prises par le gouvernement dans le contexte de la crise sanitaire permettent au locataire de continuer à exercer son commerce en assurant des livraisons ou organisant un système de rendez-vous.

On peut donc considérer que le preneur a la possibilité d'exercer son activité. Certes, la possibilité offerte par l'arrêté ministériel du 28 octobre 2020 d'organiser des livraisons et de mettre en place un système de rendez-vous rendaient l'activité commerciale de [REDACTED] plus difficile, mais l'exploitation du commerce conformément à sa destination contractuelle n'était pas impossible.

On ne ferme donc pas les immeubles et dans les circonstances pré décrites, il n'y a aucune impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance des lieux loués. Le principe de la force majeure qui entraîne une suspension temporaire des obligations des parties à un contrat synallagmatique ne peut s'appliquer que lorsque l'interdiction d'exploiter les lieux loués est totale.

Le locataire est seulement troublé dans les profits ou les bénéfices qu'il espérait tirer de l'usage ou de la jouissance de la chose louée, c'est un aléa dont il doit assumer la charge.

Il s'ensuit que [REDACTED] ne peut solliciter pour cette période une suspension du paiement du loyer et charges sur le fondement de la force majeure. L'appel principal sur ce point sera déclaré non fondé.

#### Abus de droit

17.

[REDACTED] invoque un troisième fondement à sa demande : la théorie de l'abus de droit.

Elle soutient que le fait d'exiger le paiement de l'intégralité des loyers, outre la résolution du contrat de bail, procèderait d'un abus de droit dans le chef [REDACTED] et d'un manquement à l'exécution de bonne foi de la convention de bail.

Elle estime que cette manière d'agir est de nature à créer un déséquilibre entre l'avantage recherché par le bailleur et le préjudice que cela engendre dans son chef.

Elle demande à être déchargée de son obligation de payer le loyer jusqu'en décembre 2020.

- *En droit*

17.1.

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, consacré par l'article 1134, alinéa 3, de l'ancien Code civil, interdit à une partie à un contrat d'abuser des droits que lui confère celui-ci.

L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

Le juge est tenu d'examiner la proportion entre l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit et le dommage causé à l'autre partie.

Dans l'appréciation des intérêts en présence, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause. ( Cass., 4 mars 2021, R.G. C.20.0404.F).

Il y a abus de droit lorsqu'un droit est exercé sans intérêt raisonnable et suffisant, notamment lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit (Cass., 30 janvier 1992, Pas., p. 475). Cela consiste à exercer son droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice de ce droit par une personne diligente et prudente (Cass., 3 février 2017, R.D.C. 2018, p. 579).

La Cour de cassation a eu également l'occasion de rappeler que dans l'appréciation des intérêts en présence, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause et vérifier notamment si le préjudice causé est ou non sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit (Cass., 17 mai 2002, Arr. Cass., 2002, liv. 5 , 1306).

- *Application des principes*

1. Première période

17.2.

Le tribunal a fait droit à la demande de [REDACTED] sur le fondement de la théorie des risques (cfr point 16 du présent jugement). Il n'y a pas lieu de répondre à la demande sur le fondement de l'abus de droit.

2. Deuxième période

17.3.

Le 11 mai 2020, les lieux loués ont été rouverts au public. En vertu de l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 juin 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, « § 2. Les achats sont effectués seuls et pendant une période de maximum 30 minutes, sauf en cas de rendez-vous. ».

[REDACTED] estime que ces mesures ont entraîné une perte de son chiffres d'affaire, en manière telle que [REDACTED] commet un abus de droit en réclamant pour cette période le loyer et les charges afférentes à la location des lieux.

L'abus de droit n'est pas démontré en l'espèce par [REDACTED]

La preuve d'une éventuelle perte du chiffre d'affaires relatif à l'exploitation de son commerce de meubles n'est pas rapportée par cette dernière.

Elle ne produit aucun élément qui permet de considérer que son commerce de meubles a été impacté par les mesures sanitaires en vigueur lors du « déconfinement » et mises en place par l'arrêté ministériel précité.

[REDACTED] n'explique pas en quoi le bailleur aurait, en l'espèce, en poursuivant l'exécution du contrat de bail, crée un déséquilibre dans l'économie du contrat, à son désavantage.

Le tribunal estime qu'il n'est donc pas établi que le bailleur a agi de manière manifestement déraisonnable en exigeant le respect du bail commercial dans les circonstances présentes.

La preuve d'un abus de droit dans le chef de [REDACTED] n'est donc pas établie par les éléments produits, cette dernière n'ayant commis aucune faute en réclamant le paiement du loyer pendant cette période.

Troisième période

17.4.

Du 2 novembre au 13 décembre 2020, les commerces ont, en vertu de l'arrêté ministériel du 28 octobre 2020, fermé leur porte au public, avec la possibilité de livraisons et d'un système de rendez-vous.

A cet égard, s'il est vrai que les commerçants avaient la possibilité de livrer leurs marchandises et de proposer un système de type « click and collect », le locataire s'est retrouvé dans des conditions d'exploitation de son commerce modifiées.

L'exigence de bonne foi dans l'exécution des conventions implique dans le chef des cocontractants, le bailleur et le locataire, un devoir de solidarité et de loyauté.

Dans le contexte particulier de la crise sanitaire, exiger le paiement intégral du loyer et des charges pendant cette période pourrait créer un déséquilibre radical dans l'équilibre du contrat et donc constituer un abus de droit.

La volonté du bailleur d'obtenir le paiement intégral des loyers sans tenir compte des difficultés causées par les restrictions sanitaires constituerait un abus de droit qui dépasserait l'utile et le nécessaire, et qu'en application du principe de bonne foi, « *il serait nécessaire d'avoir la possibilité de changer les modalités du contrat en cas de changement de circonstances exceptionnelles.* »

En effet, et selon l'enseignement de la Cour de cassation française que le tribunal partage, « *une partie qui refuse obstinément de réviser un contrat devenu déséquilibré manque à son obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat* » (Cass. com. fr., 3, novembre 1992, Bull. 92, IV, n° 338)

Toutefois, en l'espèce, le tribunal ne s'estime pas suffisamment éclairé sur la situation des parties. D'une part, le tribunal interroge [REDACTED] et lui pose les questions suivantes: quel a été son



chiffre d'affaire pendant cette période par rapport à l'année 2019 ? Son activité a-t-elle été impactée par les mesures gouvernementales et si oui, dans quelle proportion ?  
D'autre part, les parties sont-elles entrées en pourparlers ? Ont-elles tenté de trouver une solution amiable ?

Il y a lieu de rouvrir les débats aux fins précitées.

#### Arriérés de loyers et de charges

18.

Le premier juge a condamné [REDACTED] à un arriéré de loyers et charges de 14.406,96 €.

[REDACTED] demande de réformer le jugement a quo quant à ce et de porter la créance à 16.471,92 €, correspondant aux loyers et charges d'avril à décembre 2020 (appel incident) tandis que l'appelante estime n'être redevable d'aucuns loyers ni charges. Subsidiairement, elle estime n'être tenue qu'au paiement d'une somme de 8.103,64 €, soit 50% de 16.207,89 € (appel principal).

Pour les motifs précités et développés ci-dessus, les loyers et charges ne sont pas dus du 19 mars au 14 mai inclus et le tribunal réserve la demande en ce qui concerne la période du 2 novembre au 13 décembre 2020 inclus.

Pour la clarté des débats, il sera réservé à statuer sur cette demande dans l'attente du sort réservé à la demande portant sur la question relative à l'abus de droit (cfr point 17.2. du présent jugement).

#### Résolution du contrat de bail commercial et indemnité de résolution

19.

Le premier juge a résolu le contrat de bail commercial aux torts de [REDACTED] et, l'a condamnée à une indemnité de résolution de 5.402,61 €.

L'intimée demande de réformer en partie le jugement a quo quant à ce et de porter l'indemnité de résolution à 5.451,33 € (appel incident) tandis que l'appelante demande de déclarer cette demande non fondée (appel principal).

La question des arriérés de loyers constitue le seul motif invoqué par le bailleur pour fonder sa demande de résolution du contrat aux torts de l'appelante.

[REDACTED] estime en effet que [REDACTED] en ce qu'elle n'a pas payé les loyers et charges locatives d'avril à décembre 2020, a commis une faute contractuelle grave justifiant la résolution du contrat de bail à ses torts.

[REDACTED] invoque le caractère abusif de cette demande.

- *Principes applicables*

En vertu de l'article 1184, al. 3 du Code civil, «*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.*» et l'article 1471 du Code civil prévoit que «*le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements*».

Il appartient au juge, en ce cas, d'apprécier souverainement, compte tenu des circonstances de fait, si le manquement allégué revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier une telle sanction (Cass., 26 décembre 2014, *Pas.*, 2014, n° 814 ; Cass., 28 octobre 2013, *Pas.*, 2013, n° 555 ; Cass., 24 septembre 2009, *Pas.*, 2009, n° 524 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, t. 1, *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 911.).

La preuve de la résolution du contrat aux torts de [REDACTED] incombe à l'intimée.

- *Application des principes*

[REDACTED] a cessé de payer le loyer et les charges afférents au rez-de-chaussée commercial qu'elle occupait dès le mois d'août 2019. C'est ainsi qu'au 10 octobre 2019, elle restait redevable de trois mois de loyer et d'un arriéré d'indexation. Le 12 décembre 2019, les loyers d'août, septembre, octobre, novembre et décembre 2019 demeurent impayés.

[REDACTED] a appelé sa locataire conciliation devant le juge de paix du premier canton de Bruxelles. Le 28 janvier 2021, les montants restants dus s'élevaient à la somme de 7140,38 €. Le 3 février 2020, l'arriéré s'élevait à la somme de 9175 €.

La veille de l'audience de conciliation, l'arriéré a été apuré.

Le 22 mai 2020, une nouvelle mise en demeure est adressée à la locataire pour les loyers des mois d'avril et mai 2020 s'élevant à la somme de 3601,74 euros, provision pour charges comprise.

A la date du prononcé du premier jugement, en novembre 2020, l'arriéré locatif s'élevait selon le bailleur à la somme de 14.471,92 €.

Selon les motifs précités, [REDACTED] est fondée à suspendre le paiement des loyers et charges du 19 mars au 14 mai (le tribunal rouvrant les débats sur la période du 2 novembre au 13 décembre 2020 inclus.)

Par ailleurs, le tribunal réserve à statuer en ce qui concerne la troisième période de «*lockdown*», dans l'attente de la production des éléments demandés ci-dessus.

Dans ces conditions, il est prématuré de se prononcer sur la gravité des manquements imputés au locataire.

De même, il est prématuré de refaire les comptes.

Toutefois, et dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait une faute du preneur justifiant le paiement de l'indemnité forfaitaire de trois mois nécessaires à la relocation, il convient dès à présent de demander à [REDACTED] de produire les éléments quant à la situation locative du bien à la suite du départ de [REDACTED]

En effet, la clause donnant le droit à la baillesse à se voir indemnisée forfaitairement de trois mois « *le temps nécessaire à la relocation* » est une indemnité forfaitaire qui vise le chômage locatif et les frais afférents à la recherche d'un nouveau locataire. Celle-ci constitue une clause pénale au sens de l'article 1231, §1 de l'ancien Code civil qui, dispose : « *Le juge peut, d'office ou à la demande du débiteur, réduire la peine qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention.*

*En cas de révision, le juge ne peut condamner le débiteur à payer une somme inférieure à celle qui aurait été due en l'absence de clause pénale.*

*§ 2. La peine peut être réduite par le juge lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie.*

*§ 3. Toute clause contraire aux dispositions du présent article est réputée non écrite ».*

L'exécution de pareille clause pourrait s'avérer abusive lorsque le dommage est inexistant ou à ce point réduit qu'il doit être considéré comme inexistant car le désavantage subi par le débiteur serait hors de proportion avec l'avantage recherché par le créancier.

En l'espèce, le tribunal ne dispose d'aucun élément quant à la situation locative du bien à la suite du départ de la sprl Strijthem. Le tribunal rouvre les débats afin que les parties s'expliquent sur ce point.

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL,**

siégeant en degré d'appel,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Statuant contradictoirement en degré d'appel ;

Dit les appels principal et incident recevables.

Dit pour droit que le loyer et les charges sont suspendus du 19 mars au 10 mai 2020 inclus ;

Sursoit à statuer pour le surplus ;

Ordonne la réouverture des débats aux fins précitées aux points 16, 17 et 19 du présent jugement à l'audience du 28 mars 2022 pour 50 minutes.

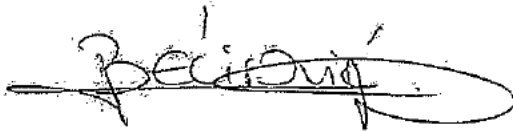
Réserve le sort des dépens.

*Ainsi jugé et prononcé à l'audience extraordinaire de la 6ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 29 octobre 2021*

Où étaient présentes et siégeaient :

Mme G.M.R. TASSIN, juge unique.

Mme N. BECIROVIC, expert administratif du tribunal de ce siège, assumé en qualité de greffier par le magistrat conformément à l'article 329 du Code Judiciaire, le greffier en chef, les greffiers et les greffiers adjoints se trouvant empêchés.



N. BECIROVIC



G.M.R. TASSIN