# Cour de cassation: Arrêt du 19 novembre 2009 (Belgique). RG C.08.0459.N

* Date : 19-11-2009
* Langue : Français
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel F-20091119-2
* Numéro de rôle : C.08.0459.N

N° C.08.0459.N

IMMODOS, société anonyme,

contre

1. D. B. P.,

2. G. P.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 13 juin 2008 par le tribunal de première instance de Courtrai statuant en degré d'appel.

Le conseiller Eric Dirix a fait rapport.

L'avocat général Guy Dubrulle a conclu.

II. Les moyens de cassation

Dans la requête en cassation annexée au présent arrêt, en copie certifiée conforme, la demanderesse présente deux moyens.

III. La décision de la Cour

Sur le premier moyen :

Quant à la première branche :

1. La résolution judiciaire, fondée sur l'article 1184 du Code civil, d'un contrat synallagmatique à prestations successives ou continues, tel un contrat de bail, n'a d'effet que pour l'avenir lorsque les prestations effectuées en exécution du contrat ne peuvent plus être restituées.

2. Il ressort des constatations des juges d'appel que :

- les défendeurs demandaient la résolution du contrat de bail au préjudice de la demanderesse ;

- ils demandaient qu'il soit dit pour droit qu'il y avait perte de la jouissance du bien en raison de nombreux problèmes d'humidité et que, dès lors, le loyer mensuel soit diminué de 300,00 euros du 1er juin 2004 au 31 juillet 2007 ;

- ils ont occupé le bien loué jusqu'en juillet 2007.

3. Les juges d'appel ont prononcé la résolution du contrat de bail commercial avec effet rétroactif au 22 décembre 2006 du chef de manquements contractuels de la part de la demanderesse, soit jusqu'à la date à laquelle les défendeurs ont introduit pour la première fois une demande de résolution.

Ils ont décidé que les payements effectués par les défendeurs devaient être qualifiés d'indus et devaient être restitués par la demanderesse en vertu de l'article 1235 du Code civil.

4. Les juges d'appel qui ont constaté que les défendeurs avaient continué à occuper le bien loué après le 22 décembre 2006 ne pouvaient ni prononcer la résolution judiciaire à dater du 22 décembre 2006 sans violer l'article 1184 du Code civil ni condamner la demanderesse au remboursement intégral des loyers qui avaient été versés après le 22 décembre 2006.

Le moyen, en cette branche, est fondé.

Sur le surplus des griefs :

5. Pour le surplus, les autres griefs ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.

Par ces motifs,

La Cour

Statuant à l'unanimité,

Casse le jugement attaqué sauf en tant qu'il reçoit l'appel recevable ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause ainsi limitée devant le tribunal de première instance d'Ypres, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Robert Boes, les conseillers Eric Stassijns et Beatrijs Deconinck, et prononcé en audience publique du dix-neuf novembre deux mille neuf par le président de section Robert Boes, en présence de l'avocat général Guy Dubrulle, avec l'assistance du greffier Johan Pfenols.

Traduction établie sous le contrôle du conseiller Christine Matray et transcrite avec l'assistance du greffier Tatiana Fenaux.

Le greffier, Le conseiller,