

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.14.0168.N

G■■■■ H■■■■ G■■■■ V, s.c.r.l.,

Me M■■■■ L■■■■, avocat à la Cour de cassation,

contre

R. P.,

Me H■■■■ G■■■■, avocat à la Cour de cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 18 décembre 2013 par le tribunal de première instance de Bruges, statuant en degré d'appel.

Le président de section E■■ D■■ a fait rapport.

L'avocat général A■■ Van I■■ a conclu.

II. Le moyen de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente un moyen.

III. La décision de la Cour

Sur le moyen :

1. En vertu de l'article 1184, alinéa 1^{er}, du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Le juge qui doit se prononcer sur la demande de résolution d'un contrat synallagmatique est tenu d'examiner l'étendue et la portée des engagements pris par les parties et, à la lumière des circonstances de fait, d'apprécier si le manquement invoqué est suffisamment sérieux pour prononcer la résolution.

2. La mise en demeure du débiteur précède la demande de résolution. Cette mise en demeure peut avoir lieu dans la citation introductive d'instance.

3. La circonstance que le débiteur exécute l'obligation après la citation n'exclut pas que le juge décide que le manquement pour lequel le débiteur a déjà été mis en demeure est de nature à justifier la résolution du contrat.

4. Il ressort de l'arrêt que :

- le défendeur loue un fonds de commerce à la demanderesse ;

- en tant que preneur, la demanderesse a été mise en demeure le 13 octobre 2011 de payer des arriérés de loyers relatifs aux mois d'août, septembre et octobre 2011 ;

- le 9 mars 2012, le bailleur a lancé une citation tendant à la résolution du contrat de bail et au paiement d'arriérés de loyers pour la période de décembre 2011 à mars 2012 et d'un solde pour les mois d'octobre et de novembre 2011 ;

- la demanderesse a payé les arriérés de loyers après la signification de la citation et avant l'audience d'introduction ;

- la demanderesse fait valoir que la demande de résolution ne peut être accueillie dès lors qu'elle n'était plus en défaut de paiement, les arriérés de loyers ayant été payés.

5. En constatant que, le 9 mars 2012, aucun loyer n'avait été payé pendant quatre mois consécutifs et qu'en octobre 2011 déjà, la demanderesse avait dû être mise en demeure pour le paiement du loyer, les juges d'appel ont légalement justifié leur décision que « le défaut de paiement récurrent du loyer contractuel, sans avertissement, autorisation ou explication préalables, [justifie] manifestement la résolution du contrat de bail au préjudice de [la demanderesse] ».

Le moyen ne peut être accueilli.

Par ces motifs,

La Cour,

Statuant à l'unanimité,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section E■■ D■■, les conseillers G■■ J■■ et B■■ W■■, et prononcé en audience publique du vingt-six décembre deux mille quatorze par le président de section E■■ D■■, en présence de l'avocat général A■■ Van I■■, avec l'assistance du greffier Kr■■ V■■ B■■.

Traduction établie sous le contrôle du
président de section C [REDACTED] S [REDACTED] et
transcrite avec l'assistance du greffier P [REDACTED]
De W [REDACTED]

Le greffier,

Le président de section,