

Faculté de droit et de criminologie

La force majeure : de la théorie à la pratique

**De sa qualification juridique à sa concrétisation
contractuelle : analyse au regard du contrat de bail
et du contrat d'entreprise**

**Approche comparative en droit français et droit
québécois**

MEUNIER Carla
Promoteur : WÉRY Patrick
Année académique 2024-2025
Master en droit à finalité civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 107 à 114 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Engagement d'intégrité – Travaux écrits et mémoires d'étudiant.e.s

Je reconnais avoir pris connaissance des règles d'or de l'honnêteté intellectuelle ainsi que des Lignes directrices sur l'usage responsable des outils d'intelligence artificielle de l'UCLouvain (disponibles sur le site www.uclouvain.be/drt - page "règlements") et je m'engage à respecter les valeurs d'intégrité et d'honnêteté qui fondent les règles et recommandations adoptées au sein de la communauté universitaire.

En particulier :

Engagement sur l'authenticité de mon mémoire/travail écrit

- Je déclare sur l'honneur que j'ai préparé et rédigé moi-même ce mémoire/travail écrit.

Reconnaissance du plagiat comme faute

- Je suis conscient·e que le plagiat consiste à réutiliser d'autres documents et sources, même partiellement, sans mentionner le nom de l'auteur ni/ou de la source. Reproduire littéralement des passages d'un autre document, éventuellement traduits, sans les placer entre guillemets, même si l'auteur et la source de cette œuvre sont mentionnés, constitue également un plagiat.
- Je reconnais que le plagiat constitue une faute grave qui entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du Règlement général des études et des examens (RGEE).
- Je m'engage à ce que mon mémoire/travail ne constitue pas une reprise, même partielle, d'un autre document publié ou non, attribué à une personne ou anonyme.

Engagement à citer mes sources

- Je m'engage à attribuer à leur(s) auteur(s) toutes les idées, informations, données sur lesquelles je m'appuie. Je m'engage à référencer tous les emprunts intégrés au mémoire/travail (sous la forme de phrases, graphes, cartes, schémas, tableaux, etc.). Les références (par exemple, en note de bas de page) sont conformes aux exigences académiques et scientifiques (telles que présentées dans les cours de méthodologie, les séances de formation liées au Séminaire d'accompagnement des mémoires en Master et les guides de citation).

Engagement quant à l'usage d'outils d'intelligence artificielle (IA) générative

- Je m'engage à utiliser les outils d'IA générative, en particulier les générateurs de textes, de manière responsable, comme complément de mon apprentissage et sans chercher à contourner les exigences académiques.
- Je m'engage à respecter les Lignes directrices relatives à l'usage responsable de l'IA générative. Elles m'obligent notamment à référencer adéquatement les outils d'IA lorsque je reprends de manière littérale les contenus qu'ils ont générés. En revanche, certains usages de ces outils, par exemple comme assistant linguistique (pour corriger l'orthographe, la syntaxe ou le style), ne doivent pas être mentionnés.
- Je suis conscient·e que les contenus générés par ces outils d'IA ne reflètent pas nécessairement les faits/sources et je m'engage donc à toujours vérifier l'exactitude de ces contenus dans une démarche scientifique.
- Je m'engage à respecter toutes les consignes spécifiques pour le travail/mémoire, ainsi que les exigences de transparence et de documentation du processus ayant abouti au travail/mémoire, notamment en sauvegardant les conversations avec ces outils d'IA.
- Je m'engage à fournir, sur demande, des explications sur la manière dont j'ai utilisé ces outils.

- Je reconnais que le non-respect de ces exigences et de l'intégrité académique peut constituer un abus et être considéré comme une irrégularité au titre des articles 107 et suivants du RGEE et entraîner des sanctions telles que prévues aux articles 111 et suivants du RGEE.

REMERCIEMENTS

D'emblée, je souhaite adresser mes remerciements à toutes les personnes qui m'ont soutenue dans la réalisation de ce mémoire.

En premier lieu, j'exprime toute ma reconnaissance à mon promoteur, Monsieur Patrick WÉRY dont les conseils avisés, la disponibilité et l'encadrement précieux m'ont permis d'enrichir ma réflexion et de mener ce travail à son terme.

Je tiens également à remercier plusieurs praticiens du droit qui ont contribué à m'éclairer sur certains des enjeux liés au concept de la force majeure. Ma gratitude va tout d'abord au Professeur Denis PHILIPPE pour la documentation transmise et les éclaircissements très utiles apportés. Ensuite, je tiens à remercier Jean VAN ZUYLEN pour sa remarquable thèse de doctorat sur la force majeure qui a constitué une source d'inspiration importante. Enfin, je suis reconnaissante envers les juristes, Caroline BEYS et Pierre HAUGEN, de m'avoir permis d'exploiter des clauses de force majeure issues de leurs contrats et d'avoir accepté de me partager leur expertise pratique.

Enfin, je souhaite témoigner ma profonde reconnaissance envers mes parents et mes frères pour leur soutien sans faille, leur écoute attentive et leurs encouragements durant ces cinq années d'études ainsi que la relecture minutieuse de ce travail.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	5
TITRE 1 : LA NOTION DE LA FORCE MAJEURE.....	7
CHAPITRE 1 : L'ENCADREMENT JURIDIQUE DE LA FORCE MAJEURE.....	7
Section 1 : La définition et le champ d'application de la force majeure	7
Section 2 : Les éléments constitutifs de la force majeure.....	10
<i>Sous-section 1 : L'impossibilité d'exécution.....</i>	<i>10</i>
<i>§1 : Une survenance postérieure à la conclusion du contrat</i>	<i>10</i>
<i>§2 : L'évaluation rigoureuse de l'impossibilité</i>	<i>10</i>
<i>§3 : La typologie d'impossibilité</i>	<i>12</i>
<i>Sous-section 2 : La non-imputabilité dans le chef du débiteur</i>	<i>13</i>
<i>§1 : L'absence de faute du débiteur.....</i>	<i>13</i>
<i>§2 : La faute ne provient pas d'une cause dont le débiteur doit répondre</i>	<i>15</i>
Section 3 : Les caractères classiques de la force majeure	15
<i>Sous-section 1 : Le critère de l'imprévisibilité.....</i>	<i>16</i>
<i>Sous-section 2 : Le critère de l'inévitabilité.....</i>	<i>16</i>
<i>Sous-section 3 : Le critère de l'extériorité.....</i>	<i>17</i>
Section 4 : La preuve de la force majeure	18
<i>Sous-section 1 : Les modes de preuves</i>	<i>18</i>
<i>Sous-section 2 : La distinction entre les obligations de moyens et de résultat</i>	<i>18</i>
Section 5 : Les limites à l'application de la force majeure	19
<i>Sous-section 1 : Les choses de genre et obligations pécuniaires.....</i>	<i>19</i>
<i>Sous-section 2 : La mise en demeure</i>	<i>20</i>
<i>Sous-section 3 : Les clauses de force majeure.....</i>	<i>21</i>
CHAPITRE 2 : LA FORCE MAJEURE À L'ÈRE DU COVID-19.....	21
Section 1 : L'analyse des conditions de la force majeure au prisme du Covid-19	21
Section 2 : La reconnaissance juridique du Covid-19 en droit comparé	23
TITRE 2 : LES EFFETS DE LA FORCE MAJEURE CONFRONTÉS AU CONTRAT DE BAIL ET D'ENTREPRISE.....	24
CHAPITRE 1 : L'EFFET EXTINCTIF DE LA FORCE MAJEURE DÉFINITIVE	25
Section 1 : Les effets de la force majeure sur l'obligation inexécutée	26
Section 2 : Les effets de la force majeure sur le contrat et la théorie des risques.....	27
<i>Sous-section 1 : L'utilité de la théorie des risques appliquée aux contrats synallagmatiques</i>	<i>27</i>

<i>Sous-section 2 : Application différenciée en présence d'un contrat translatif ou non translatif de propriété</i>	27
Section 3 : La dissolution du contrat	29
<i>Sous-section 1 : La dissolution totale ou partielle du contrat</i>	29
<i>Sous-section 2 : L'effet dans le temps de la dissolution du contrat</i>	30
Section 4 : L'hypothèse de la perte définitive dans le contrat de bail	31
<i>Sous-section 1 : L'article 1722 de l'ancien Code civil</i>	31
<i>§1 : Considérations introductives</i>	31
<i>§2 : L'étude de l'article 1722 de l'ancien Code civil</i>	32
<i>Sous-section 2 : Application concrète : le cas des inondations dans le bail à loyer</i>	33
Section 5 : L'hypothèse de la perte définitive dans le contrat d'entreprise	34
<i>Sous-section 1 : L'entrepreneur fournit son travail et ses matériaux</i>	34
<i>Sous-section 2 : L'entrepreneur ne fournit que son travail</i>	37
<i>Sous-section 3 : L'entrepreneur et le maître d'ouvrage fournissent les matériaux</i>	38
Section 6 : Analyse de la proposition du livre 7 dans l'hypothèse d'une perte définitive	38
CHAPITRE 2 : L'EFFET SUSPENSIF DE LA FORCE MAJEURE TEMPORAIRE	40
Section 1 : La force majeure temporaire créatrice d'obligations nouvelles	40
Section 2 : La suspension de la prestation	42
Section 3 : La suspension du contrat.....	43
<i>Sous-section 1 : L'analyse de l'effet suspensif du contrat</i>	43
<i>Sous-section 2 : L'effet dans le temps de la suspension du contrat</i>	44
Section 4 : La force majeure temporaire dans le contrat de bail commercial face à la pandémie du Covid-19	45
<i>Sous-section 1 : La force majeure résultant des obligations du locataire</i>	46
<i>§1 : L'obligation de payer le prix</i>	46
<i>§2 : Une autre piste invoquée par le locataire</i>	49
<i>Sous-section 2 : La force majeure résultant des obligations du bailleur</i>	49
<i>§1 : La fourniture de la jouissance paisible des lieux</i>	49
<i>§2 : L'application spécifique de l'article 1722 de l'ancien Code civil</i>	51
<i>§3 : La solution dégagée en droit français combinant les articles 1719 et 1722</i>	52
Section 5 : L'impossibilité temporaire dans le chef de l'entrepreneur de construction immobilière des suites du Covid-19	53
Section 6 : La prolongation du contrat en cas de force majeure temporaire	55
Section 7 : Analyse de la proposition du livre 7 dans l'hypothèse d'une force majeure temporaire	56

TITRE 3 : QUESTIONS PARTICULIÈRES	57
CHAPITRE 1 : LES CLAUSES DE FORCE MAJEURE	57
Section 1 : L'étude des clauses de force majeure	58
<i>Sous-section 1 : La liberté contractuelle des parties</i>	<i>58</i>
<i>Sous-section 2 : La rédaction des clauses de force majeure.....</i>	<i>58</i>
Section 2 : Analyse des clauses de force majeure	61
<i>Sous-section 1 : Étude comparée de clauses de force majeure dans le contrat de bail.....</i>	<i>61</i>
<i>Sous-section 2 : Étude comparée de clauses de force majeure dans le contrat d'entreprise.....</i>	<i>63</i>
CHAPITRE 2 : LE CRÉANCIER DANS L'IMPOSSIBILITÉ D'EXERCER SON DROIT	65
Section 1 : La force majeure alléguée par le créancier : une hypothèse admise en droit belge ?	65
Section 2 : La force majeure invoquée par le créancier : qu'en est-il en droit québécois et en droit français ?	66
CONCLUSION	68
BIBLIOGRAPHIE :	71
LÉGISLATION	71
JURISPRUDENCE	72
DOCTRINE	75
ANNEXES :	90
ANNEXE 1 : CLAUSE « TYPE » – QUÉBEC.....	90
ANNEXE 2 : CONTRAT DE BAIL — BELGIQUE.....	90
ANNEXE 3: CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL – QUÉBEC	91
ANNEXE 4 : CONTRAT D'ENTREPRISE – BELGIQUE	91
ANNEXE 5: AANNEMINGSOVEREENKOMST – BELGIQUE.....	92
ANNEXE 6 : CONTRAT D'ENTREPRISE – FRANCE.....	94

INTRODUCTION

1. L'importance de ce concept. La force majeure, ce moyen de défense qui permet au débiteur de s'exonérer lorsque l'inexécution de son obligation ne lui est pas imputable, est un concept bien ancré au cœur du droit civil et précisément du droit des obligations. Dotée d'une richesse doctrinale et jurisprudentielle de longue date, cette notion demeure pourtant loin d'être reléguée à l'arrière-plan. En effet, depuis son ancrage juridique, elle suscite de nombreux débats et ajustements du fait de sa technicité et de sa complexité. Elle a récemment été projetée au-devant de la scène lors de la survenance de la pandémie du Covid-19 et a été invoquée, à de multiples reprises, afin de réguler les rapports contractuels entre les débiteurs et les créanciers. Cette mise en lumière a ainsi permis d'appréhender de manière encore plus approfondie les tenants et les aboutissants de cette notion à l'œuvre dans notre ordonnancement juridique.

2. L'utilité des contrats spéciaux. Le mécanisme de la force majeure est enclenché dans de nombreux contrats spéciaux et se voit appliquer notamment aux deux contrats soumis à notre étude, à savoir le contrat de bail de droit commun et le contrat d'entreprise. Ces deux contrats, omniprésents dans la vie quotidienne, méritent d'être analysés sous le prisme de la force majeure afin d'en connaître son incidence sur les relations contractuelles des parties.

3. L'intérêt de ce travail. Cette étude a pour objectif d'effectuer un tour d'horizon de la force majeure en adoptant une démarche progressiste au regard de nos deux contrats spéciaux. Nous avons donc décidé de partir d'une présentation générale de sa qualification juridique pour, ensuite, nous attarder sur les effets qu'elle génère et enfin, terminer par sa mise en œuvre dans les stipulations contractuelles. Ce mouvement « en entonnoir » permet de comprendre, d'analyser et d'évaluer la force majeure des points de vue statique et théorique vers la pratique en passant par une approche effective et conséquentielle.

4. L'approche comparative. Pour étoffer notre analyse, nous avons choisi d'inclure une perspective comparative. Nous allons examiner les solutions prévues de la force majeure en droit français et en droit québécois et les comparer avec celles issues de notre système juridique belge. Nous pouvons d'ores et déjà affirmer que de nombreux points de convergence existent entre ces trois ordres juridiques distincts de droit civil. Ceci semble une évidence pour le droit belge qui provient majoritairement du Code civil de Napoléon. Le droit privé québécois, quant à lui, est l'un des héritiers du droit français de l'ancien régime. Il est donc inexact de parler des termes génériques de « droit canadien » pour le désigner puisque le Canada est certes un pays de « common law » à l'exception toutefois du Québec en ce qui concerne le droit privé.

5. Interrogations. Dès le début de ce travail, certaines questions très précises ont rapidement émergé. Comment la force majeure, ce concept précis et exigeant, est-il concrètement appliqué dans le droit commun ainsi que dans les contrats spéciaux étudiés ? Quelles en sont les répercussions au regard du droit belge, du droit français et du droit québécois ? Comment la pandémie du Covid-19 a-t-elle été

interprétée dans ces trois droits différents soumis à notre étude ? Cette pandémie peut-elle être qualifiée de force majeure ? Quels impacts la pandémie a-t-elle eus sur les conventions ? Comment la notion théorique de force majeure peut-elle être mobilisée dans les clauses pratiques et comment les rédiger précisément et clairement ? La conception selon laquelle seul le débiteur peut invoquer la force majeure est-elle susceptible d'évoluer ? Le créancier pourrait-il également s'en prévaloir et est-elle partagée par les différents systèmes juridiques étudiés ?

Ces interrogations relatent à quel point la force majeure est un sujet suscitant de nombreuses analyses fines et techniques dont leurs contenus évoluent au gré des changements juridiques, sociétaux, économiques mais aussi en fonction des manifestations de volonté des parties.

6. Plan du travail. Nous commencerons ce mémoire par un premier titre intitulé « La notion de force majeure » qui en pose le cadre juridique (Chapitre 1^{er}) en abordant sa définition, ses conditions, ses caractères, sa preuve mais aussi ses limites. Nous confronterons ensuite ces fondements juridiques à la récente crise de la pandémie du Covid-19 qui a bouleversé les équilibres contractuels (Chapitre 2).

Dans un second titre libellé « Les effets de la force majeure confrontés au contrat de bail et au contrat d'entreprise », nous continuerons notre étude en abordant d'une part l'effet extinctif de la force majeure définitive (Chapitre 1^{er}) et d'autre part l'effet suspensif de la force majeure temporaire (Chapitre 2). Dans ces deux chapitres, nous examinerons de façon similaire les effets que ce concept engendre sur l'obligation inexécutée et sur le contrat avant de s'attarder sur l'issue qu'il provoque conventionnellement. Nous rapporterons ensuite les enseignements tirés de notre recherche avec le contrat de bail et le contrat d'entreprise. Pour l'effet suspensif, nous illustrerons précisément nos propos au regard du contrat de bail commercial et du contrat de construction immobilière et nous appréhenderons l'éventuelle prolongation du contrat. Finalement, nous focaliserons notre attention sur l'entrée du livre 7 « Les contrats spéciaux » et analyserons les futures dispositions réglementant les hypothèses de perte définitive ou temporaire sur les deux contrats étudiés.

Le dernier titre « Questions particulières » traitera de deux thématiques différentes liées à la force majeure. Pour apporter un point de vue pratique à ce mémoire, nous avons décidé de nous attarder sur les clauses de force majeure (Chapitre 1^{er}). Ainsi, nous étudierons comment les rédiger le plus efficacement possible et nous mettrons en parallèle ce qu'il en ressort théoriquement et ce que les parties contractantes traduisent dans la pratique. Nous appuierons nos propos en nous basant sur des clauses issues de contrats auxquels nous avons eu accès. Ce travail traitera pour conclure de la problématique de la force majeure du point de vue du créancier et de sa perception contemporaine (Chapitre 2).

Enfin, nous établirons une conclusion synthétisant les points les plus pertinents afin de clôturer ce travail.

TITRE 1 : LA NOTION DE LA FORCE MAJEURE

7. Propos introductifs. Dans cette première partie, le concept de la force majeure sera analysé d'une part, en abordant son régime juridique (Chapitre 1) et, d'autre part, en examinant l'impact du Covid-19 sur cette notion (Chapitre 2).

CHAPITRE 1 : L'ENCADREMENT JURIDIQUE DE LA FORCE MAJEURE

8. Introduction. Pour débiter, nous définirons la force majeure et son champ d'application (Section 1^{ère}). Ensuite, nous aborderons les conditions d'application de la force majeure (Section 2) avant de nous attarder sur les caractères essentiels de ce concept (Section 3). Par la suite, nous nous focaliserons sur la démonstration de la preuve de la force majeure (Section 4). Enfin, nous évoquerons les limites à l'application de la force majeure.

Section 1 : La définition et le champ d'application de la force majeure

9. La définition de la force majeure sous l'ancien Code civil. Avant la réforme du droit des obligations, la force majeure n'était pas définie sous l'ancien Code civil. Pour pallier cette lacune, le professeur P. VAN OMMESSLAGHE définit la force majeure comme étant « *un événement à caractère insurmontable, et selon certains 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*¹ »². Ainsi, la force majeure permet au débiteur d'être libéré de son obligation pour autant que les conditions requises soient réunies.

10. Difficultés terminologiques sous l'ancien Code civil. Tantôt qualifiée de « cas fortuit » (art. 1722 et 1302, anc. C. CIA.), de « cause étrangère » (art. 1147, anc. C. civ) ou encore de « force majeure et cas fortuit » (art. 1348, anc. C. civ), la force majeure était connue sous diverses variations terminologiques. Ces différenciations revêtaient toutefois peu d'importance, puisque les termes « cas fortuit » et « force majeure » étaient considérés comme deux expressions synonymes³.

Néanmoins, sous l'empire de l'ancien Code civil, lorsque la force majeure était envisagée dans un sens étroit, elle était considérée comme « *l'espèce d'un genre plus large : celui de la cause étrangère libératoire, laquelle embrasse aussi le fait du créancier, celui d'un tiers dont le débiteur ne répond pas ainsi que le fait ou l'ordre d'un prince* »⁴. En d'autres termes, la force majeure englobait tous ces concepts analogues et selon les travaux préparatoires du livre 5, elle les couvre encore⁵. Les expressions « cause étrangère libératoire » et « force majeure » étaient et, sont dès lors employées

¹ P. VAN OMMESSLAGHE, *Tome II – Les Obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1424.

² F. GLANSDORFF, « La force majeure », *J.T.*, 2019/18, n° 6772, p. 355.

³ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024, pp. 871 et 872, n° 700.

⁴ *Ibid.*, pp. 871 et 872, n° 700.

⁵ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, Bruxelles, Larcier, 2025, p. 45, n° 23 ; Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 260 ; G. BOSMAN, « Demand Guarantees in het nieuwe Belgische verbintenissenrecht », *D.A.O.R.*, 2024, p. 23, n° 22.

indifféremment du fait de leurs conditions d'application et leurs effets identiques⁶. Dans ce travail, ces deux termes seront utilisés de manière interchangeable.

11. La force majeure définie dans le nouveau Code civil. La jurisprudence décrivait la force majeure comme « *un obstacle insurmontable à l'exécution de l'obligation*⁷ ». Eu égard à cette formule, le législateur a consacré, pour la première fois, cette notion dans le Code civil. Aux termes de l'article 5.226, §1 alinéa 1 du Code civil « *il y a force majeure en cas d'impossibilité pour le débiteur, qui ne lui est pas imputable, d'exécuter son obligation. À cet égard, il est tenu compte du caractère imprévisible et inévitable de l'obstacle à l'exécution* ».

Il est nécessaire de préciser que la force majeure s'applique tant en matière contractuelle qu'en matière extracontractuelle⁸. Depuis l'entrée en vigueur du livre 6 sur la responsabilité extracontractuelle, un nouvel article 6.7 relatif à la force majeure extracontractuelle a été consacré et diffère de l'article 5.226⁹. Dans ce travail, seul le volet contractuel sera analysé au regard du contrat de bail et du contrat d'entreprise.

12. Deux théories différentes de la force majeure. La doctrine contemporaine antérieure à la réforme du droit des obligations distinguait deux conceptions différentes de la force majeure¹⁰. D'une part, la première théorie est celle de « *ontoerekenbare onmogelijkheid* » équivalant à « *l'impossibilité d'exécution non-imputable au débiteur* »¹¹. Elle faisait référence à la formule « *à l'impossible nul n'est tenu* »¹². Cette théorie permet de décharger le débiteur si la circonstance évoquée comme cause étrangère rend l'exécution de son obligation impossible et s'il n'a pas commis de faute dans son chef lors de la survenance de cet événement¹³.

D'autre part, la deuxième théorie dite « *de la faute* » suggère de corréler la force majeure à l'absence de faute en rassemblant les termes « *schuldleer* » ou « *inspanningsleer* »¹⁴. Cette théorie soutient que la force majeure est appréciée selon le contenu de l'obligation que doit assumer le débiteur. S'il se trouve face à un obstacle qui ne peut être vaincu que par une diligence supérieure au résultat promis en vertu du contrat, il sera face à un cas de force majeure. Cette notion est donc relative et prend en compte le critère du bon père de famille placé dans les mêmes circonstances¹⁵.

Finalement, eu égard aux travaux préparatoires du livre 5 et au texte même de l'article 5.226, il

⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op.cit., p. 45, n° 23.

⁷ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 260 ; Cass., 9 décembre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408 ; Cass., 9 novembre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408.

⁸ P. VAN OMMESELAGHE, op. cit., p. 1424 ; C. civ., art. 6.7.

⁹ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 260 ; P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, op. cit., p. 875, n° 701 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 45, n° 23 ; C. civ., art. 5.226 ; 5. 237 ; 6.7.

¹⁰ J. VAN ZUYLEN, « La force majeure et l'imprévision », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2013, pp. 2 et 3 ; F. GEORGES, *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 715.

¹¹ J. VAN ZUYLEN, « La force majeure et l'imprévision », op. cit., pp. 2 et 3.

¹² *Ibid.*, pp. 2 et 3.

¹³ A. VAN OEVELEN, « Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht », *T. P.R.*, 2008, pp. 606 et 607.

¹⁴ J. VAN ZUYLEN, « La force majeure et l'imprévision », op. cit., pp. 2 et 3.

¹⁵ R. KRUIJTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY et B. DE TEMMERMAN, « Overzicht van rechtspraak (1981-1992) – Verbintenissen », *T. P.R.*, 1994, p. 516 : « Overmacht begint waar schuld ophoudt ».

semblerait que la théorie de l'impossibilité non-imputable ait été retenue en droit belge. De ce fait, l'impossibilité d'exécution est établie à titre de condition distincte de celle de la non-imputabilité, soit de l'absence de faute¹⁶.

13. La force majeure en droit québécois. La notion de force majeure en droit québécois tire son origine du droit français¹⁷. Elle a fait l'objet d'une codification à l'article 1470 du Code civil québécois qui stipule que « *toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer. La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible ; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères* ». En d'autres termes, la force majeure permet au débiteur de se dégager de toute responsabilité provenant du défaut d'exécution ou du retard d'une obligation contractuelle lorsqu'un événement l'a empêché d'honorer son obligation¹⁸.

Cet article énonce explicitement deux des principales caractéristiques de la force majeure en droit québécois à savoir la condition d'imprévisibilité et la condition d'irrésistibilité mais n'indique pas le critère de l'extériorité pourtant essentiel¹⁹.

Cette définition de la force majeure diffère de celle de l'article 5. 226 du Code civil belge. Nous analyserons ces divergences, mais il convient d'ores et déjà de préciser qu'il existe certains points de convergence entre ces deux définitions.

14. La force majeure en droit français. En France, la force majeure n'était pas définie par les rédacteurs de l'ancien Code civil. Elle a finalement été consacrée à l'article 1218, alinéa 1 du Code civil, à l'occasion de la réforme du droit des contrats et du droit des obligations en 2016²⁰. Cet article déclare qu'« *il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* ». Pour apprécier cette notion, trois critères cumulatifs doivent être rencontrés : il faut nécessairement un fait extérieur (1) imprévisible (2) et irrésistible (3)²¹.

¹⁶ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 261 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 49, n° 26.

¹⁷ F. PÉRODEAU, « La force majeure comme mécanisme contractuel d'allocation des risques », in *Développements récents en droit de la construction*, Cowansville, Yvon Blais, 2011, p. 113.

¹⁸ C. CHAMASS, *La responsabilité contractuelle et professionnelle en droit civil*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, pp. 197 et 198.

¹⁹ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, 6^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, n° 4306.

²⁰ F. CHÉNEDÉ, *Droit des obligations et des contrats*, 3^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2023, p. 158, n° 128. 21 ; Ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, consulté le 10 juillet 2025 <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032004939/>

²¹ F. BOTTINI, P.-O. CHAUMET, C. DENIS, J.-L. HÉRIN, M.-F. HÉRIN, A. JARLOT et C. PUGELIER, *Dictionnaire juridique*, 5^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 2025, p. 517, n° 2729.

Section 2 : Les éléments constitutifs de la force majeure

Sous-section 1 : L'impossibilité d'exécution

§1 : Une survenance postérieure à la conclusion du contrat

15. L'événement doit survenir postérieurement à la naissance du contrat. En matière contractuelle, la force majeure est un mécanisme étroitement lié à la phase d'exécution du contrat requérant ainsi que la circonstance qui l'établit intervienne nécessairement après la naissance de la convention²². Partant de ce postulat, un événement antérieur à sa formation ne peut donc faire l'objet d'une cause étrangère libératoire²³.

Selon les écrits de M. DE POTTER DE TEN BROECK dans sa thèse de doctorat et soutenus par J. VAN ZUYLEN, cette exigence de postériorité ne doit pas être appréhendée de manière trop stricte²⁴. De ce fait, la force majeure peut être invoquée lorsqu'au moment de l'élaboration du rapport contractuel l'événement existait déjà en germe, mais nécessite, à tout le moins, qu'un développement nouveau - traduisant ainsi l'impossibilité d'exécution non imputable - se matérialise lors de l'exécution du contrat²⁵.

§2 : L'évaluation rigoureuse de l'impossibilité

16. Une impossibilité d'exécution absolue ou relative. La rigueur attendue de la condition d'impossibilité n'a pas été traitée lors des travaux préparatoires du livre 5, bien qu'elle agitate déjà la doctrine sous l'ancien Code civil. Deux courants doctrinaux se sont développés depuis lors²⁶.

D'une part, une première thèse soutient que l'impossibilité doit être interprétée de manière absolue ou objective et doit être appréciée « *in abstracto* ». Elle suppose un « *obstacle insurmontable à l'exécution de l'obligation* »²⁷ générant une « *impossibilité absolue d'exécution* »²⁸. Elle nécessite que l'exécution de l'obligation soit non seulement devenue impossible pour le débiteur mais l'est ou le serait aussi pour quiconque normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances²⁹. En outre, cette première thèse doit être interprétée de manière stricte, notamment due à la consécration de la théorie du changement de circonstances³⁰. D'autre part, un deuxième courant majoritaire affirme qu'il faut interpréter la condition d'impossibilité de manière humaine ou raisonnable. Dans cette perspective, cette impossibilité dite relative ou subjective se limite « *à la personne et aux moyens d'action* »³¹ du

²² J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », in *Droit des obligations*, Limal, Anthemis, 2011, p. 83, n° 4.

²³ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, « La force majeure dans le droit commun des obligations contractuelles », in *La force majeure : état des lieux*, Limal, Anthemis, 2013, p. 10, n° 5.

²⁴ M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, Anvers, Cambridge, Intersentia, 2017, p. 138, n° 135 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 53, n° 30.

²⁵ *Ibid.*, p. 53, n° 30.

²⁶ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, op. cit., pp. 876 et 877, n° 702-1.

²⁷ Cass (1^{ère} ch.), 15 février 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 388 ; Cass (1^{ère} ch.), 8 janvier 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 492 ; Cass (1^{ère} ch.), 8 janvier 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 492 ; Cass (1^{ère} ch.), 9 décembre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 408.

²⁸ Anvers (4^{ème} bis ch.), 26 février 2007, *R.W.*, 2010, p. 574 ; J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, op. cit., pp. 29 et 30, n° 27.

²⁹ J. VAN ZUYLEN, « La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié ? Réflexions à partir des droits belges, français et hollandais », *R.G.D.C.*, 2013, pp. 408 et 409.

³⁰ *Ibid.*, pp. 408 et 409 ; C. civ., art. 5. 74 ; L. CORNET, « Changement de circonstances, force majeure et abus de droit : comment faire bon ménage à trois ? », *R.G.D.C.*, 2023, p. 131, n° 11.

³¹ J. RADOUANT, *Du cas fortuit et de la force majeure*, Paris, Librairie Arthur Rousseau, 1920, p. 49.

débiteur³². En d'autres termes, elle doit être interprétée au regard des critères de prudence et de diligence normalement attendue d'un débiteur placé dans les mêmes circonstances³³.

En droit québécois, la force majeure nécessite aussi que l'exécution de l'obligation du débiteur soit impossible à exécuter et qu'elle soit absolue³⁴. Ce terme « absolu » est à distinguer du sens retenu en droit belge. Au Québec, cette notion écarte l'impossibilité relative et nécessite que l'exécution de l'obligation ne soit pas simplement plus onéreuse ou plus difficile³⁵. Comme l'affirme la Cour du Québec, ce n'est que lorsque l'exécution de l'obligation du débiteur est absolument impossible qu'il peut bénéficier d'une cause exonératoire de responsabilité³⁶.

L'impossibilité d'exécution dite « relative » en droit belge est néanmoins aussi appliquée en droit québécois. Pour qu'un débiteur puisse se prévaloir de la force majeure, il est nécessaire qu'une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances, n'aurait pas non plus été en mesure de remplir l'obligation qui lui incombait³⁷. Par conséquent, cette impossibilité d'exécution doit être évaluée objectivement et ne peut résulter d'une impossibilité personnelle du débiteur³⁸.

En droit français, malgré le fait que la condition d'impossibilité ne ressort pas expressément de l'article 1218 du Code civil, une impossibilité objective d'exécution est indispensable pour que le débiteur puisse avoir recours à la notion de force majeure³⁹.

17. Critères mis en avant par la doctrine sous l'ancien Code civil pour apprécier la condition d'impossibilité raisonnable ou relative. Sous le régime de l'ancien Code civil, les auteurs Y. NINANE et J.-F. GERMAIN formulent que l'exécution d'une obligation est impossible lorsqu'elle excède « *les limites d'une diligence normale* ». Certains critères ont été proposés en doctrine afin d'apprécier cette condition d'impossibilité relative. D'une part, ces auteurs formulent le critère de l'utilité ou l'intérêt économique qui se manifeste autour de la notion d'utilité. Ainsi, si la force majeure prive le contrat de toute utilité, l'intérêt du débiteur d'exécuter l'obligation contractuelle disparaît. Du point de vue du débiteur, ce dernier ne doit concrètement pas « s'exécuter à perte »⁴⁰. D'autre part, l'impossibilité peut être élargie et se référer à la notion de disproportion. En effet, si le débiteur doit fournir manifestement plus d'efforts que ceux attendus d'une personne normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances, il sera face à une impossibilité relative. De plus, la force majeure ne peut être invoquée que si le débiteur est confronté à de graves difficultés et non à des obstacles mineurs, comme cela pourrait être le cas en cas de changement de circonstances⁴¹.

³² J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 30, n° 27.

³³ P.A. FORIERS, « Force majeure et imprévision », in *La réforme du droit des obligations. Présentation générale des livres 1^{er} et 5 du nouveau Code civil*, (sous la coord. de Th. DERVAL, R. JAFFERALI et B. KOHL), Bruxelles, Larcier, 2023, p. 333.

³⁴ Germain c. Cousture, 2 février 2012, QCCQ 635, p. 1046.

³⁵ S. GRAMMOND, A.-F. DEBRUCHE et Y. CAMPAGNOLO, *Quebec Contract Law*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 265.

³⁶ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, *op. cit.*, n° 4313 ; J. PINEAU, D. BURMAN, S. GAUDET et C. VALCKE, *Théorie des obligations (Livre II : Les effets des obligations)*, 5^{ème} éd., Montréal, Thémis, 2023, p. 1019, n° 1703.

³⁷ Québec inc c. Expopromotion inc., 16 octobre 2019, QCCQ 6642, § 26.

³⁸ *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues : les obligations*, Cowansville, Y. Blais, 2003.

³⁹ A. BATTEUR, *Annales Droit civil des obligations 2022*, Paris, Dalloz, 2021, p. 204.

⁴⁰ J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, p. 98 et 99, n° 29.

⁴¹ M. DE POTTER DE TEN BROECK, « De overmachts- en de imprevisieleer : een gespelden persoonlijkheid », *T.P.R.*, 2018, pp. 303

18. Position de la jurisprudence actuelle sur l'impossibilité d'exécution. En jurisprudence, une tendance perceptible à l'impossibilité relative apparaît sans pour autant être confirmée⁴². Cette absence de position claire génère par conséquent une jurisprudence divergente, faiblement motivée, tendant parfois même à être contradictoire⁴³.

À titre illustratif, à propos de la fermeture des lieux loués par un preneur dans un bail commercial durant la pandémie, la question de savoir si ce dernier devait payer le loyer n'a pas reçu de réponse unanime en jurisprudence. Dans une décision de la Cour d'appel de Mons du 26 juin 2023, la juridiction a établi qu'au vu de l'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance du bien loué conformément à sa destination, la théorie des risques jouait de plein droit et donc le locataire ne devait pas assumer le paiement du loyer⁴⁴. A contrario, certains magistrats en justice de paix ont estimé que les obligations du bailleur n'étaient pas impossibles à exécuter⁴⁵. La Cour de cassation a, quant à elle, admis dans plusieurs décisions présentant ce cas de figure, la présence d'une force majeure et donc de la théorie des risques⁴⁶.

19. Position de la doctrine contemporaine sur l'impossibilité d'exécution. La doctrine contemporaine estime que l'impossibilité d'exécution ne doit plus faire preuve d'une acceptation stricte et doit être appréciée de manière humaine et raisonnable⁴⁷. Certains auteurs ne sont néanmoins pas du même avis, étant donné la consécration de la théorie de l'imprévision. Pour ne citer que L. CORNET, S. STIJNS ou encore Br. WEYTS, ces auteurs, souhaiteraient un retour à une interprétation stricte de la condition d'impossibilité afin d'éviter toute intersection entre la force majeure et le changement de circonstances⁴⁸. En revanche, et pour ne citer qu'un auteur, J. VAN ZUYLEN estime que l'impossibilité relative ne doit pas faire preuve d'un durcissement dans son interprétation et que l'entrée en vigueur du changement de circonstances est bénéfique dans notre ordre juridique⁴⁹.

§3 : La typologie d'impossibilité

20. L'impossibilité matérielle et juridique. L'impossibilité matérielle se manifeste classiquement lorsqu'une chose formant l'objet de la prestation vient à disparaître matériellement⁵⁰. Tel est le cas,

et 304, n° 87.

⁴² *Ibid.*, pp. 303 et 304, n° 87; S. STIJNS, *Leerboek Verbintennissenrecht – Boek 1*, Brugge, die Keure, 2025, pp. 218 et 219, n° 225.

⁴³ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 66, n° 38.

⁴⁴ Mons (1^{ère} ch.), 26 juin 2023, *J.L.M.B.*, p. 1435.

⁴⁵ J.P. Ostende, 7 octobre 2020, *Huur.*, 2021, p. 31 ; J.P. Ixelles, 29 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 21, note N. BERNARD.

⁴⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 70, n° 38 ; Cass (1^{ère} ch.), 26 mai 2023, *R.W.*, 2023-2024, p. 532, note J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK ; Cass (1^{ère} ch.), 7 septembre 2023, *Huur.*, 2024, p. 39 ; Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY ; C. HÉLAS, « Bail, Covid-19 et force majeure », *Les Pages*, 2025, p. 3.

⁴⁷ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 66, n° 38.

⁴⁸ L. CORNET, *op. cit.*, p. 131, n° 11 ; S. STIJNS, *op. cit.*, p. 197, n° 212 ; B. WEYTS, « Het klassieke leerstuk van overmacht in het verbintennissenrecht, actueel dans oot », *R.G.D.C.*, 2020, pp. 444 et 445, n° 6-7.

⁴⁹ J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », in *Le livre 5 du Code civil et le nouveau droit des contrats* (sous la dir. de R. JAFFERALI), Bruxelles, Larcier, 2022, p. 325, n° 34.

⁵⁰ R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », in *Le droit commun des contrats* (sous la dir. de R. JAFFERALI), Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 166 et 167, n° 17.

lorsque le débiteur ne peut pas restituer un bien détruit par les flammes⁵¹. Cette impossibilité matérielle peut aussi se manifester lorsqu'une obligation de faire établie contractuellement n'a pas été respectée par le débiteur. Par exemple, si l'obligation de ne pas construire sur un terrain n'a pas été honorée car une construction a été bâtie, l'exécution en nature de cette même obligation sera matériellement impossible. Il est toutefois nécessaire de faire preuve de nuances et d'avoir la certitude que la violation ne peut pas être « rattrapée » ou « défaite »⁵².

L'impossibilité juridique, quant à elle, est mise en œuvre dans les hypothèses de « fait du prince », expression assimilée à la force majeure. Il s'agit de « *tout empêchement résultant d'un ordre ou d'une prohibition émanant de l'autorité publique* »⁵³. Pour illustrer ce propos, en matière de bail, il est question de « *perte juridique* » lorsqu'à la suite d'un acte juridique, le preneur ne peut plus jouir du bien conformément à l'usage convenu. Ainsi, un arrêt d'inhabitabilité pris par une autorité administrative⁵⁴ ou les mesures de confinement imposant la fermeture obligatoire des commerces non essentiels durant la pandémie peuvent être assimilés à cette notion⁵⁵.

21. L'impossibilité morale. L'impossibilité morale correspond à l'impossibilité émanant des contraintes psychologiques ou morales du débiteur⁵⁶ et tire son origine du critère de l'impossibilité humaine et raisonnable⁵⁷. Elle survient lorsque « *l'exécution représente un danger si grand pour la vie, la santé, la liberté ou l'honneur du débiteur qu'elle ne peut être exigée du créancier* »⁵⁸. En guise d'exemple, il est admis qu'un voyageur puisse résilier gratuitement son contrat de voyage à forfait et bénéficier d'un remboursement si des circonstances inévitables et exceptionnelles, telles qu'une guerre, une épidémie ou une catastrophe naturelle, affectent gravement l'endroit où il doit se rendre⁵⁹.

Sous-section 2 : La non-imputabilité dans le chef du débiteur

§1 : L'absence de faute du débiteur

22. Introduction. L'article 5. 225, alinéa 1^{er} du Code civil énonce que « *l'inexécution n'est imputable au débiteur que si une faute peut lui être reprochée ou s'il doit en répondre en vertu de la loi ou d'un acte juridique* ». La non-imputabilité signifie que le débiteur n'a pas commis de faute personnelle ou une faute provenant d'une cause dont il doit répondre⁶⁰.

⁵¹ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 58, n° 32.

⁵² *Ibid.*, p. 58, n° 32 ; R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », op. cit., pp. 166 et 167, n° 17.

⁵³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 595, n° 598.

⁵⁴ Civ. Charleroi (3^{ème} ch.), 1 juin 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 510.

⁵⁵ N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *J.L.M.B.*, 2021/1, pp. 39 à 53 ; J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 février 2021, *J.J.P.*, 2021, p. 342 ; J.P. Bruges, 25 novembre 2021, *Huur.*, 2022, p. 173 ; Civ. Bruxelles (9^{ème} ch.), 14 mai 2021, *J.T.*, 2021, p. 416 ; J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, op. cit., p. 33, n° 31-1 ; Cass (1^{ère} ch.), 13 septembre 2024, *T. Not.*, 2025, p. 58 ; Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.

⁵⁶ W. RAUS, *Civilrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst: nietigheid, ontbinding en overmacht*, Antwerpen, Kluwer, 1987, p. 614.

⁵⁷ J. VAN ZUYLEN, « La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié ? Réflexions à partir des droits belges, français et hollandais », op. cit., p. 410.

⁵⁸ G.T. DE JONG, *Niet-nakoming van verbintenissen*, Deventer, Kluwer, 2006, p. 11.

⁵⁹ Projet de loi relatif à la vente de voyages à forfait, de prestations de voyage à forfait et de services de voyage, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 45-2653/001, pp. 43 et 44.

⁶⁰ L. VERRIER, B. DEBOEK et F. ENGLEBERT, « La force majeure sous le nouveau livre 5 : un mariage difficile avec l'imprévision à l'horizon ? », *For. Imm.*, 2023, 2023, pp. 1 et 2 ; J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », op. cit., p. 327, n° 36 ; W. VAN GERVEN et A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Louvain, La Haye, Acco, 2021, p. 173.

23. La force majeure comme limite de l'obligation. La force majeure est un mécanisme qui ne se définit pas positivement, mais plutôt par opposition au contenu de l'obligation du débiteur. Il s'agit de tout ce qu'il est raisonnablement tenu de faire pour prévoir, résister ou éviter l'événement auquel il doit faire face⁶¹. La doctrine concède que la force majeure est appréciée « *par rapport à l'obligation que le débiteur doit concrètement assumer* » au regard « *du degré de diligence incombant à celui dont la responsabilité est recherchée* »⁶². Cette vision fait référence à la théorie de la « *schuldleer* » dite de la faute (voir supra. n°12).

24. Analyse de la faute : *Culpa levis in abstracto*. En vertu de l'article 5. 226, alinéa 1 du Code civil si une faute est reprochée au débiteur, l'inexécution lui est imputable. Cette faute contractuelle est identifiée comme la *culpa levis in abstracto*. Elle est établie conformément à l'alinéa 2 de l'article 5. 225 qui stipule qu'elle doit être appréciée en fonction du critère d'une personne raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances sans cependant faire abstraction de certaines caractéristiques concrètes⁶³. En somme, ce critère purement objectif, classiquement appelé *bonus pater familias*, doit faire l'objet d'une évaluation *in abstracto* variant en fonction du contenu de l'obligation ou de la qualité du débiteur⁶⁴. Le simple fait non fautif du débiteur n'est pas suffisant pour exclure la force majeure. En effet, il faut un acte, un comportement ou une omission qui ne relève pas de sa faute conformément au fait que son comportement ne doit pas être contraire à celui qu'aurait adopté un débiteur raisonnable et prudent placé dans les mêmes circonstances⁶⁵.

25. L'absence de faute du débiteur et moment d'appréciation de la non-imputabilité. Pour qu'un événement fasse l'objet d'une force majeure, il convient « *qu'aucune faute du débiteur ne soit intervenue dans la genèse des circonstances réalisant cet objet* »⁶⁶ c'est-à-dire qu'aucune faute ne doit être intervenue dans les événements qui l'ont précédée, préparée ou accompagnée⁶⁷. Il ne peut avoir été favorisé ou provoqué par la négligence du débiteur ou d'une personne dont il répond⁶⁸. De ce fait, la force majeure « *ne peut résulter que d'un événement indépendant de la volonté humaine que l'homme n'a pas pu prévoir ou prévenir* »⁶⁹.

26. La faute en lien causal avec l'impossibilité d'exécution. La faute du débiteur ne peut pas être causalement liée à l'impossibilité d'exécution et ne peut pas avoir provoqué ou favorisé cette impossibilité. Ainsi, si le débiteur n'avait pas commis de faute, l'impossibilité d'exécution ne se serait pas produite ou pas de la même manière ou elle n'aurait pas affecté le débiteur ou ne l'aurait pas affecté

⁶¹ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 11, n° 7.

⁶² P. VAN OMMESLAGHE, *op. cit.*, p. 1384.

⁶³ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 148, n° 88 ; S. STIJNS, *op. cit.*, p. 208, n° 216.

⁶⁴ A. TUNC, « La force majeure dans ses rapports avec le contenu de l'obligation contractuelle », *J.T.*, 1946, pp. 316 et 317.

⁶⁵ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, pp. 148 et 149, n° 88.

⁶⁶ J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », *op. cit.*, p. 327, n° 37.

⁶⁷ H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 597, n° 599.

⁶⁸ J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, « L'exécution des obligations contractuelles », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2016, p. II.1.6-105.

⁶⁹ P. VAN OMMESLAGHE, *op. cit.*, pp. 1424 et 1425, n° 966 ; Cass., 13 mars 1947, *Pas.*, 1947, p. 108 ; Cass., 9 octobre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408 ; Cass., 9 octobre 1986, *Pas.*, 1987, p. 153 ; Cass., 29 novembre 1999, *Pas.*, 1999, p. 1584.

de cette façon⁷⁰.

§2 : La faute ne provient pas d'une cause dont le débiteur doit répondre

27. L'inexécution à la suite ou non d'une cause dont le débiteur doit répondre. Dans certaines situations, une loi ou un contrat peut tenir pour responsable le débiteur et lui imposer une inexécution sans qu'il soit nécessaire d'établir une faute personnelle. Dans ces cas de figure, la cause de l'inexécution rentre dans la *sphère des risques* du débiteur et il doit en répondre⁷¹. L'article 5. 229 du Code civil est une des causes d'imputation légale intitulée « imputabilité de la faute des auxiliaires » qui stipule que le débiteur doit répondre à l'égard du créancier des fautes commises par ses auxiliaires, sauf si l'auxiliaire n'a pas commis de faute ou peut se prévaloir d'un cas de force majeure⁷². En vertu du contrat d'entreprise, lorsque l'entrepreneur emploie un sous-traitant pour exécuter ses propres obligations du contrat d'entreprise, il devient responsable des actes commis par ceux-ci⁷³.

Section 3 : Les caractères classiques de la force majeure

28. Propos introductifs. Les travaux préparatoires du livre 5 révèlent que, pour apprécier la condition de *non-imputabilité*, il est nécessaire d'avoir recours aux caractères inévitable, imprévisible et externe de l'obstacle à l'exécution de l'obligation du débiteur. Seuls les caractères de l'inévitabilité et de l'imprévisibilité sont mentionnés en vertu de l'article 5. 226 §1 alinéa 1 du Code civil⁷⁴. Ces éléments ne sont pas des conditions d'application distinctes⁷⁵, cumulatives ou alternatives de la force majeure mais des critères d'évaluation, puisque leur présence n'est pas requise pour que la condition de non-imputabilité soit respectée⁷⁶.

En droit québécois, la notion de force majeure se définit par l'application de deux caractères irréductibles : l'imprévisibilité et l'irrésistibilité⁷⁷. Tel qu'en droit belge, le critère de l'extériorité ne figure pas non plus expressément dans la définition légale. Toutefois, bien que, dans notre ordre juridique, nous allons voir que l'utilité de ce critère est controversée, en droit québécois, sa nécessité est fondamentale⁷⁸. En revanche, en droit français, les critères pour établir un cas de force majeure sont les mêmes qu'en droit belge à la seule différence notable qu'en France, ces critères doivent être cumulatifs⁷⁹.

⁷⁰ W. VAN GERVEN et A. VAN OEVELEN, *op. cit.*, p. 161, n° 159.

⁷¹ *Ibid.*, p. 328.

⁷² F. GEORGE, P. COLSON, A. FOSSÉPREZ et B. THUNIS, *Manuel de droit des obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024, p. 402, n° 351.

⁷³ J. VERBEKE, « Du louage d'ouvrage et d'industrie », in *Focus sur les contrats spéciaux*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 187 ; A. RIGOLET, « Inexécution et sanctions : l'inexécution imputable au débiteur », in *Droit des obligations. Le nouveau Code civil* (sous la coord. de A. CATALDO et F. GEORGE), Limal, Anthemis, 2022, p. 100.

⁷⁴ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 261.

⁷⁵ M. EL-KADDOURI, J. RENIERS, S. BOURAS, S. DE REY et E. DIRIX, « L'inexécution de l'obligation », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 205.

⁷⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, pp. 238 et 239, n° 151.

⁷⁷ C.c.Q., art. 1470; M. TANCELIN, *Des obligations en droit mixte du Québec*, Montréal, Wislon & Lafleur, 2009, n° 803 ; Vandry c. Quebec Railway, Light, Heat and Power Co, 03 mars 1916, 53 R.C.S., p. 72 ; Watt & Scott v. City of Montreal, 04 mars 1920, 58 D.L.R., p. 113.

⁷⁸ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, *op. cit.*, n° 4306.

⁷⁹ F. GREAU, « Force majeure », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2017, n° 23.

Sous-section 1 : Le critère de l'imprévisibilité

29. La notion d'imprévisibilité. La jurisprudence et la doctrine traditionnelles formulent que la force majeure doit être imprévisible, c'est-à-dire que la « *la cause étrangère suppose un événement indépendant de la volonté humaine que l'homme n'a pu prévoir ni prévenir* »⁸⁰. Ce critère signifie donc que, lors de la conclusion du contrat, l'événement invoqué comme force majeure ne doit pas être prévisible si bien que s'il l'avait été, le débiteur aurait dû prendre les mesures nécessaires pour en éviter les conséquences⁸¹. Cette condition ne doit toutefois pas être interprétée de manière trop rigide. En effet, il existe des événements prévisibles tels que l'aléa, la maladie⁸² ou la grève, contre lesquels le débiteur ne peut se prémunir bien qu'il ait adopté toutes les précautions raisonnablement attendues par lui. En conséquence, ces événements ne perdent pas leur caractère de force majeure⁸³.

Un arrêt du 8 mai 2007 permet d'illustrer ce critère. Un étudiant ayant contracté un contrat de bail pour un logement à proximité de l'établissement d'enseignement qu'il allait fréquenter peut invoquer une cause étrangère libératoire car son inscription a été refusée par manque de place. Ce refus constitue un obstacle imprévisible et insurmontable qui rend impossible pour le jeune d'exécuter son engagement contractuel⁸⁴.

En droit québécois, le critère de l'imprévisibilité nécessite que l'événement ne pouvait être envisagé⁸⁵ mais ce dernier doit être entendu de manière relative⁸⁶. Ainsi sera considéré comme imprévisible un événement qui, étant donné son degré ou par sa nature, ne pourrait être envisagé raisonnablement par une personne normalement prévoyante et prudente⁸⁷. En France, les termes « [...] *qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat* » de l'article 1218, alinéa 1 du Code civil français, font, quant à eux, aussi écho à ce critère de l'imprévisibilité. Ce dernier est évalué similairement à ce qui est reconnu en Belgique et au Canada, c'est-à-dire qu'un débiteur placé dans les mêmes circonstances et normalement prudent n'aurait pas pu prévoir la survenance ou les conséquences de l'événement de force majeure⁸⁸.

Sous-section 2 : Le critère de l'inévitabilité

30. Notion de l'inévitabilité. Comme déjà mentionné, pour apprécier le caractère non-imputable de

⁸⁰ S. MICHAUX et D. PHILIPPE, « La force majeure », in *Obligations. Traité théorique et pratique* (sous la dir. de P. JADOUL), Bruxelles, Kluwer, 2002, p. 149 ; J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-107 ; Cass., 28 novembre 1984, *Pas.*, 1985, p. 390 ; Cass., 7 mars 2008, *Pas.*, 2008, p. 627 et disponible sur juportal.be.

⁸¹ B. WEYTS, *op. cit.*, p. 446, n° 10.

⁸² A. HOET et S. VOET, « Overmacht door corona in contractuele relaties », *R.W.*, 2020-2021, p. 208, n° 16 et 17. L'auteur précise que le risque de maladie n'est jamais imprévisible mais la force majeure peut effectivement exister. Tandis que J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 258, n° 160 et ; P. VAN OMMESSLAGHE, *op. cit.*, p. 1429, n° 970 disent que la maladie ne peut constituer un cas de force majeure libératoire.

⁸³ A. HOET et S. VOET, *op. cit.*, p. 208, n° 16 et 17 ; P. VAN OMMESSLAGHE, *op. cit.*, p. 1428, n° 970 ; J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-107.

⁸⁴ J.P. Tournai, 8 mai 2007, *J.T.*, 2018, p. 162.

⁸⁵ F. LEVESQUE, *Précis de droit québécois des obligations – Contrat, responsabilité, exécution et extinction*, Cowansville, Yvon Blais, 2014, n° 470 ; Richard c. Domaine Chénier inc., 9 avril 2020, QCRDL 10027, n° 34.

⁸⁶ D. LLUELLES et B. MOORE, *Droit des obligations*, 3^{ème} éd., Montréal, Y. Blais, 2018, n° 2733.

⁸⁷ *Ibid.*, n° 2733.

⁸⁸ J.-C. SAINT-PAU, « Fascicule 171-30. Droit à réparation. – Exonération de responsabilité contractuelle. – Inexécution imputable à une cause étrangère », *JCL. Notarial Répertoire*, 2020, n° 15 et 16.

l'impossibilité d'exécution, le juge doit tenir compte du caractère inévitable de l'obstacle⁸⁹. L'objectif de cette condition est d'éviter qu'un débiteur puisse avoir recours aux effets de la cause étrangère libératoire en invoquant un événement qu'il aurait raisonnablement pu éviter⁹⁰. Cette exigence doit être examinée à l'aune des mesures de précautions prises par un débiteur normalement diligent et prudent placé dans les mêmes circonstances concrètes⁹¹.

Ce critère de l'inévitabilité est exprimé en droit québécois sous le terme d'irrésistibilité. Il stipule que le caractère de l'événement de force majeure doit être susceptible de rendre toute résistance de la part du débiteur futile ou inutile⁹². À l'instar du Québec, le droit français utilise aussi le vocable « irrésistibilité » afin d'exiger du débiteur que l'événement auquel il est confronté doit être insurmontable, c'est-à-dire qu'il doit se retrouver face à un événement qui le domine et dont il n'a pas la maîtrise⁹³.

Sous-section 3 : Le critère de l'extériorité

31. Notion d'extériorité. L'exigence d'extériorité n'a pas été reprise textuellement dans l'appréciation de la condition de non-imputabilité. En effet, l'utilité de cette notion ne fait pas l'objet d'un consensus en doctrine. Une partie de celle-ci considère que le caractère extérieur ou externe de l'événement invoqué se matérialise déjà dans la condition de non-imputabilité compte tenu de son caractère irrésistible et imprévisible⁹⁴. Ce critère indique tout au plus que l'événement invoqué doit être indépendant de la volonté du débiteur et extérieur à la faute du débiteur⁹⁵. Dans ses écrits, J. VAN ZUYLEN introduit une nouvelle perspective permettant de prendre en compte ce critère. Il expose que la circonstance concernée devrait être extérieure à *la sphère de maîtrise des risques* du débiteur pour pouvoir revêtir une certaine utilité⁹⁶.

Le critère de l'extériorité n'est pas non plus repris explicitement à l'article 1470 du Code civil québécois. Toutefois, sa pertinence est beaucoup plus élevée qu'en droit belge, puisque, malgré certains avis dissidents, pour de nombreuses autorités de jurisprudence et de doctrine, il s'agit d'une condition essentielle pour pouvoir invoquer une cause étrangère libératoire⁹⁷. Ce critère implique donc que l'événement constituant un cas de force majeure doit être hors de la sphère d'activités pour lesquelles

⁸⁹ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., pp. 238 et 239, n° 151 et 152.

⁹⁰ J. GHUYSEN, « La force majeure, l'abus de droit et l'imprévision à la rescousse des preneurs de bail commercial durant la crise Covid-19 », *Rev. Dr. ULiège*, 2022/2, p. 313, n° 14.

⁹¹ M. DE POTTER DE TEN BROECK, « Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie ? », *R.D.C – T.B.H.*, 2020/3, p. 258.

⁹² J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, Cowansville, Y. Blais, 2013, n° 846.

⁹³ J. JULIEN, C. BLOCH, M. POUMARÈDE, A. GIUDICELLI, C. GUETTIER, D. KRAJESKI et P. LE TOURNEAU, *Droit de la responsabilité et des contrats. Régimes d'indemnisation*, Paris, Dalloz, 2023, p. 764, n° 2142.51.

⁹⁴ Avis de la section de la législation du Conseil d'état du 23 mai 2018 sur un avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations », n° 63.268/2, p. 24.

⁹⁵ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 260, n° 161.

⁹⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 262, n° 161.

⁹⁷ J.-L. BAUDOIN et P.-G. JOBIN, op. cit., n° 847 ; J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^{ème} éd., Cowansville, Y. Blais, 2007, n° 1238.

le débiteur est normalement responsable⁹⁸. Autrement dit, le débiteur ne doit pas avoir eu de contrôle ou de pouvoir d'intervention⁹⁹ sur l'événement à l'origine de l'impossibilité d'exécution¹⁰⁰. La non-imputabilité qui, dans notre droit, constitue une véritable condition autonome de la force majeure ne l'est pas en droit québécois mais peut être déduite de la notion d'extériorité qui exige que l'événement de force majeure ne provienne pas d'une faute du débiteur¹⁰¹.

En droit français, une telle approche est également envisagée. Le critère d'extériorité découle des termes « [...] d'un événement échappant au contrôle du débiteur » mentionnés à l'article 1218, alinéa 1 du Code civil français évoquant aussi l'absence d'imputabilité dans le chef du débiteur¹⁰².

Section 4 : La preuve de la force majeure

Sous-section 1 : Les modes de preuves

32. Comment prouver la cause étrangère libératoire ? Conformément à l'article 8. 4, alinéa 2 du Code civil, la charge de la preuve des conditions de la force majeure incombe au débiteur qui l'invoque¹⁰³. Le débiteur peut recourir à tout moyen de preuve incluant les présomptions humaines et les témoignages¹⁰⁴. La preuve peut être admise tant de manière directe que de manière indirecte. Lors de l'analyse de la condition d'imputabilité en vertu de l'article 5. 225, alinéa 2 du Code civil, il convient de relever qu'il ne faut pas renoncer à la distinction établie à l'article 5. 72 du Code civil qui différencie les obligations de moyens et de résultat¹⁰⁵.

Sous-section 2 : La distinction entre les obligations de moyens et de résultat

33. Obligations de moyens. L'article 5. 72, alinéa 1 du Code civil définit l'obligation de moyens comme « celle en vertu de laquelle le débiteur est tenu de fournir tous les soins d'une personne prudente et raisonnable pour atteindre un certain résultat. La preuve de la faute du débiteur incombe au créancier ». Par conséquent, le recours à la force majeure dans le cas d'une obligation de moyens n'est généralement pas pertinent, puisque la charge de la preuve incombe au créancier¹⁰⁶. Si le débiteur d'une obligation de moyens parvient à démontrer qu'il est confronté à une cause étrangère libératoire, les doutes sur sa faute disparaissent, car il prouve que l'inexécution ne lui est pas imputable. De plus, le débiteur peut être déchargé quand bien même il n'aurait pas agi de manière raisonnable et prudente

⁹⁸ Côté c. Entreprises Popescu inc., 7 février 2025, QCCQ 457, § 31.

⁹⁹ N. VÉZINA, « Fascicule 16. Cas d'exonération et partage de responsabilité en matière contractuelle », *JCQ Droit civil – Responsabilité civile et professionnelle*, 2008, n° 8.

¹⁰⁰ D. LELLES et B. MOORE, *op. cit.*, n° 2735 et 2736.

¹⁰¹ M. ASSELIN, « Le Coronavirus, la force majeure et la réalisation des contrats », in *Le monde juridique en temps de crise (2020)*, Fondation du Barreau, 2020, consulté le 30 juillet <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/fondation-du-barreau-i302543fb-55f1-407b-884a-446b5a15d104-le-coronavirus-la-force-majeure-et-la-realisation-des-contrats>

¹⁰² S. PORCHY-SIMON, *Droit des obligations* 2026, 18^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2025, p. 297.

¹⁰³ F. GORISSEN et S. VAN LOOCK, « Overmacht en verandering van omstandigheden (imprevisie) in Boek 5 BW: knelpunten en praktische oplossingen », in *Verbintennissenrecht* (ed. A. DE BOECK et S. STIJNS), 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2025, p. 37, n° 13; F. GEORGE, P. COLSON, A. FOSSÉPREZ et B. THUNIS, *op. cit.* p. 611, n°551.

¹⁰⁴ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, *op. cit.*, p. 882, n° 704.

¹⁰⁵ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 156, n° 94.

¹⁰⁶ A. VAN OEVELEN et A. DE BOECK, « Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht », in *Overmacht*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2015, p. 2, n° 2.

s'il démontre que, même sans sa faute, le créancier aurait subi le dommage¹⁰⁷.

34. Obligations de résultat. En présence d'une obligation de résultat, il est traditionnellement enseigné que la charge de la preuve d'un cas de force majeure doit être assumée par le débiteur dont la responsabilité est mise en doute¹⁰⁸. De ce fait, l'article 5. 72, alinéa 2 du Code civil stipule qu'en cas d'une obligation de résultat, il incombe au débiteur d'obtenir un résultat spécifique qui, s'il n'est pas atteint, suppose automatiquement sa faute, à moins qu'il ne prouve la présence d'une cause étrangère libératoire¹⁰⁹. Par exemple, l'obligation d'un géomètre de prendre des mesures et de faire des constatations est une obligation de résultat¹¹⁰. En matière de bail, s'il est stipulé qu'un bâtiment est résistant à la pluie et au vent et que, si un problème d'eau dans la cave survient, il doit être solutionné par le bailleur, il n'est pas à douter de l'étanchéité de ce bâtiment dans l'esprit des parties. Il s'agit donc bien d'une obligation de résultat dans le chef du bailleur¹¹¹.

35. Obligations de moyens renforcés et obligations de résultat atténuées. Les obligations de moyens renforcées exigent du créancier qu'il prouve que le débiteur ne s'est pas comporté comme une personne normalement prudente et diligente. Ce devoir de diligence est cependant apprécié plus sévèrement que dans le cas d'une simple obligation de moyen¹¹².

Les obligations de résultat atténuées s'appliquent, quant à elles, lorsque le débiteur est en état d'inexécution, qu'il est présumé en faute du fait de l'absence de résultat convenu, mais qu'il peut renverser cette présomption en prouvant qu'il n'a commis aucune faute¹¹³. À propos du bail, le locataire répond de l'incendie, sauf s'il peut prouver qu'il ne l'a pas déclenché par sa faute¹¹⁴. Une autre illustration envisagée concerne un client qui a confié une bague à un bijoutier, lequel est ultérieurement victime d'un vol. S'il a pris toutes les mesures raisonnables pour l'éviter, qu'il n'a pas commis de faute dans son chef, alors le vol est une cause étrangère libératoire¹¹⁵. Dans ces cas de figure, l'obligation de résultat est qualifiée « d'allégée » puisqu'elle repose sur une obligation de conservation ou de garde qui elle, fait l'objet d'une obligation de moyens. Ainsi, si le débiteur démontre ne pas avoir commis de faute dans la conservation de la chose, alors il est exonéré¹¹⁶.

Section 5 : Les limites à l'application de la force majeure

Sous-section 1 : Les choses de genre et obligations pécuniaires

36. Choses de genre. Le débiteur d'une chose de genre ne peut se prévaloir d'une cause étrangère

¹⁰⁷ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 156, n° 94.

¹⁰⁸ B. DESSART, « À l'impossible, nul n'est tenu : retour sur la notion de force majeure à l'heure du coronavirus », *In foro*, 2021/1, p. 12, n° 70.

¹⁰⁹ C. civ., art. 5. 72, al. 2 ; P. COLSON, « Le point sur les obligations de moyens et de résultat », *J.T.*, 2024/5, p. 76, n° 10.

¹¹⁰ Comm. Gand (6^{ème} ch.), 11 janvier 2016, *D.A.O.R.*, 2016, p. 95.

¹¹¹ J.P. Audenarde, 7 novembre 2022, *J.J.P.*, 2023, p. 295.

¹¹² P. COLSON, op. cit., p. 75, n° 6.

¹¹³ P. WÉRY, *Droit des obligations – Volume 1. Théorie générale du contrat*, 3^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 562, n° 550.

¹¹⁴ Liège, 27 juin 2022, *C.R.A.*, 2023, p. 51 ; Anc. C. civ., art. 1733.

¹¹⁵ Bruxelles, 9 septembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, p. 13724.

¹¹⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 158, n° 95.

libératoire pour se libérer de son obligation¹¹⁷. Cette règle trouve son fondement à l'article 5. 266 §2 du Code civil. Il énonce que la force majeure libératoire ne peut être invoquée qu'à la suite d'une perte d'une chose certaine. La disparition ou la destruction d'une chose de genre, interchangeable et non-identifiée, ne rend donc pas l'exécution de l'obligation contractuelle « impossible », puisqu'il est normalement toujours possible pour le débiteur d'en obtenir une autre de « *même quantité et de même qualité* ». La perte absolue d'une chose de genre, malgré sa rareté, permet, quant à elle, l'application de la force majeure libératoire¹¹⁸.

37. Obligations pécuniaires. Les obligations portant sur une somme d'argent ne font généralement pas l'objet d'un cas de force majeure, puisqu'en principe, il est toujours possible de s'en procurer d'autres¹¹⁹. La jurisprudence et la doctrine sont d'ordinaire réticentes à reconnaître une force majeure *économique* ou *financière* permettant la libération du débiteur¹²⁰. L'adage *genera non perunt* n'est cependant ni un principe général de droit ni une règle juridique, mais plutôt une constatation statistique¹²¹. Les conditions de la force majeure sont dès lors plus difficilement et plus rarement réunies en présence d'une obligation de somme¹²², mais cela n'empêche pas d'y avoir recours dans des cas extrêmes, notamment lorsqu'elle entraînerait la ruine du débiteur¹²³. Les travaux préparatoires évoquent de ce fait l'ordre ou du fait du prince comme pouvant être une cause étrangère libératoire si l'acte de faire ou de ne pas faire certaines choses porte sur une obligation dont l'objet est le paiement d'une somme d'argent¹²⁴.

Sous-section 2 : La mise en demeure

38. La conséquence de la mise en demeure : le déplacement de la charge des risques. La mise en demeure opère un transfert des risques aux dépens du débiteur défaillant. Ce transfert ne lui permet donc plus d'invoquer l'effet libératoire qui s'attache habituellement à la force majeure¹²⁵. Autrement dit, dès qu'il a été mis en demeure, l'impossibilité d'exécution issue d'une situation qui est apparue ultérieurement reste, en principe, à sa charge¹²⁶. Cette règle est consacrée à l'article 5. 227 du Code civil. Elle concerne non seulement l'obligation de donner un corps certain mais aussi les obligations de faire¹²⁷, c'est-à-dire des obligations inhérentes au contrat de bail et d'entreprise. La seule manière pour le débiteur d'échapper à sa responsabilité en cas de mise en demeure est de démontrer que le dommage dont il est prétendument responsable ce serait, dans tous les cas, produit sans sa faute¹²⁸.

¹¹⁷ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, op. cit., p. 879, n° 703.

¹¹⁸ S. MICHAUX et D. PHILIPPE, op. cit., pp.134 et 135.

¹¹⁹ *Ibid.*, pp.134 et 135.

¹²⁰ J. VAN ZUYLEN, « L'obligation de somme peut-elle être atteinte par la force majeure ? Une question de genre », *R.G.D.C.*, 2020, p. 5, n° 6.

¹²¹ J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, op. cit., p. II.1.6-104.

¹²² J. VAN ZUYLEN, « L'obligation de somme peut-elle être atteinte par la force majeure ? Une question de genre », op. cit., p. 10, n°10.

¹²³ M. DUPONT, « Inexécutions et sanctions : l'inexécution non imputable au débiteur », in *Droit des obligations. Le nouveau Code civil* (sous la coord. de A. CATALDO et F. GEORGE), Limal, Anthemis, 2022, p. 91, n° 3.

¹²⁴ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 263.

¹²⁵ A. DE COOMAN, « La mise en demeure », in *Les principes généraux du droit privé* (sous la coord. de J. VAN MEERBEECK et Y. NINANE), Limal, Anthemis, 2023, p. 305, n° 19.

¹²⁶ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 264.

¹²⁷ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, op. cit., p. 571, n° 444.

¹²⁸ A. DE COOMAN, op. cit., p. 305, p. 19 ; C. civ., art. 5. 267.

En vertu de l'article 1600, alinéa 2 du Code civil québécois, la mise en demeure prévoit aussi un déplacement de la charge des risques à l'égard du débiteur défaillant, sauf dans les cas où le créancier n'aurait dans tous les cas pas pu bénéficier de l'exécution de l'obligation (art. 1693, al. 1 C.c.Q.)¹²⁹. Le droit français énonce en son article 1351 une solution équivalente. Si le débiteur a été mis en demeure préalablement à la survenance de la force majeure, il ne pourra pas être libéré étant donné son défaut de diligence d'accomplir sa prestation due¹³⁰.

Sous-section 3 : Les clauses de force majeure

39. Les clauses de force majeure comme barrière à l'invocation d'une clause étrangère libératoire. Ce point est abordé brièvement car il fait l'objet d'une partie distincte de ce travail (Titre 3). Succinctement, les clauses de force majeure ont pour objectif d'organiser contractuellement les relations entre les parties dans l'éventualité d'une survenance d'un cas de force majeure¹³¹ afin d'attribuer les risques échéants à l'une des parties¹³².

CHAPITRE 2 : LA FORCE MAJEURE À L'ÈRE DU COVID-19

40. Introduction. Afin de mieux saisir la portée de la force majeure, il semble intéressant et cohérent d'analyser comment le Covid-19 constitue un cas marquant de la mise en œuvre de la force majeure. Dans ce chapitre, une première section (Section 1^{ère}) analysera les conditions d'application de la force majeure confrontées au Covid-19 en droit belge. Une seconde section (Section 2) se focalisera sur la potentielle reconnaissance du Covid-19 comme un cas de force majeure en droit québécois et droit français.

Section 1 : L'analyse des conditions de la force majeure au prisme du Covid-19

41. Mise en contexte et fait du prince. En raison de la pandémie du Covid-19, les équilibres contractuels ont été gravement perturbés¹³³ car les obligations des débiteurs étaient compromises¹³⁴. Pour lutter contre la propagation du virus, le Gouvernement a édicté des arrêtés ministériels pour mettre en place des mesures draconiennes, mais nécessaires, telles que des confinements, des distances de sécurité ou encore la fermeture des commerces dits non essentiels¹³⁵. Ces situations sont la conséquence de ce qu'on appelle communément le « fait du prince »¹³⁶. Comme déjà défini (voir supra. n°20) cette notion reflète traditionnellement un ordre ou une interdiction émanant des autorités publiques¹³⁷ pouvant constituer une cause étrangère libératoire¹³⁸.

¹²⁹ N. VÉZINA, « Fascicule 16. Cas d'exonération et partage de responsabilité en matière contractuelle », *op. cit.*, n° 29.

¹³⁰ G. CHANTEPIE et M. LATINA, *Le nouveau droit des obligations. Commentaire théorique et pratique dans l'ordre du Code civil*, 3^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2024, p. 1082, n° 1050.

¹³¹ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 58, n° 67.

¹³² J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-72.

¹³³ E. DIRIX, « Crisis en privaatrecht », *N.J.W.*, 2021, p. 6, n° 8.

¹³⁴ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *R.G.D.C.*, 2020/7, p. 382, n° 1.

¹³⁵ M. BEHAR-TOUCHAIS, « L'impact d'une crise sanitaire sur les contrats en droit commercial. À l'occasion de la pandémie du Covid-19, *J.C.P.E.*, 2020, pp. 1162 et s.

¹³⁶ *Ibid.*, pp. 1162 et s.

¹³⁷ M. HIGNY, « Le paiement du loyer face à la crise du coronavirus : au moins une application jurisprudentielle de la théorie des risques », *R.G.D.C.*, 2021/1, p. 51, n° 2.

¹³⁸ Cass., 18 novembre 1996, *J.T.*, 1997, pp. 173 à 175 ; P. VAN OMMESELAGHE, *op. cit.*, pp. 1432 et 1433, n° 976 ; F. GLANSDORFF,

42. La pandémie du Covid-19 est-elle un cas de force majeure ? Analyse des conditions. La question de savoir si la pandémie du coronavirus constitue un cas de force majeure ne peut être répondue de manière générale et abstraite¹³⁹. En effet, la pandémie « *ne constitue pas en soi un cas de force majeure* »¹⁴⁰ mais peut en être un potentiel cas¹⁴¹. De fait, ce sont toujours les conséquences spécifiques de la force majeure qui peuvent potentiellement en constituer¹⁴².

Partant de ce postulat, la force majeure ne se décrète pas¹⁴³ et nécessite une évaluation des circonstances en l'espèce¹⁴⁴. La pandémie doit donc satisfaire aux deux exigences de la force majeure : celle de l'impossibilité d'exécution et celle de la non-imputabilité. Ces conditions doivent être analysées au moment où l'événement invoqué comme force majeure se produit¹⁴⁵.

A. La condition de l'impossibilité d'exécution. Cette condition nécessite que, dans chaque situation, les diverses mesures prises par les autorités publiques pour limiter la propagation du Covid-19 rendent impossible l'exécution de l'obligation par le débiteur. Autrement dit, l'impossibilité d'exécution durant cette crise sanitaire doit résulter « du fait du prince », soit des mesures prises en vertu des arrêtés ministériels¹⁴⁶.

Si une représentation théâtrale est interdite à la suite de l'annonce des mesures gouvernementales, il s'agit par exemple d'un cas de force majeure. A contrario, si une entreprise peut poursuivre ses activités en prenant néanmoins certaines mesures - comme la distanciation sociale, le télétravail ou encore le recours à des tiers -, la force majeure ne peut être invoquée, car des alternatives existent¹⁴⁷. Il est fondamental de rappeler que l'obligation ne doit pas simplement être plus difficile ou plus onéreuse pour le débiteur, bien que l'impossibilité de cette obligation doit être appréciée raisonnablement et de manière humaine¹⁴⁸.

B. La condition de la non-imputabilité et les caractères d'inévitabilité et d'imprévisibilité. Cette condition requiert une absence de faute dans le chef du débiteur¹⁴⁹ notamment grâce aux caractères d'inévitabilité et d'imprévisibilité (voir supra. n°28). Ainsi, il a été établi que le Covid-19 est une pandémie, signe qu'elle était inévitable¹⁵⁰. En ce qui concerne l'imprévisibilité, il est primordial de distinguer l'imprévisibilité de l'événement d'une part et l'imprévisibilité de ses effets sur le contrat d'autre

« La force majeure à l'heure du coronavirus », *op. cit.*, p. 327.

¹³⁹ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 383, n° 3.

¹⁴⁰ D. PHILIPPE, « Coronavirus : Force majeure ? Hardship ? Report d'exécution des obligations ? Quelques éléments pratiques, conseils pour l'analyse et la rédaction des clauses », *D.A.O.R.*, 2020, p. 9, n° 19.

¹⁴¹ N. DAUBIES, « La force majeure et l'imprévision au temps du Corona », *Les Pages*, 2020, p. 1.

¹⁴² I. COOREMAN et M. LECOMTE, « De impact van het coronavirus op de uitvoering van overheidsopdrachten : over overmacht, imprevisie en hierziening », in *Jaarboek Overheidsopdrachten 2020-2021*, Bruxelles, EBP Consulting, 2021, p. 584, n° 8.

¹⁴³ Affirmé par certains auteurs français: M. MEKKI, « De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ? », *AJ Contrat*, 2020, p. 164 ; J. HEINICH, « L'incidence de l'épidémie du coronavirus sur les contrat d'affaires : de la force majeure à l'imprévision », *D.*, 2020, p. 611.

¹⁴⁴ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 383, n° 3.

¹⁴⁵ A. HOET et S. VOET, « Overmacht door corona in contractuele relaties », *op. cit.*, p. 204, n° 5.

¹⁴⁶ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 383, n° 3.

¹⁴⁷ A. HOET et S. VOET, « Overmacht door corona in contractuele relaties », *op. cit.*, p. 213, n° 40.

¹⁴⁸ L. BARNICH et N. WEINER, « Le bail commercial et les fermetures obligatoires », in *Le bail immobilier. Questions choisies* (sous la coord. de L. BARNICH), Limal, Anthemis, 2022, p. 190 ; N. DAUBIES, *op. cit.*, p. 1.

¹⁴⁹ F. GLANSDORFF, « La force majeure à l'heure du coronavirus », *op. cit.*, pp. 326.

¹⁵⁰ « Allocution liminaire du Directeur général de l'OMS lors du point presse sur la Covid-19 », 11 mars 2020, consulté le 19 juin 2025, <https://www.who.int/fr/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

part. En effet, si l'événement est prévisible, mais pas ses effets sur le contrat, l'imprévisibilité peut toujours être invoquée¹⁵¹.

Il faut donc prendre en compte le moment où cette pandémie est devenue prévisible. Cela correspond au moment où elle était susceptible d'empêcher l'exécution du contrat, c'est-à-dire lorsqu'elle a abouti à « *un confinement général et [a] paralysé l'activité économique de la zone géographique dans laquelle le contrat devait être exécuté* »¹⁵²¹⁵³. L'auteur J. VAN ZUYLEN admet donc que la pandémie était prévisible à la fin du mois de février ou au début du mois de mars 2020. En effet, les mesures de confinements mises en place dans d'autres pays d'Europe¹⁵⁴ pouvaient déjà servir d'indices quant au moment où les conséquences du Covid-19 auraient pu être anticipées¹⁵⁵.

Section 2 : La reconnaissance juridique du Covid-19 en droit comparé

43. La reconnaissance ou non de la pandémie du coronavirus comme un cas de force majeure en droit français. Tel qu'en droit belge l'appréciation de la force majeure doit s'effectuer au cas par cas. Par conséquent, l'épidémie du Covid-19 et les mesures prises en vue de limiter sa propagation ne constituent pas, en toute hypothèse, des événements de force majeure¹⁵⁶. Pour qu'un cas de force majeure soit rencontré, ses trois critères doivent être réunis.

À propos de l'imprévisibilité, ce critère est reconnu si le contrat a été contracté avant l'apparition de l'épidémie ou à tout le moins avant que la population soit au courant de l'ampleur qu'elle pouvait prendre. Cette épidémie tend à être qualifiée d'imprévisible au vu de sa vitesse et sa propagation mondiale mais aussi car elle a reçu la désignation de « pandémie » et « d'urgence de santé publique » par l'OMS¹⁵⁷. Elle est aussi extérieure en ce sens qu'elle « *échappe au contrôle du débiteur* » la rendant si grave¹⁵⁸. Finalement, le critère de l'irrésistibilité est celui qui pose le plus de questions. En effet, l'événement de la force majeure ne doit pas rendre l'exécution de l'obligation plus difficile, onéreuse ou profitable mais doit « *rendre absolument impossible l'exécution contractée* »¹⁵⁹. Contrairement au droit belge, le débiteur doit même s'exécuter au prix de sa ruine, c'est-à-dire que pour certaines obligations, notamment les sommes d'argent, l'exécution de l'obligation ne sera jamais impossible. Pour les autres obligations en nature, les mesures sanitaires qualifiées de fait du prince¹⁶⁰ pourront être invoquées par

¹⁵¹ D. PHILIPPE, « Coronavirus : Force majeure ? Hardship ? Report d'exécution des obligations ? Quelques éléments pratiques, conseils pour l'analyse et la rédaction des clauses », *op. cit.*, p. 4, n° 7.

¹⁵² F. DANOS, « Le paiement des loyers relatifs aux baux commerciaux et la crise du Covid-19 », *J.C.P.E.*, 2020, p. 28, n° 4.

¹⁵³ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 383, n° 3.

¹⁵⁴ Par exemple l'Italie a été le premier pays à prendre des mesures de confinement. France24, « Épidémie de Covid-19: premières villes mises en quarantaine en Italie », consulté le 19 juin 2025 <https://www.france24.com/fr/20200223-%C3%A9pid%C3%A9mie-de-covid-19-premi%C3%A8re-villes-mises-en-quarantaine-en-italie>

¹⁵⁵ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 383, n° 3.

¹⁵⁶ C.-E. BUCHER, « Les premières décisions rendues à propos du Covid-19 : quels enseignements pour le droit des contrats ? », *AJ contrat*, 2020, p. 235.

¹⁵⁷ J. HEINICH, « L'incidence de l'épidémie de coronavirus sur les contrats d'affaires : de la force majeure à l'imprévision », *Receuil Dalloz*, 2020, p. 611 ; Y. BUFFELAN-LANORE et V. LARRIBAU-TERNEYRE, *Droit civil. Les obligations*, 19^{ème} éd., Paris, Sirey, 2024, pp. 637 et 638, n° 1945.

¹⁵⁸ L. LEVENEUR, « Le Covid-19, la force majeure et le fait du prince », *LexisNexis Inc.*, 2020.

¹⁵⁹ Cass. fr. (ch. soc.), 25 février 1954, *Bull. civ.*, n° 107.

¹⁶⁰ Définition du fait du prince : « acte des pouvoirs publics constituant un obstacle absolu et insurmontable à l'exécution d'obligations conventionnelles ou légales » cité dans F. LUXEMBOURG, « Le fait du prince : convergence du droit privé et du droit public », *JCP*, 2008, n° 119 ; C.-E. BUTCHER, « Contracts : la force majeure et l'imprévision remèdes à l'épidémie de covid-19 ? », *LexisNexis Inc.*, 2020, n°11.

le débiteur afin de prouver que l'exécution de son obligation est impossible¹⁶¹. Au vu de l'ampleur de la pandémie, certaines juridictions dont le tribunal de commerce de Paris a considéré que « *la diffusion du virus revêt, à l'évidence, un caractère extérieur aux parties, qu'elle est irrésistible et qu'elle était imprévisible comme en témoignent la soudaineté et l'ampleur de son apparition* »¹⁶².

44. En droit québécois la pandémie a-t-elle été reconnue comme un cas de force majeure ? Le coronavirus a pu entraîner, pour certains débiteurs, une situation de force majeure. De façon similaire aux deux autres pays soumis à notre étude, l'analyse de cette notion doit se faire au cas par cas, à la lumière des obligations de chaque débiteur¹⁶³ et doit causer une impossibilité absolue dans le chef du débiteur d'exécuter son obligation principale¹⁶⁴. Il ressort des arrêts *Immeubles Redbourne Southshore inc. c. Southex inc.*¹⁶⁵ et *Riendeau c. Dany Girard*¹⁶⁶ que la pandémie du coronavirus et les mesures sanitaires ont « *ce caractère imprévisible et irrésistible qu'on doit prouver pour établir un cas de force majeure* »¹⁶⁷. À propos du caractère externe nul doute réside dans le fait que la crise du coronavirus était extérieure puisque le débiteur n'a pas assumé le risque de sa survenance¹⁶⁸.

TITRE 2 : LES EFFETS DE LA FORCE MAJEURE CONFRONTÉS AU CONTRAT DE BAIL ET D'ENTREPRISE

45. Propos liminaires. Dans cette seconde partie, nous nous focaliserons sur les divers effets de la force majeure, tel qu'ils se manifestent dans le contrat de bail et le contrat d'entreprise. Pour commencer, un rappel des obligations respectives des parties dans ces deux contrats sera effectué. Ensuite, un premier chapitre (Chapitre 1^{er}) abordera l'hypothèse de la force majeure définitive, tandis qu'un deuxième chapitre (Chapitre 2) exploitera l'hypothèse de la force majeure temporaire.

46. Rappel du contrat de bail : définition et obligations réciproques. Le contrat de bail dénommé sous l'ancien Code civil « *louage de choses* » est un terrain propice à l'application de la force majeure¹⁶⁹. Il s'agit d'un « *contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à lui payer* »¹⁷⁰.

Ce contrat fait l'objet d'une interdépendance des obligations essentielles des parties¹⁷¹. Le bailleur doit

¹⁶¹ C.-E. BUTCHER, *op. cit.*, n° 11.

¹⁶² T. com. Paris, 20 mai 2020, n° 2020016407.

¹⁶³ Y. ROCHELEAU, F. LAFLAMME et J.-P. TIMOTHÉE, « La Covid-19 et son impact sur les contrats, 2020 », consulté le 18 juillet 2025 sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lavery-articles-i205fbc55-71c2-485a-905f-f4174b823a5a-la-covid-19-et-son-impact-sur-les-contrats>

¹⁶⁴ J. GRENIER, S. RAINVILLE et M. DELORME, « Pandémie de la Covid-19, une force majeure ? », 01 mars 2020, consulté le 18 juillet 2025 sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lapointe-articles-iff2a081d-5b6c-4730-86ca-c78b33734bbe-pandemie-de-la-covid-19-une-force-majeure>

¹⁶⁵ *Immeubles Redbourne Southshore inc. c. Southex inc.*, 01 février 2023, QCCQ 249, § 33.

¹⁶⁶ *Riendeau c. Dany Girard*, 06 avril 2021, QCCQ 2523, § 12.

¹⁶⁷ J.-L. BAUDOUIN et Y. RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, n° 1470/65.

¹⁶⁸ K. PETER BERGER et D. BEHN, « Force Majeure and Hardship in Age of Corona: A Historical and Comparative Study », *McGill Journal of Dispute Resolution*, 2020, n° 48.

¹⁶⁹ J. VAN ZUYLEN, « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évolution du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *E.R.P.L.*, 2023, p. 120, n° 17.

¹⁷⁰ Anc. C. civ., art. 1709.

¹⁷¹ Anc. C. civ., art. 1719 ; E. VAN DEN HAUTE, *Traité des contrats spéciaux*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024, p. 748, n° 741 ; H.

délivrer au preneur la chose louée en contrepartie du paiement du loyer aux termes convenus¹⁷². Il est aussi tenu d'entretenir le bien loué afin qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné. Le preneur doit, par réciprocité, en user en bon père de famille et conformément à la destination du bien qui lui a été procuré¹⁷³. En outre, le bailleur doit fournir la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail, correspondant ainsi à une obligation de garantie¹⁷⁴.

47. Rappel du contrat d'entreprise : définition et obligations respectives. La notion du contrat d'entreprise revêt deux sens dans le Code civil. De manière stricte, il vise un type de louage particulier, à savoir le louage d'ouvrage et d'industrie à propos de la réalisation d'un ouvrage – meuble ou immeuble –. Dans un sens large, il fait référence au contrat de louage d'ouvrage dépourvu de lien de subordination. Cette double signification se manifeste aussi en ce que les termes « ouvrier », appelé généralement entrepreneur, et « maître de l'ouvrage », reflètent un sens étroit, mais qui, au sens large, désignent une personne qui effectue un service pour une autre sans aliéner son indépendance contre rémunération¹⁷⁵.

Ainsi, il s'agit d'un contrat par lequel une personne dénommée entrepreneur s'engage à réaliser un travail intellectuel ou matériel envers une autre personne appelée maître de l'ouvrage en effectuant des actes matériels contre du paiement d'un prix, et ce, en dehors de tout lien de subordination¹⁷⁶.

L'entrepreneur est tenu d'une obligation principale qui est celle d'effectuer correctement le travail promis. Il doit aussi respecter d'autres obligations qualifiées d'accessoires qui sont celles d'exécuter le travail dans les délais prévus, de conserver et de restituer la chose et de livrer l'ouvrage¹⁷⁷. Le maître de l'ouvrage doit, quant à lui, assumer trois obligations principales envers l'entrepreneur : (1) permettre l'exécution de l'ouvrage, (2) en assurer la réception et (3) payer le prix¹⁷⁸.

CHAPITRE 1 : L'EFFET EXTINCTIF DE LA FORCE MAJEURE DÉFINITIVE

48. Introduction. Dans ce chapitre, la force majeure définitive et ses conséquences seront abordées. Dans un premier temps, les effets de cette cause étrangère libératoire sur l'obligation inexécutée (Section 1^{ère}) et sur le contrat (Section 2) seront analysés ainsi que l'incidence juridique (Section 3) qui en découle. Dans un second temps, l'hypothèse de cette perte définitive sera examinée d'une part en vertu du contrat de bail (Section 4) et d'autre part en application du contrat d'entreprise (Section 5). Dans un dernier temps, ce chapitre se clôturera par l'analyse du futur livre 7 « Les contrats spéciaux »

DE PAGE, *op. cit.*, p. 809.

¹⁷² Anc. C. civ., art. 1720, al. 1 et 1728, 2° ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *Rép. not.*, t. VIII, *Les baux*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 168, n° 151 et p. 196, n° 218.

¹⁷³ Anc. C. civ., art. 1720, al. 2, 1728, 1° et 1729 ; V. GODART, S. MARYSSE et T. VANDROMME, « Du louage de choses », in *Focus sur les contrats spéciaux*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 123.

¹⁷⁴ Anc. C. civ., art. 1721 et 1723 à 1727 ; E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 605, n° 566.

¹⁷⁵ B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 21 à 23, n° 5 et 6 ; E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 1278, n° 1328.

¹⁷⁶ P. VAN RENTERGHEM, « Notions », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Liège, Wolters Kluwer, 2025, pp. 10 et 11.

¹⁷⁷ C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS, P. WÉRY et A. CRUQUENAIRE, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Liège, Wolters kluwer, 2022, pp 420 à 425 ; B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, pp. 270 et s et 294 et s ; M. DAMBRE, *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Bruges, die Keure, la Charte, 2020, p. 408.

¹⁷⁸ B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 378, n° 156.

et l'incidence qu'il crée à propos des contrats étudiés (Section 6).

Section 1 : Les effets de la force majeure sur l'obligation inexécutée

49. Effet sur l'obligation inexécutée. Aux termes de l'article 5. 226, §1, alinéa 2 et de l'article 5. 99 du Code civil, le débiteur est libéré lorsque, à la suite d'un cas de force majeure, l'exécution de son obligation est devenue définitivement impossible¹⁷⁹. Étant ainsi libéré de sa responsabilité contractuelle, son obligation originaire s'éteint et, corrélativement, il ne peut plus être contraint à l'exécution en nature ni à la réparation du dommage (en nature ou en espèce¹⁸⁰)¹⁸¹. Ce deuxième aspect de l'effet extinctif ayant trait à l'obligation de réparation, renvoie donc à l'effet exonératoire de responsabilité classiquement attaché à la force majeure¹⁸². En outre, si l'obligation originaire est une obligation fondamentale du contrat, « *par le jeu d'une réaction en chaîne* », les obligations accessoires et celles qui dépendaient de l'exécution de cette obligation principale disparaissent¹⁸³.

En droit québécois, l'article 1693 stipule qu'un cas de force majeure libère le débiteur de l'exécution de son obligation, c'est-à-dire qu'il ne doit pas réparer le préjudice issu de cette inexécution ni exécuter une prestation de remplacement¹⁸⁴. Le sort du débiteur empêché en droit français résulte d'une combinaison de l'article 1218, alinéa 2 et l'article 1351 du Code civil français qui dispose qu'en cas de force majeure définitive, le débiteur est libéré de sa prestation¹⁸⁵.

50. La force majeure, génératrice d'un devoir d'information. Comme l'énonce le Professeur P. WÉRY, la force majeure est certes libératoire mais peut aussi être créatrice d'obligations. De fait, le débiteur, en vertu de l'article 5, 226, §2, alinéa 1^{er} du Code civil, est tenu d'avertir, dès le moment où il a connaissance ou doit avoir connaissance d'une cause d'impossibilité, le créancier de la survenance de l'obstacle à l'exécution de son obligation, et ce, dans un délai raisonnable¹⁸⁶. Le créancier doit, de son côté, prendre les mesures nécessaires pour limiter les inconvénients provenant de cet événement. Cette incombance est fondée, en matière contractuelle, sur le devoir de coopération loyale qui découle du principe d'exécution de bonne foi des conventions¹⁸⁷.

¹⁷⁹ I. CORBISIER, *La réforme du droit belge des contrats dans la perspective de la réforme luxembourgeoise*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 88 et 89, n° 87.

¹⁸⁰ Exemple : Mons, 11 octobre 2022, *N.J.W.*, 2023, p. 851, note R. VAN RANSBEECK : « la demande de dommages-intérêts supplémentaires ne peut être acceptée car la résiliation du contrat n'est pas due à une faute, mais à un cas de force majeure ».

¹⁸¹ M. EL-KADDOURI, J. RENIERS, S. BOURAS, S. DE REY, E. DIRIX, *op. cit.*, pp. 205 et 206.

¹⁸² J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 274, n° 169 ; P. A. FORIERS et C. DE LEVAL, « Force majeure et contrat », in *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil* (sous la dir. de P. WÉRY), Bruxelles, la Charte, 2004, p. 259, n° 24 ; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, *op. cit.*, p. 298, n° 290.

¹⁸³ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, *op. cit.*, pp. 884 et 885, n° 707.

¹⁸⁴ D. LLUELLES et B. MOORE, *op. cit.*, n° 2746 à 2749 ; S. GRAMMOND, A.-F. DEBRUCHE et Y. CAMPAGNOLO, *op. cit.*, p. 230.

¹⁸⁵ J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *Droit civil. Les obligations. L'acte juridique*, 18^{ème} éd., Paris, Sirey, 2024, pp. 1086 à 1088, n° 849 et 850.

¹⁸⁶ F. GEORGE, P. COLSON, A. FOSSÉPREZ et B. THUNIS, *op. cit.* p. 616, n° 555 ; C. BIQUET-MATHIEU, « Aperçu de la réforme du droit des obligations », in *Chroniques notariales – Volume 77* (sous la dir. de Y.-H. LELEU), Bruxelles, Larcier, 2023, p. 81, n° 113.

¹⁸⁷ C. civ., art. 5. 73 ; P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, *op. cit.*, p. 883, n° 706 ; P.A. FORIERS, « Force majeure et imprévision », *op. cit.*, pp. 335 et 336, n° 9 ; J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », *op. cit.*, p. 337, n° 46.

Section 2 : Les effets de la force majeure sur le contrat et la théorie des risques

Sous-section 1 : L'utilité de la théorie des risques appliquée aux contrats synallagmatiques

51. L'interdépendance des obligations réciproques. En vertu de l'article 5. 6 du Code civil « *un contrat est synallagmatique lorsque les cocontractants s'engagent réciproquement les uns envers les autres* ». Ces obligations réciproques définissent l'équilibre contractuel entre les parties et émanent de leur propre volonté. Elles agissent, de cette manière, réciproquement comme contrepartie les unes des autres et sont réciproques¹⁸⁸.

La théorie des risques a été formulée dans un arrêt de principe du 27 juin 1946¹⁸⁹ et régit le sort de l'obligation corrélatrice de celle empêchée en présence d'un contrat ou d'un rapport synallagmatique¹⁹⁰. Pour le dire autrement, lorsque l'une des parties ne peut exécuter ses obligations pour cause d'un événement insurmontable, l'autre partie se trouve corrélativement libérée des siennes¹⁹¹. Cette règle s'impose en raison de la connexité, de l'indivisibilité ou de l'interdépendance qui lie les obligations réciproques des contractants dans leurs rapports synallagmatiques¹⁹². Ce concept de la théorie des risques est aussi formulé dans les systèmes juridiques québécois et français. En effet, lorsque le débiteur est libéré de l'exécution de son obligation à la suite d'un cas de force majeure, son cocontractant est aussi libéré de son obligation corrélatrice.

Sous-section 2 : Application différenciée en présence d'un contrat translatif ou non translatif de propriété

52. Contrats non translatifs de propriété. L'adage *res perit debitori* qui signifie « *la chose périt au risque du débiteur* » représente le droit commun de la théorie des risques¹⁹³. Cette locution latine exprime l'idée que la charge des risques pèse sur le débiteur dont l'obligation est devenue impossible à exécuter¹⁹⁴. En vertu du principe de réciprocité¹⁹⁵, l'inexécution de ses obligations contractuelles entraîne corrélativement l'inexécution des obligations de son cocontractant¹⁹⁶. Par conséquent, le créancier est libéré de ses obligations¹⁹⁷ de sorte que le débiteur supporte le risque de la contrepartie ou du prix¹⁹⁸. Il ne peut plus exiger de son créancier l'exécution de ses obligations, quand bien même

¹⁸⁸ J. GHUYSEN, *op. cit.*, p. 316, n° 18.

¹⁸⁹ Cass (1^{ère} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, p. 271.

¹⁹⁰ Mons (1^{ère} ch.), 26 juin 2023, *J.L.M.B.*, 2023, p. 1437.

¹⁹¹ P. BAZIER, « La force majeure dans les contrats multipartites », in *Contrats multipartites*, Bruges, la Charte, 2013, p. 74, n° 18 ; P. A. FORIERS et C. DE LEVAL, « Les effets de la dissolution du contrat sur les dispositions contractuelles », in *Questions spéciales en droit des contrats*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2010, p. 170, n° 23 ; H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 604, n° 604.

¹⁹² P. A. FORIERS et C. DE LEVAL, « Force majeure et contrat », *op. cit.*, pp. 269 et 270, n° 38 ; P. BAZIER, *op. cit.*, p. 74, n° 18.

¹⁹³ P. VAN OMMESLAGHE, *op. cit.*, p. 866, n° 565.

¹⁹⁴ F. GEORGE, « Les effets du contrat entre parties », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 84 ; P. COLSON et F. GEORGE, « Le droit des obligations en guerre ? », in *Guerre et paix. Mélanges en l'honneur du professeur Bruno Colson*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2023, p. 350, n° 20 ; T. TANGHE, « Beëindiging van contracten – huidig versus toekomstig nieuw verbintenissenrecht », in *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, p. 262, n° 56.

¹⁹⁵ J. RENIERS, « Het doel heiligt de middelen niet : kritische evaluatie van de verruimde toepassing van artikel 1722 oud BW door het hof van Cassatie », *R.W.*, 2023-2024, p. 1051, n° 13.

¹⁹⁶ F. GORISSEN et S. VAN LOOCK, *op. cit.*, p. 41, n° 26.

¹⁹⁷ *Ibid.*, p. 41, n° 26.

¹⁹⁸ J. RENIERS, *op. cit.*, p. 1052, n° 26.

elles demeurent possibles¹⁹⁹. Cette règle a été codifiée à l'article 5. 100, alinéa 1 du Code civil²⁰⁰.

Cet article s'applique au contrat d'entreprise et au contrat de bail, puisqu'ils ne sont pas translatifs de propriété. D'une part, le contrat d'entreprise nécessite l'exécution d'un travail déterminé à effectuer ou à réaliser, c'est-à-dire qu'il nécessite de faire « quelque chose »²⁰¹. Néanmoins, il convient dès à présent d'affirmer qu'il peut, dans certains cas, entraîner un transfert de propriété (voy. infra). D'autre part, le contrat de bail n'est pas non plus translatif de propriété, puisque le bailleur ne transfère pas la propriété du bien au preneur mais lui accorde un droit de jouissance moyennant paiement d'un prix²⁰². En outre, il y a lieu de préciser que, tel que dans notre ordre juridique, le contrat de bail et le contrat d'entreprise ou de service ne sont pas translatif de propriété en droit québécois et français²⁰³.

53. Contrats translatifs de propriété. La Cour de cassation a affirmé, dans un arrêt du 29 mai 2020, qu'en présence d'un contrat translatif de propriété, le transfert des risques est lié au transfert de propriété, lequel se réalise habituellement au moment de l'échange des consentements²⁰⁴, sauf en cas de stipulation contraire des parties²⁰⁵. Autrement dit, les risques sont à charge du propriétaire, soit du créancier²⁰⁶. Cet enseignement a été codifié aux articles 5. 80, alinéa 1 et 5. 100, alinéa 3 du Code civil. Ainsi, si l'obligation de donner a été exécutée, mais que la chose a péri ultérieurement par un cas de force majeure, le créancier ne peut plus en exiger la délivrance, mais demeure tenu d'en payer le prix²⁰⁷. Ce lien entre le transfert des risques et le transfert de propriété trouve son fondement dans l'adage *res perit domino*²⁰⁸.

Le contrat de vente est un excellent exemple témoignant de ce principe en ce que l'acheteur créancier est tenu de payer le prix du bien dans la mesure où il en est propriétaire malgré le fait que le vendeur débiteur soit libéré de son obligation de délivrance²⁰⁹. Dans la proposition de loi du futur livre 7 « Les contrats spéciaux », la question du transfert des risques dans le contrat de vente sera réglée à l'article 7.2.19 et appliquera la solution de droit commun retenue à l'article 5. 80 du Code civil²¹⁰.

54. Les solutions dégagées sont-elles identiques en droit comparé ? L'article 1694, alinéa 1 du Code civil québécois stipule qu'en présence d'un contrat synallagmatique non translatif de propriété, le

¹⁹⁹ F. GEORGE, « Les effets du contrat entre parties », *op. cit.*, p. 84.

²⁰⁰ Fondement dans un arrêt de la Cour de cassation : Cass (1^{re} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, p. 270.

²⁰¹ G. BAERT et W. NEVEN, « Begrip en rechtsaard », in *Bestendig handbook privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2024, p. V.1-4.

²⁰² P. ZEEGERS, « Principes généraux », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. III.1.1. – 1 ; A contrario C. CORNET, S. DE REY et L. CORNET, « L'inexécution de l'obligation contractuelle et ses conséquences », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 287, n° 381.

²⁰³ En droit québécois : J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, n° 1090. En droit français : P. PUIG, *Contrats spéciaux*, 8^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2020, p. 45.

²⁰⁴ C. civ., art. 3. 14, §2, al. 2.

²⁰⁵ Cass (1^{ère} ch.), 29 mai 2020, *R.G.D.C.*, 2021, p. 467, note A. DE BOECK.

²⁰⁶ A. BOUCQUEY, « La dissolution du contrat », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2013, p. II.1.8 – 70.

²⁰⁷ C. civ., art. 5. 80, al. 2; Anc. C. civ., art. 1138, al. 1 et 2; Exemple jurisprudentiel du report du transfert de propriété : Cass (1^{ère} ch.), 21 novembre 2024, *Rec. gén. enr. not.*, 2025, p. 201, note A. CULOT.

²⁰⁸ A. DE BOECK, « Het verban tussen eigendoms- en risico-overdracht bij koop: twee handen op een buik », *R.G.D.C.*, 2021, p. 469, n° 12.

²⁰⁹ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 386, n° 7.

²¹⁰ Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Développements, Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2024-2025, n° 56-0743/1, pp. 41 et 42 et 203.

principe *res perit debitori* est applicable, c'est-à-dire que le débiteur supporte les risques et ne peut exiger l'exécution corrélative de son cocontractant²¹¹. En France, les risques de l'inexécution reposent aussi sur le débiteur (*res perit debitori*) dont l'exécution a été rendue impossible par force majeure²¹².

Pour ce qui est d'un contrat synallagmatique translatif de propriété, la solution dégagée en droit québécois diffère de celle du droit belge. En effet, la règle de l'article 1456, alinéa 2 du Code civil québécois déroge au fait que le créancier est tenu de la charge des risques (art. 950 et 1456, al. 1 C.c.Q) lorsqu'il devient propriétaire par le principe de transfert *solo consensu*. Dès lors, le créancier propriétaire ne doit pas supporter la charge des risques tant que la délivrance du bien n'a pas été faite (sauf s'il a été mis en demeure), ce qui revient à mettre les risques du côté du débiteur et d'appliquer l'adage *res perit debitori* et non *res perit domino*²¹³. A contrario, en droit français, les risques de la chose pèsent sur le propriétaire, c'est-à-dire le créancier, par application de l'adage *res perit domino*²¹⁴.

Section 3 : La dissolution du contrat

Sous-section 1 : La dissolution totale ou partielle du contrat

55. La dissolution du contrat et la caducité. Depuis un arrêt fondateur du 28 novembre 1980²¹⁵, la caducité par la disparition de l'objet constitue une cause générale de dissolution applicable à tout contrat sous réserve de certaines conditions²¹⁶. Ainsi la caducité d'une obligation dont l'objet a disparu est-elle applicable au reste du contrat ? La réponse à cette question appelle la négative. Toutefois, à la lecture conjointe des articles 5. 113, 5. 265 et 5.112 du Code civil, une réponse positive doit être apportée lorsque l'exécution d'une obligation principale est devenue définitivement impossible à la suite d'une cause étrangère libératoire²¹⁷. L'exposé des motifs du livre 5 énonce que la caducité de l'obligation n'entraîne pas de soi la caducité de la convention et que cette dernière s'éteint par les causes ordinaires d'extinction énumérées à l'article 5. 112²¹⁸. Parmi celles-ci, l'impossibilité définitive constitutive de force majeure en est et peut dissoudre totalement le contrat en cas d'impossibilité totale ou le dissoudre partiellement en présence d'une impossibilité partielle²¹⁹.

Les effets de la théorie des risques sont, en droit québécois, identiques à ceux de la résolution de plein droit. Le contrat disparaît automatiquement, est rétroactif et libère les parties pour l'avenir²²⁰. Une impossibilité d'exécuter peut être totale lorsque la force majeure a rendu impossible toute l'exécution de l'obligation ou partielle en vertu de l'article 1694, alinéa 2 du Code civil québécois. À propos de l'obligation corrélative, le contractant est libéré dans la mesure de l'impossibilité d'exécuter, cela signifie

²¹¹ J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, n° 859 et 860.

²¹² F. GRÉAU, *op. cit.*, n° 95.

²¹³ E. GOULET, « Fascicule 4. Effets translatifs de propriété et de risques », *JCQ – Contrats nommés I*, 2011, n° 33 et 36 ; N. VÉZINA et L. LANGEVIN, « L'exécution de l'obligation », in *École du barreau – Collection de droit 2025, volume 6 : obligations et contrats*, Montréal, CAIJ, 2025, pp. 96 à 98.

²¹⁴ F. GRÉAU, *op. cit.*, n° 100.

²¹⁵ Cass, 28 novembre 1980, *Pas.*, 1981, p. 369.

²¹⁶ R. JAFFERALI, *Le droit commun des contrats*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 190, n° 28.

²¹⁷ J. GHUYSEN, *op. cit.*, p. 317, n° 19.

²¹⁸ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 144 ; C. civ., art. 5. 113.

²¹⁹ J. GHUYSEN, *op. cit.*, p. 318, n° 19 ; C. civ., art. 5. 112.

²²⁰ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, *op. cit.*, n° 4151 ; J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, *op. cit.*, n° 8460.

qu'il est tenu d'exécuter sa prestation jusqu'à concurrence de son enrichissement (art. 1694, al. 2, C.c.Q.)²²¹. En France, l'impossibilité définitive implique une résolution de plein droit du contrat conformément à l'article 1218 alinéa 2 libérant ainsi les parties de leurs obligations²²².

Il est intéressant de voir que dans les 3 systèmes juridiques étudiés, l'effet de la force majeure définitive sur le contrat diffère entre la dissolution du contrat (Belgique), la résolution de plein droit (France) et une assimilation de la résolution de plein droit (Québec). Le droit québécois parle d'une assimilation puisqu'il ne s'agit pas d'une résolution judiciaire²²³. Pareille conception est appliquée en France, pourtant de manière regrettable, le législateur a explicitement indiqué « *résolution de plein droit* » à l'article 1218, alinéa 2²²⁴.

56. Impossibilité définitive totale ou partielle. En vertu de qui vient d'être énoncé et de l'article 5. 100, alinéas 1 et 2 du Code civil, l'impossibilité définitive dans le chef du débiteur peut être soit totale soit partielle²²⁵. Dans le premier cas, le contrat est dissous de plein droit dans sa totalité, puisque soit une obligation essentielle indivisible des autres clauses du contrat est atteinte²²⁶, soit l'ensemble des obligations du débiteur sont touchées²²⁷.

Dans le second cas, l'impossibilité définitive partielle implique que la dissolution ne prévaut que pour la partie altérée pour autant que le contrat soit divisible selon l'intention des contractants, son contenu et sa nature²²⁸. Ainsi, l'empêchement partiel nécessite une réduction des engagements contractuels, puisqu'en principe, il n'affecte qu'à due concurrence l'obligation inexécutée qui généralement est une obligation divisible et accessoire au contrat²²⁹. Le rééquilibrage de la convention s'impose uniquement si ce qui reste du contrat est encore suffisamment utile pour les deux parties²³⁰. Dans le cas contraire, le contrat deviendra caduc pour défaut d'objet²³¹.

Sous-section 2 : L'effet dans le temps de la dissolution du contrat

57. L'effet *ex nunc* et les potentielles restitutions. La dissolution du contrat dans l'hypothèse de la force majeure définitive opère, en règle, *ex nunc*, c'est-à-dire qu'elle est dépourvue d'effet rétroactif²³². L'article 5. 101, alinéa 2 du Code civil précise que des restitutions peuvent néanmoins avoir lieu lorsque

²²¹ N. VÉZINA et L. LANGEVIN, *op. cit.*, p. 96.

²²² B. GIRARD, *CRFPA 2025 – Le droit des obligations*, 2^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2025, p. 88.

²²³ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 2 : Article 1497 à 1707 C.c.Q.*, 6^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, n° 4306.

²²⁴ O. DESHAYES, « Théorie des risques », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2017, n° 96.

²²⁵ C. civ., art. 5. 100, al 1 et 2.

²²⁶ P. A. FORIERS et C. DE LEVAL, « Force majeure et contrat », *op. cit.*, p. 266, n° 32 ; C. CORNET, S. DE REY et L. CORNET, *op. cit.*, p. 104.

²²⁷ P. BAZIER, *op. cit.*, p. 75, n° 19.

²²⁸ M. DE POTTER DE TEN BROECK, « Het wetsvoorstel verbintenissen en de tekortkoming aan een verbintenis », in *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, p. 174, n° 92 ; C. civ., art. 5. 100, al. 2.

²²⁹ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 385, n° 6.

²³⁰ Dans la proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, p. 129 et selon les écrits de M. DUPONT, *op. cit.*, p. 93 l'intérêt doit être pour le cocontractant tandis que C. civ., art. 5. 100, al. 2 et dans la thèse de J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 290, n° 177, l'intérêt doit être pour les deux parties.

²³¹ M. DUPONT, *op. cit.*, p. 93.

²³² C. civ., art. 5.100, al.1 ; J. GHUYSEN, *op. cit.*, p. 318, n° 19 ; J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », *op. cit.*, p. 342, n° 50.

des prestations ont été fournies sans contrepartie avant la dissolution de la convention²³³. Par exemple, lorsqu'un loyer a été payé par anticipation, mais que les lieux loués périssent en cas de force majeure, le locataire doit être remboursé²³⁴.

Il convient de préciser que ces restitutions peuvent ne concerner qu'une partie des prestations ou certaines d'entre elles²³⁵. Illustrons ce propos par la vente de billets pour un festival qui n'a pu avoir lieu que pendant quelques heures à la suite d'intempéries admises comme cause étrangère libératoire qui constitue une impossibilité partielle. Par conséquent, la restitution du billet du festival est elle aussi partielle²³⁶.

Section 4 : L'hypothèse de la perte définitive dans le contrat de bail

Sous-section 1 : L'article 1722 de l'ancien Code civil

§1 : Considérations introductives

58. Rappel succinct de la théorie des risques. L'article 1722 de l'ancien Code civil relatif aux baux est considéré comme une application spécifique de la théorie des risques pour le cas de la perte définitive de la chose louée et en est un article fondateur²³⁷. De fait, le contentieux locatif représente une part importante des décisions en cette matière²³⁸. Comme déjà cité (voy. n° 43), en présence d'un contrat non translatif de propriété, le principe de la théorie des risques est exprimé par la maxime *res perit debitori*²³⁹.

59. Qui peut invoquer la force majeure ? Dans un contrat de bail, les risques sont supportés par le bailleur qui perd ainsi son droit à sa contre-prestation, c'est-à-dire sa créance de loyer²⁴⁰. Généralement, c'est le bailleur débiteur, qui invoque la force majeure mais il est possible que le locataire créancier prenne aussi l'initiative d'invoquer l'impossibilité d'exécution dont le débiteur bailleur est confronté afin d'être libéré de sa propre obligation corrélative²⁴¹. Pratiquement, la dénonciation de la force majeure par des locataires commerciaux a été formulée pour demander une réduction, voire une suspension de paiement de loyers en raison des mesures de fermeture prises par les autorités lors de la pandémie du Covid-19²⁴².

²³³ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, pp. 129 et 130 ; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Anvers, Groningen, Intersentia, 2000, p. 790, n° 614.

²³⁴ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, pp. 129 et 130.

²³⁵ Proposition de Livre 5, n° 55-1806/001, pp. 129 et 130.

²³⁶ S. JANSEN, *Prijzvermindering*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2015, pp. 856 et 857, n° 1086.

²³⁷ J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-111 ; P. VAN OMMESELAGHE, *op. cit.*, pp. 866 et 867, n° 565 ; P. BAZIER, « La force majeure dans les contrats multipartites », *op. cit.*, p. 74, n° 18 ; Cass (1^{ère} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, p. 270 ; E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 748, n° 741.

²³⁸ J. VAN ZUYLEN, « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évolution du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *op. cit.*, p. 108, n° 11 ; J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », in *Droit du bail : questions d'actualité* (sous la coord. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2025, p. 129, n° 28.

²³⁹ J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-111

²⁴⁰ P. VAN OMMESELAGHE, *op. cit.*, pp. 866 et 867, n° 866 et p. 867, n° 565 ; P. WÉRY, « Les adages « *Res perit debitori* », « *Res perit creditori* » et « *Res perit domino* », in *Le droit romain d'hier à aujourd'hui. Collectiones et oblationes : Liber amicorum en l'honneur du professeur Gilbert Hanard*, Bruxelles, Presses de l'Université Saint-Louis, 2009, n° 8.

²⁴¹ J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », *op. cit.*, p. 340, n° 48 ; M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, *op. cit.*, p. 331, n° 321 ; M. HIGNY, « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *J.T.*, 2018/29, p. 657, n° 13.

²⁴² J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », *op. cit.*, p. 340, n° 48 ; J. P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *T.B.B.R.*, 2021, p. 50 : « Overmacht mag ingeroepen worden door de wederpartij ».

§2 : L'étude de l'article 1722 de l'ancien Code civil

60. Contextualisation. Aux termes de l'article 1722 de l'ancien Code civil « *si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* ». Ce texte n'est pas limitatif car la théorie des risques peut aussi être appliquée lorsque c'est l'obligation du preneur qui subit un cas de force majeure²⁴³. En outre, cet article est supplétif de volonté et les parties peuvent y déroger en s'accordant valablement sur des clauses contraires²⁴⁴. L'application de cet article nécessite la réunion de deux conditions cumulatives : d'une part la présence d'un cas fortuit et d'autre part, la destruction de la chose louée²⁴⁵. Il est intéressant de voir que le droit belge de l'ancien régime reprend identiquement cet article conformément à l'article 1722 du Code civil français.

A. La présence d'un cas fortuit ou de force majeure. L'absence d'un quelconque dédommagement résulte du fait que la destruction du bien soit intervenue « *par cas fortuit* ». Ainsi, la destruction du bien loué doit émaner de l'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance du bien telle qu'elle avait été convenue dans le contrat de bail pour cause de force majeure ou cas fortuit²⁴⁶. Autrement dit, elle ne doit pas être imputable à l'un des cocontractants et amène à la dissolution – préférable au terme résiliation - du contrat de bail par la disparition même de son objet, c'est-à-dire la chose louée²⁴⁷.

B. Destruction de la chose louée. La notion de « *perte de la chose* » implique que la jouissance du bien loué, telle que décidée par les parties en contractant, eu égard à la destination du bien donné dans le contrat de bail, n'est plus possible²⁴⁸. En clair, la privation de jouissance doit avoir son origine dans la chose elle-même²⁴⁹. Cette perte doit être envisagée *in concreto* et non *in abstracto* compte tenu des parties concernées²⁵⁰.

La perte de la chose peut être matérielle lorsque le bien est détruit physiquement par des événements naturels, tels qu'un incendie²⁵¹ ou une tempête²⁵². Elle peut aussi être juridique lorsque le bien existe encore matériellement mais que le preneur ne peut plus en jouir selon l'usage convenu par suite d'un acte juridique²⁵³. En revanche, elle ne peut pas être économique et caractérisée par un affaiblissement

²⁴³ Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 333, n° 553.

²⁴⁴ C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS, P. WÉRY et A. CRUQUENAIRE, « Le bail à loyer ou les règles organiques du louage de choses », in *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Liège, Wolters Kluwer, 2022, p. 301, n° 414.

²⁴⁵ P. ZEEGERS, « La fin du bail », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. III.1.5. – 15, n° 5.5.

²⁴⁶ Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 334, n° 556.

²⁴⁷ P. ZEEGERS, « La fin du bail », *op. cit.*, p. III.1.5 – 16, n° 5.5.2.

²⁴⁸ L. HERVÉ, « Droit du bail – extinction du bail », in *Les baux. Commentaire pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2014, p. I.2.2 – 39, n° 46 ; Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 334, n° 558.

²⁴⁹ L. HERVÉ, *op. cit.*, p. I.2.2. – 41, n° 46.

²⁵⁰ J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, pp. 110 et 111, n° 19 ; M. DERUYVER et C. DE RUYT, « Les effets du bail », in *Les baux. Commentaire pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2021, p. I.3.2. – 5, n° 4.

²⁵¹ Cass (1^{ère} ch.), 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160, note J. VAN ZUYLEN ; Civ. Bruxelles, 2 juin 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 131 ; Civ. Bruxelles (75^{ème} ch.), 22 novembre 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 394.

²⁵² J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 111, n° 19 ; V. GODART, S. MARYSSE et T. VANDROMME, *op. cit.*, p. 135.

²⁵³ Exemple en droit français : impossibilité de délivrer la chose louée en raison d'un certificat d'urbanisme négatifs lié à des inondations, Aix-en-Provence (11^{ème} ch.), 14 novembre 2013, n° 12/24015.

du chiffre d'affaires dans le chef du preneur²⁵⁴. En France, cependant, la perte pour cause économique de la chose est reconnue. Si la nécessité d'effectuer des travaux importants, qui ne proviennent pas d'un défaut de réparation ou d'entretien du bailleur, entraîne un déséquilibre manifeste entre le montant des travaux nécessaires et les revenus générés par l'immeuble, alors le bail peut être résilié de plein droit sur le fondement de la perte économique déduite de l'article 1722 Code civil français²⁵⁵.

61. Effets de la perte de la chose louée : perte totale ou partielle. Deux hypothèses peuvent être déduites de l'article 1722 de l'ancien Code civil. La première est celle de la perte totale qui énonce que la jouissance du bien selon sa destination convenue est devenue impossible²⁵⁶. Dans ce cas, le bail est dissous de plein droit – en principe sans intervention judiciaire - au jour de la survenance du sinistre²⁵⁷.

La seconde concerne la perte partielle dans le cas où la chose, en l'occurrence la jouissance, devient impropre à l'usage auquel elle était destinée²⁵⁸. En cas d'une telle configuration, une alternative est offerte au locataire et à lui seul, sous le contrôle du juge, d'opter pour la résiliation – à comprendre comme la dissolution – du bail ou la diminution du loyer²⁵⁹. Ce choix limitatif ne permet donc pas au preneur d'exiger la reconstruction partielle²⁶⁰. En outre, ce droit d'option n'est pas automatique puisqu'il faut que les obligations contractuelles soient divisibles et que le « *reliquat contractuel* » soit encore utile²⁶¹. Il convient toutefois d'affirmer que ce droit d'option n'appartient en pratique pas au preneur puisque « *il appartient au juge, en application de l'article 1722 de l'ancien Code civil, d'apprécier si la perturbation de la jouissance est totale ou partielle et quelles en sont les conséquences pour la demande en résiliation – entendre dissolution – ou en réduction du loyer* »²⁶². De plus, cette possibilité d'opter par le preneur suscite des réactions en doctrine puisque cette solution contraste avec le fait que le créancier et débiteur peuvent tous deux invoquer la force majeure et la théorie des risques²⁶³.

Sous-section 2 : Application concrète : le cas des inondations dans le bail à loyer

62. Le cas des inondations. En présence d'intempéries exceptionnelles, comme des inondations, de nombreux logements peuvent se retrouver inhabitables et insalubres²⁶⁴. Ainsi, des pluies abondantes abattues sur plusieurs provinces belges le 18 août 2011 ont été reconnues par arrêté royal comme

²⁵⁴ *Ibid.*, p. 112, n° 19 ; J.P. Bruxelles, 27 janvier 1995, *J.J.P.*, 1996, p. 338 ; Cass (1^{ère} ch.), 5 décembre 1996, *Pas.*, 1996, p. 1232 ; M. HIGNY, « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *op. cit.*, p. 657, n° 11.

²⁵⁵ Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 20 décembre 2018, n° 16-23.449, ECLI:FR:CCASS:2018:C301151 ; Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 8 mars 2018, n° 17-11.439, ECLI:FR:CCASS:2018:C300205 ; B. VIAL-PEDROLETTI, « Fascicule 286. Bail d'habitation. Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Fin du bail : perte de la chose louée », *JurisClasseur Code civil Art. 1708 à 1762*, 2025, n° 6.

²⁵⁶ E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 748, n° 741.

²⁵⁷ M. HIGNY, « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *op. cit.*, p. 657, n° 12.

²⁵⁸ L. HERVÉ, *op. cit.*, p. I.2.2. – 40, n° 46.

²⁵⁹ Anc. C. civ., art. 1722 ; M. HIGNY, « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *op. cit.*, p. 657, n° 12 ; C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS, P. WÉRY et A. CRUQUENAIRE, *op. cit.*, p. 301, n° 414.

²⁶⁰ P. ZEEGERS, « La fin du bail », *op. cit.*, p. III.1.5 – 16, n° 5.5.2.

²⁶¹ P. WÉRY, « Le contrat : sa modification, sa transmission, sa suspension et son extinction », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Liège, Wolters Kluwer, 2000, p. 54 ; J.-F. GERMAIN, E. PLASSCHAERT et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. II.1.6-113.

²⁶² Cass (1^{ère} ch.), 7 septembre 2023, *R.W.*, 2023-24, p. 1 : « Het staat aan de feitenrechter om bij toepassing van artikel 1722 oud BW te beoordeelen of de genotstoornis geheel of gedeeltelijk is en wat de gevolgen hiervan zijn voor de vordering tot ontbinding of huurprijsvermindering »

²⁶³ Voy. les développements de J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, pp. 113 à 121, n° 20 et s.

²⁶⁴ J. HENRY, « Bail et force majeure : quid des inondations ? », *For. Immo.*, 2021, pp. 1 et 2 ; V. LAFARQUE, « Logement sinistré : que devient le bail ? », *B.J.S.*, 2021, p. 2.

calamité naturelle²⁶⁵. Les inondations survenues dans de nombreuses communes wallonnes du 14 au 16 juillet 2021 se sont vu réserver la même qualification²⁶⁶. Nous nous questionnons dès lors sur l'issue du contrat de bail de loyer en vertu des principes énoncés à l'article 1722 de l'ancien Code civil.

Un arrêt du 21 juillet 2016 du tribunal francophone de Bruxelles traite de ce problème juridique et met en perspective ce qui a été abordé théoriquement. Une maison donnée en location a été inondée par les pluies torrentielles du 18 juillet 2011. Pour invoquer l'article 1722, deux conditions sont cumulatives (voir supra. n°60). La première exige un cas de force majeure, ce qui a été reconnu puisque ces pluies ont été qualifiées de « calamité naturelle »²⁶⁷. La seconde nécessite la destruction de la chose louée. En l'espèce, des inondations ont dégradé le sous-sol, aménagé en pièce de vie, et le jardin. Il s'agit ici d'une perte partielle, prévoyant un droit d'option au locataire, qui s'est manifesté en une diminution du loyer. Les inondations au mois de juillet 2021 pouvaient connaître une telle issue mais n'ont pas fait, à notre connaissance, l'objet d'une sentence judiciaire²⁶⁸.

Section 5 : L'hypothèse de la perte définitive dans le contrat d'entreprise

63. Considérations introductives. La charge des risques dans le contrat d'entreprise connaît deux hypothèses différentes selon que l'entrepreneur fournisse la matière et son travail (art. 1788 anc. C. civ) ou uniquement son travail (1789 et 1790 anc. C. civ)²⁶⁹. Tel que déjà mentionné, le contrat d'entreprise est un contrat non translatif de propriété (voy. n° 43). Pareille distinction est établie en droit français et repose exactement sur les mêmes articles, rédigés identiquement à ceux de notre droit.

Ces articles énoncent que la charge des risques qui pèse sur l'entrepreneur peut résulter de sa faute ou d'un cas fortuit comme un cas de force majeure. Dans ce travail, seule cette dernière hypothèse fait l'objet d'un développement.

Sous-section 1 : L'entrepreneur fournit son travail et ses matériaux

64. Présentation de l'article 1788 de l'ancien Code civil. Lorsque l'entrepreneur fournit son travail et les matériaux, il assume le risque de perte ou de détérioration de la chose jusqu'à sa livraison, terme qui vise non pas la délivrance de l'ouvrage mais le moment de la réception²⁷⁰. Cette solution fait référence à l'adage *res perit debitori* et se justifie par le fait que la responsabilité de l'entrepreneur est

²⁶⁵ A.R. du 10 octobre 2011 considérant comme une calamité publique les pluies abondantes survenues le 18 août 2011 sur le territoire des provinces d'Anvers, de Liège, de Limbourg, de Flandre orientale, du Brabant flamand, du Brabant wallon et de l'arrondissement de administratif de Bruxelles-Capitale et délimitant l'étendue géographique de cette calamité, *M.B.*, 12 octobre 2011, p. 62641.

²⁶⁶ A. Gouv. w. du 28 juillet 2021 reconnaissant comme calamité naturelle publique les inondations survenues du 14 au 16 juillet 2021 et délimitant son étendue géographique, *M.B.*, 3 août 2021, p. 77597.

²⁶⁷ Civ. Bruxelles, 21 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2018, pp. 175 et 176.

²⁶⁸ J. HENRY, *op. cit.*, pp. 1 et 2 ; V. LAFARQUE, *op. cit.*, p. 2 ; RTI info, « En tant que sinistré, dois-je continuer à payer mon loyer ou mon crédit ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.rti.be/actu/en-tant-que-sinistre-dois-je-continuer-payer-mon-loyer-ou-mon-credit-rti-info/2021-07-23/article/407869> ; A. PONCHAUX pour Union des villes et Communes de Wallonies asbl, « Inondations – Quelles conséquences sur le contrat de bail ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.uvcw.be/tag-inondation/vos-questions/art-6624> ; K. AZZOUZ pour rtbf actu, « Locataire, propriétaire : qui est responsable lorsque le bien a été détruit en tout ou en partie ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.rtb.be/article/locataire-proprietaire-qui-est-responsable-lorsque-le-bien-a-ete-detruit-en-tout-ou-en-partie-10809920>

²⁶⁹ Anc. C. civ., art. 1787 ; J. BOCKOURT, B. DE COCQÉAU, A. DELVAUX, B. DEVOS et R. SIMAR, *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2012, p. 229, n° 290.

²⁷⁰ Anc. C. civ., art. 1788 ; J. VERBEKE, « Du louage d'ouvrage et d'industrie », *op. cit.*, p. 180 ; E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 1419, n° 1451.

une responsabilité objective, étrangère à sa faute. Cette justification s'appuie sur le fait que l'entrepreneur conserve les pouvoirs sur la chose, qu'il en a la garde et que cette responsabilité ne concerne que l'ouvrage qu'il est en train d'exécuter²⁷¹.

65. Effets de l'article 1788 de l'ancien Code civil. Ainsi, en présence d'un cas de force majeure, l'entrepreneur supportera uniquement la perte économique de la chose perdue. Il devra, éventuellement, rembourser le maître de l'ouvrage des acomptes provisionnés puisqu'il ne peut ni obtenir ni conserver le paiement des travaux détruits. En revanche, il ne devra pas indemniser le maître de l'ouvrage du dommage subi en conséquence de la perte de la chose²⁷². En outre, l'événement qui a causé cette perte doit respecter les conditions de la force majeure, soit la non-imputabilité et l'impossibilité. À titre illustratif, une firme qui vend et qui place une cuisine équipée doit supporter les risques en cas de vol de plusieurs appareils et meubles avant leur placement²⁷³. Pareille solution doit être appliquée pour la perte totale ou partielle de travaux de menuiserie n'étant pas encore terminés et réceptionnés par le maître de l'ouvrage²⁷⁴.

66. Sort du contrat avant ou après la réception de l'ouvrage. L'article 1788 n'est pas explicite sur le sort du contrat par la suite de la perte de la chose. Le transfert de risques ne pouvant s'effectuer avant la réception, lorsque la perte de la chose survient et entraîne une impossibilité totale et irrémédiable, la dissolution du contrat paraît être inévitable par application de la théorie des risques²⁷⁵. Néanmoins, la charge des risques se voit transférée au maître de l'ouvrage avant la livraison - réception - s'il a été mis en demeure de réceptionner les travaux, qu'il ne l'a pas fait et qu'un cas de force majeure survient²⁷⁶.

67. Dérogation à l'article 5. 80 du Code civil. Le régime visé par l'article 1788 déroge au principe contenu à l'article 5. 80 du Code civil consacrant l'adage *res perit domino* stipulant que les risques sont corrélés à la propriété et sont donc indépendants de la question de la délivrance²⁷⁷. Seulement en ce qui concerne l'article 1788, comme l'écrit H. DE PAGE « *le transfert de propriété ne se réalisera pas parce que le contrat d'entreprise comprendrait une obligation de donner [...] mais parce qu'il entraîne la livraison de la chose qui, si elle ne se rattache pas à une obligation de donner, est une obligation de faire* »²⁷⁸.

L'article 1788 crée une dichotomie entre le transfert des risques et celui de la propriété aussi bien en droit belge qu'en droit français²⁷⁹. En Belgique comme en France, en présence d'un contrat de

²⁷¹ Mons (2^{ème} ch.), 9 novembre 2010, *Bull. ass.*, 2011, p. 193; C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS, P. WÉRY et A. CRUQUENAIRE, *op. cit.*, p. 435, n° 731, E. LOUSBERG, « Les risques dans le contrat d'entreprise de construction. Plus faibles sont les risques, meilleure est l'entreprise », *R.G.D.C.*, 2011, p. 457, n° 6.

²⁷² B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, pp. 362 et 363, n° 146; E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 1420, n° 1451.

²⁷³ Civ. Bruxelles, 22 juin 1993, *R.R.D.*, 1995, p. 46.

²⁷⁴ Gand (9^{ème} ch.), 19 mars 2004, *Bull. ass.*, 2005, p. 159.

²⁷⁵ B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 366, n° 148.

²⁷⁶ Anc. C. civ., art. 1788; J. VERBEKE, *op. cit.*, p. 181.

²⁷⁷ E. LOUSBERG, *op. cit.*, p. 457, n° 5.

²⁷⁸ H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 1000, n° 870.

²⁷⁹ En droit belge: E. LOUSBERG, *op. cit.*, p. 457, n° 6. En droit français: M. THIOYE, « Fascicule 1. Louage d'ouvrage et d'industrie. Contrat d'entreprise. - Perte de la chose et risque du contrat (C.civ., art. 1788 à 1790) », *JurisClasseur Code civil Art. 1788 à*

construction immobilière, le maître de l'ouvrage devient propriétaire au fur et à mesure des ouvrages, par incorporation des matériaux au sol par le jeu de l'accession. Comme le confirme la Cour de cassation française dans un arrêt du 17 décembre 2014 le maître de l'ouvrage ne doit pas en supporter les risques tant qu'il n'a pas réceptionné les travaux, ces derniers sont laissés à charge du débiteur²⁸⁰. Le transfert des risques ne s'effectue donc pas avant « *la réception provisoire des travaux* » ou « *la réception provisoire des parties privatives* » s'il s'agit d'un appartement²⁸¹.

68. La perspective en droit québécois. Dans l'hypothèse d'un contrat d'entreprise, l'article 2105 du Code civil québécois stipule que « *si les biens nécessaires à l'exécution du contrat périssent par force majeure, leur perte est à charge de la partie qui les fournit* ». Cette règle fait référence à l'adage *res perit domino* et la charge des risques qui en découle est liée non pas à la possession du bien, mais à la propriété. Cette disposition est applicable lorsqu'un cas de force majeure cause la perte des biens nécessaires à l'exécution de l'ouvrage avant que ces biens ne soient incorporés ou utilisés à l'ouvrage²⁸². Cette lecture est analogue à la solution dégagée dans notre ordre juridique mais exprimée différemment. En effet, avant incorporation des biens, l'entrepreneur qui fournit les matériaux doit supporter la charge des risques. Dans ce cas de figure, l'entrepreneur est considéré non pas comme dans sa qualification de débiteur, mais comme propriétaire des biens. Par conséquent, en droit québécois, l'adage applicable est *res perit domino* et non *res perit debitori*.

Une disposition particulière aux ouvrages à l'article 2115, alinéa 1 du Code civil québécois vise la perte de l'ouvrage qui survient à la suite de l'incorporation des biens et indique qui doit subir la charge de la perte des travaux effectués pour la réalisation de l'ouvrage. Si les biens ont été achetés par l'entrepreneur au bénéfice du client (maître de l'ouvrage), le transfert de propriété n'a lieu que lorsque les biens sont incorporés à l'ouvrage et qu'ils ont été réceptionnés par le client. Par conséquent, avant la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu d'assumer les risques de pertes des biens fournis. Contrairement à ce qui est enseigné en droit belge, l'entrepreneur demeure propriétaire des biens et matériaux destinés à l'ouvrage même après leur arrivée sur chantier et leur incorporation dans l'ouvrage et ce, jusqu'à ce que le client (maître de l'ouvrage) réceptionne totalement ou partiellement l'ouvrage²⁸³.

À titre exemplatif, une société qui fournissait les biens nécessaires à l'installation d'un système d'alarme a dû assumer la charge des risques de la perte des biens lorsqu'un incendie s'est déclenché puisque le client (maître de l'ouvrage) n'avait pas réceptionné l'ouvrage²⁸⁴.

1790, 2021, n° 11.

²⁸⁰ En droit français : Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 17 décembre 2014, n° 13-17.485, ECLI:FR:CCASS:2014:C301591; H. PÉRINET-MARQUET, « La responsabilité relative aux travaux sur existants », *RDI*, 2000, p. 483. En droit belge : J. GILLARDIN, « Le contrat d'entreprise », in *Traité pratique de droit commercial. Tome 1. Principes et contrats fondamentaux*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 637, n° 602.

²⁸¹ Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, p. 643 ; Liège, 26 avril 2012, disponible sur juportal.be ; Bruxelles, 23 décembre 2021, disponible sur juportal.be.

²⁸² K. VINCENT, *Contrat d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 3421 (la précision de l'article 2105 n'est pas inscrite dans l'édition de 2025).

²⁸³ K. VINCENT, *Contrat d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2025, n° 1828.

²⁸⁴ Surveillance Big Brother inc. c. Fehdi, 22 janvier 2020, QCCQ 346.

Sous-section 2 : L'entrepreneur ne fournit que son travail

69. Exposé de l'article 1789 de l'ancien Code civil – risque de la chose. L'application des articles 1789 et 1790 nécessite que le contrat principal d'entreprise s'accompagne accessoirement d'un dépôt de la chose²⁸⁵. L'article 1789 précise que l'entrepreneur ne répond que de sa faute et établit une présomption à son encontre en cas de perte matérielle de celle-ci. Étant tenu d'une obligation de restitution s'apparentant à une obligation de résultat, l'entrepreneur doit obligatoirement rapporter la preuve de la force majeure qui rend impossible la restitution, et ce, afin d'être déchargé de son obligation²⁸⁶. En droit français une différence notable est observable en ce que l'obligation de restitution s'apparente à une obligation de résultat atténuée, c'est-à-dire que l'entrepreneur peut se décharger en établissant son absence de faute²⁸⁷.

Un vol²⁸⁸ ou un incendie²⁸⁹ ne suffit donc pas à prouver la force majeure. Cette vision peut être traduite dans un arrêt de la Cour d'appel de Liège. Il énonce que ce n'est pas parce qu'une voiture confiée à un garagiste a été volée sur le parking du garage que le garagiste est en droit d'invoquer une cause étrangère libératoire puisque l'obligation de restitution du véhicule est une obligation de résultat²⁹⁰. Par conséquent, le débiteur doit nécessairement apporter la preuve qu'il n'a pas commis de faute dans la garde et qu'il était dans l'impossibilité de restituer la chose²⁹¹. Si tel est le cas, la charge des risques se réfère à la maxime *res perit domino*, c'est-à-dire que le risque de la chose est supporté par le créancier maître de l'ouvrage²⁹².

Un arrêt de la Cour de cassation française illustre une même approche et déclare qu'une perte ne suffit pas à prouver un cas de force majeure. Un entrepreneur qui devait faire des soudures sur des moules appartenant au maître de l'ouvrage, les lui a renvoyé par un transporteur mais ces derniers ont été perdus, il était cependant tenu à une obligation de résultat atténué. L'entrepreneur voulait faire usage de l'article 1789 pour s'exonérer de sa responsabilité mais n'a pas pu puisqu'il a été jugé qu'il avait commis une faute, celle de ne pas avoir pris des précautions supplémentaires pour éviter la perte des moules²⁹³.

70. Étude de l'article 1790 de l'ancien Code civil – risque de la main d'œuvre. Lorsque l'entrepreneur débiteur ne fournit que son travail et est confronté à un cas de force majeure, les risques liés à sa main-d'œuvre sont régis par l'adage *res perit debitori* pour autant que le maître de l'ouvrage

²⁸⁵ Comm. Hasselt, 26 mars 2002, *R.W.*, 2003, p. 1153 ; J. BOCKOURT, B. DE COCQÉAU, A. DELVAUX, B. DEVOS et R. SIMAR, *op. cit.*, p. 231, n° 294 ; J.-J. SCHMIDT, « La Responsabilité des exploitants de car wash », *R.G.A.R.*, 2009/1, p. 14455.

²⁸⁶ J. BOCKOURT, B. DE COCQÉAU, A. DELVAUX, B. DEVOS et R. SIMAR, *op. cit.*, p. 231, n° 294 ; B. KOHL, « Examen de jurisprudence (1992 à 2010). Les contrats spéciaux : le louage d'ouvrage (troisième partie) », *R.C.J.B.*, 2017/4, p. 607, n° 186 ; B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 374, n° 151.

²⁸⁷ M. THIOYE, *op. cit.*, n° 60 ; J. JULIEN, C. BLOCH, M. POUMARÈDE, A. GIUDICELLI, C. GUETTIER, D. KRAJESKI et P. LE TOURNEAU, *op. cit.*, p. 1601, n° 3311.55.

²⁸⁸ Gand, 16 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 16 octobre 2007, p. 428 ; Cass., 7 mars 2008, *Pas.*, 2008, p. 627 ; Bruxelles, 9 septembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, p. 13724 ; Liège, 4 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1995, p. 265, note P. HENRY.

²⁸⁹ Cass., 18 février 1892, *Pas.*, 1892, p. 115 ; Anvers (2^{ème} quater ch.), 2 juin 2010, *Limb. Rechtsl.*, 2011, p. 46.

²⁹⁰ Liège (3^{ème} ch.), 16 février 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 338.

²⁹¹ J. BOCKOURT, B. DE COCQÉAU, A. DELVAUX, B. DEVOS et R. SIMAR, *op. cit.*, p. 231, n° 294 ; Cass., 18 février 1892, *Pas.*, 1892, p. 115 ; Liège, 17 novembre 1992, *R.G.A.R.*, 1995, p. 489.

²⁹² E. VAN DEN HAUTE, *op. cit.*, p. 1422, n° 1452.

²⁹³ Cass. fr. (ch. civ.), 18 mai 2022, n° 19-26.141, ECLI:FR:CCASS:2022:CO00313.

n'ait pas encore reçu l'ouvrage ou qu'il n'ait pas été mis en demeure de le réceptionner²⁹⁴. Le risque de son travail avant la livraison lui incombe donc et il ne peut prétendre à sa rémunération²⁹⁵. La même vision émane de l'article 1790 du Code civil français²⁹⁶.

71. Le devenir du contrat. À l'instar de l'issue du contrat en vertu de l'article 1788, si la prestation de l'entrepreneur débiteur fait l'objet d'une impossibilité totale et irrémédiable d'exécution, le contrat est dissous conformément à la théorie des risques²⁹⁷.

72. L'approche québécoise. Comme appréhendé dans notre droit, et par une lecture combinée des articles 2205 et 2115, alinéa 2 du Code civil québécois, si le client (maître de l'ouvrage) fournit les biens nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et que l'entrepreneur ne fournit que son travail, la perte de l'ouvrage incombe au client²⁹⁸. L'entrepreneur ne pourra pas réclamer les coûts de son travail sauf en cas de faute ou tout autre manquement de la part du client²⁹⁹. Par exemple, si un collier est confié à un bijoutier et qu'un vol survient, la perte sera pour le propriétaire³⁰⁰.

Sous-section 3 : L'entrepreneur et le maître d'ouvrage fournissent les matériaux

73. Matériaux apportés par les deux contractants. Si les travaux ont été détruits par cas de force majeure mais que les matériaux provenaient des deux parties, la solution repose sur la combinaison des articles 1788 à 1790. En cas de perte des matériaux ou de l'ouvrage avant leur réception, le risque est supporté par les contractants proportionnellement aux matériaux fournis personnellement. L'entrepreneur débiteur subira également les risques liés aux prestations fournies, notamment la perte de salaire, sauf si le créancier maître de l'ouvrage a été mis en demeure de réceptionner l'ouvrage ou que les matériaux fournis par ce dernier étaient défectueux et constituent donc une faute contractuelle dans son chef³⁰¹.

Section 6 : Analyse de la proposition du livre 7 dans l'hypothèse d'une perte définitive

74. La destruction par force majeure dans le contrat de bail. Le futur livre 7 du Code civil contient une disposition relative à la perte de la chose louée à l'article 7.3.35 et remplace l'article 1722 de l'ancien Code civil³⁰². Cette consécration laisse néanmoins perplexe. En effet, l'un des objectifs de la réforme des contrats spéciaux est la simplification des dispositions, inspirée par le principe de l'économie des

²⁹⁴ Anc. C. civ. Art. 1790; V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL et B. KOHL, « Art. 1790 B.W », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2011, p. 128, n° 3; B. KOHL, « Examen de jurisprudence (1992 à 2010). Les contrats spéciaux : le louage d'ouvrage (troisième partie) », *op. cit.*, p. 607, n° 186.

²⁹⁵ J. VERBEKE, « Du louage d'ouvrage et d'industrie », *op. cit.*, p. 182.

²⁹⁶ D. MAINGUY, *Contrats spéciaux*, Paris, Dalloz, 2022, p. 580, n° 543.

²⁹⁷ B. KOHL, *Contrat d'entreprise*, *op. cit.*, p. 376, n° 154.

²⁹⁸ C.c.Q., art. 2115, al. 2 ; M. TÉTREAU, « Fascicule 3. Dispositions particulières aux contrats d'entreprise : règles applicables aux ouvrages mobiliers et à la construction d'immeubles », *JCQ – Contrats nommés II*, 2011, n° 22.

²⁹⁹ K. VINCENT, *Contrat d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et hypothèque légale*, *op. cit.*, n° 1828.

³⁰⁰ À contrario: Florent Lepage c. Lacroix, 13 janvier 2004, QCCQ 17008.

³⁰¹ A. VAN OEVELEN, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten. E. Aanneming van werk – Lastgeving*, Mechelen, Kluwer, 2016, pp. 230 et 231, n° 193; V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL et B. KOHL, *op. cit.*, p. 129, n° 9.

³⁰² Proposition de Livre 7, n° 56-0743/1, p. 235 ; M. HIGNY, « La proposition de livre 7 insérant « Les contrats spéciaux » dans le Code civil : le nouveau droit commun du bail », in *Droit du bail : questions d'actualité* (sous la coord. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2025, p. 209, n° 63.

règles juridiques. Cet objectif se manifeste notamment en la suppression des articles jugés inutiles s'ils figurent déjà dans le droit commun des contrats, c'est-à-dire dans le livre 5³⁰³.

Les travaux préparatoires relèvent que « l'article 1722 de l'ancien Code civil, considéré comme une application spécifique de la théorie des risques »³⁰⁴. Ainsi, il y a lieu de se questionner sur l'utilité de consacrer ce nouvel article 7.3.35 alors qu'il n'est autre que le reflet du droit commun de la théorie des risques. En outre, en cas de destruction partielle pour cause de force majeure, l'alinéa 2 de ce même article prévoit un droit d'option au bénéfice du preneur tel que classiquement exprimé à l'article 1722. Seulement, dans le livre 5, la détermination de l'ampleur matérielle de la dissolution doit être soumise au critère de divisibilité qui, pour ainsi dire, aboutit globalement de manière similaire à un droit d'option tempéré par la théorie de l'abus de droit³⁰⁵. Il est donc légitime de s'interroger pourquoi le futur article 7.3.35 n'a pas opté pour une formulation similaire à celle de l'article 5. 100, alinéa 2 du Code civil.

75. Le transfert des risques en cas de force majeure dans le contrat d'entreprise. L'un des principaux axes de la proposition de loi du livre 7 est la restructuration des dispositions de l'ancien Code civil. Partant de ce postulat, la doctrine a établi que le contrat de dépôt, le contrat de mandat et le contrat de louage d'ouvrage, communément appelé contrat d'entreprise, partagent de nombreux principes. En raison de cette convergence, le législateur a décidé de les regrouper sous une appellation unique intitulée « contrats de service » à l'article 7.4³⁰⁶.

Dans ces contrats de service, en vertu de l'article 7.4.25, le transfert des risques est à charge du client (*opdrachtgever*) – anciennement dénommé maître de l'ouvrage - et s'opère au moment de la délivrance du service acheté³⁰⁷. Dès lors, si un cas de force majeure survient avant la délivrance, le prestataire – autrefois appelé ouvrier ou entrepreneur – qui est débiteur de la prestation impossible, subira la contre-prestation et ne recevra pas le paiement du prix (adage *res perit debitori*)³⁰⁸. Les travaux préparatoires codifient aussi à l'article 7.4.24, ce qui était déjà applicable sous l'ancien régime concernant le transfert de propriété en présence d'un contrat de service portant sur la construction ou la production d'un bien avec des matériaux mis à disposition par le prestataire. Ce transfert du bien réalisé ne se fera qu'au moment de la délivrance, nonobstant le fait que la propriété des matériaux se transmet au fur et à mesure de leur incorporation dans le bien au client³⁰⁹.

³⁰³ F. STANDAERT, « La codification du livre 7 poursuit sa route », *Les pages*, 2025/187, p. 1 ; P. WÉRY, « Un nouveau jalon sur le chemin de la réforme du droit civil : la proposition de loi portant le livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil », *Les Pages*, 2024, p. 5.

³⁰⁴ J. VAN ZUYLEN, « Libres propos autour de la force majeure dans la proposition du livre 7 du Code civil », *Les Pages*, 2024/175, p. 1.

³⁰⁵ C. civ., art. 5. 100, al. 2; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 429, n° 240.

³⁰⁶ F. STANDAERT, *op. cit.*, p. 1 ; Proposition de Livre 7, n° 56-0743/1, p. 7.

³⁰⁷ Dans la Proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2023-2024, n°55-3973/1, p. 232 le législateur parle de « l'agrégation du service acheté » et remplacé ultérieurement par « la délivrance du service ».

³⁰⁸ J. VAN ZUYLEN, « Libres propos autour de la force majeure dans la proposition du livre 7 du Code civil », *op. cit.*, p. 1.

³⁰⁹ Proposition de Livre 7, n° 56-0743/1, pp. 145 et 245.

CHAPITRE 2 : L'EFFET SUSPENSIF DE LA FORCE MAJEURE TEMPORAIRE

76. Introduction. Dans ce chapitre, nous allons traiter de la force majeure temporaire en commençant par présenter les obligations nouvelles qu'elle engendre (Section 1^{ère}). Ensuite, nous aborderons la suspension de la prestation (Section 2) et la suspension du contrat (Section 3). Par la suite, nous analyserons la force majeure temporaire dans le contrat de bail commercial (Section 4) et dans le contrat de construction immobilière (Section 5), tous deux à l'aune de la pandémie du Covid-19. Nous évoquerons aussi l'hypothèse de la prolongation du contrat (Section 6) pour terminer avec l'analyse de la proposition du livre 7 en cas de force majeure temporaire (Section 7).

77. Propos préliminaires. Telle qu'illustrée par le Professeur WÉRY, la force majeure temporaire trouve une application concrète dans le contrat d'entreprise et le contrat de bail. Ainsi, si à la suite d'un cas de force majeure, un entrepreneur est dans l'impossibilité momentanée de poursuivre l'exécution du chantier, l'obligation du maître de l'ouvrage de payer un acompte est-elle maintenue ? Dans le même ordre d'idée, en présence d'un fait du prince, un bailleur se retrouve dans l'impossibilité de fournir la jouissance des lieux loués durant une certaine période, le locataire est-il redevable de payer le loyer durant ce délai ?³¹⁰

L'effet suspensif de la force majeure temporaire a été reconnu par la Cour de cassation dans un arrêt fondateur du 13 janvier 1956 qui stipule que « *la force majeure, qui empêche une partie de remplir ses obligations, entraîne soit la suspension, soit la dissolution de plein droit du contrat, selon que l'empêchement permet encore ou ne permet plus l'exécution utile du contrat après le délai convenu* »³¹¹. En d'autres termes, les obligations, indépendamment de la faute du débiteur qui ne peuvent pas être exécutées au moment de leur exigibilité et lorsque l'utilité du contrat n'est pas perdue car elles peuvent encore l'être ultérieurement, sont qualifiées comme temporairement et non définitivement impossibles³¹².

Section 1 : La force majeure temporaire créatrice d'obligations nouvelles

78. Le devoir d'information. Comme déjà exposé (voir supra. n° 50), le débiteur d'un obstacle insurmontable qui l'empêche d'honorer ses engagements se doit d'en informer son cocontractant pour être libéré de ses obligations. Cette vision classique n'exclut pas pour autant la possibilité pour le créancier de prendre lui-même l'initiative d'invoquer l'impossibilité d'exécution rencontrée par son cocontractant. En présence d'un contrat synallagmatique, il est donc libéré de son obligation corrélative en application de la théorie des risques³¹³.

79. Obligations du débiteur permettant la préservation du rapport contractuel. Le débiteur doit prendre toutes les mesures raisonnables pour rectifier la situation temporaire de force majeure et

³¹⁰ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, op. cit., p. 891, n° 715.

³¹¹ Cass., 13 janvier 1956, *Pas.*, p. 461.

³¹² D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.

³¹³ C. civ., art. 5. 226, §2, al. 1; J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », op. cit., pp. 387 et 388, n° 9.

exécuter son obligation³¹⁴. Il doit donc prendre des mesures conservatoires qui peuvent, dans certains cas, constituer des *obligations de faire* comme l'obligation du bailleur de continuer à faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives (art. 1720, al. 2, anc. C. civ.). Dans certains cas, il est aussi confronté à des *obligations de ne pas faire* s'apparentant à l'absence de tout acte pouvant porter atteinte à la survie du contrat³¹⁵.

80. Obligation de loyauté ou de bonne foi du créancier. En présence d'un cas de force majeure, le créancier se doit de respecter dans la mesure du possible et de bonne foi le contrat. Concrètement, il se peut qu'il doive fournir au débiteur toute aide raisonnable dans le but de contribuer à la cessation de cette force majeure temporaire³¹⁶. Le Professeur P.-H. ANTONMATTÉI exprime à juste titre que « *s'il est certes excessif d'exiger du créancier des efforts identiques à ceux déployés par le débiteur, une passivité favorisant le maintien de l'impossibilité n'est pas non plus admissible* »³¹⁷.

81. Devoir de loyauté et de coopération. Malgré la suspension du contrat, le lien contractuel est maintenu et la force majeure ne suspend pas automatiquement l'exécution de toutes les obligations des parties. Les cocontractants doivent par conséquent continuer à respecter leurs obligations de loyauté, de discrétion et de non-concurrence³¹⁸. En outre, ils sont tenus à des devoirs de modération et de collaboration loyale afin de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour surmonter l'obstacle et en réduire les conséquences dommageables. Ils doivent donc lutter ensemble en vue de restaurer le rapport contractuel, étant entendu que le débiteur doit prendre toutes les mesures raisonnables pour mettre fin à la situation de force majeure tandis que le créancier n'est tenu qu'à une certaine obligation de coopération en vertu de la bonne foi³¹⁹.

82. Qu'en est-il de la renégociation du contrat ? Selon M. DE POTTER DE TEN BROECK, la force majeure doit être appréciée largement, laquelle englobe également les situations d'imprévision. Il soutient que les parties seraient contraintes de renégocier le contrat en vertu de la bonne foi lorsqu'un changement de circonstances rend impossible l'exécution des obligations du débiteur³²⁰. D. PHILIPPE semble aussi admettre la renégociation du contrat dans certaines hypothèses au regard du critère de l'abus de droit³²¹. En revanche, J. VAN ZUYLEN estime que ce devoir de renégociation relève davantage de la théorie de l'imprévision telle que consacrée à l'article 5. 74 du Code civil³²². Une telle obligation de renégociation figure néanmoins régulièrement dans des clauses de force majeure (voy. infra)³²³.

³¹⁴ M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, op. cit., p. 343, n° 334.

³¹⁵ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 336, n° 200.

³¹⁶ A. DE BOECK, « De schorsing bij overmacht in het gemene verbintenissen- en contractenrecht », in *Schorsing van verbintenissen en overeenkomsten*, Bruges, die Keure, 2010, p. 83.

³¹⁷ P.-H. ANTONMATTÉI, *Contribution à l'étude de la force majeure*, Paris, L.G.D.J., 1992, p. 226, n° 321.

³¹⁸ A. DE BOECK, « Genera non pereunt, of toch wel? », *T.B.B.R.*, 2009, pp. 445 et 446, n° 45.

³¹⁹ S. VOET et A. HOET, « Overmacht door corona in contractuele relaties », *R.W.*, 2020-2021, p. 210, n° 27.

³²⁰ M. DE POTTER DE TEN BROECK, *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, op. cit., p. 242 à 245, n° 237 à 240 ; J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », op. cit., p. 388, n° 9.

³²¹ D. PHILIPPE, « La force majeure temporaire et la suspension des obligations », in *Le droit des obligations dans la vie de l'entreprise* (sous la dir. de C. DELFORGE, S. STIJNS et P. WÉRY), Bruges, La Charte, 2017, p. 234, n° 22.

³²² J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 333, n° 198.

³²³ D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.

Section 2 : La suspension de la prestation

83. Obligation inexécutée : effet et durée. Conformément à l'article 5. 226, § 1^{er}, alinéa 3 du Code civil, seule l'exécution de l'obligation est suspendue durant l'impossibilité temporaire³²⁴. L'obligation en tant que telle continue d'exister car elle n'est « *privée [que] de son exigibilité durant le temps que demeure la force majeure* »³²⁵, c'est-à-dire que la suspension ne peut être envisageable que si l'obligation est exigible³²⁶. Comme l'indique le juge de paix d'Alost, l'exécution de l'engagement contractuel est suspendue à partir du moment où la force majeure se manifeste³²⁷, pour autant que les conditions de la force majeure temporaire soient rencontrées (voy. n°). En somme, cette suspension, par le biais de l'interdépendance des obligations dans un contrat synallagmatique, met aussi l'exigibilité de l'obligation corrélative de l'autre partie en suspens. Ainsi, les obligations interdépendantes des cocontractants seront mises *en attente – on hold* jusqu'à ce que l'exécution puisse à nouveau reprendre³²⁸.

En France, l'article 1218, alinéa 2 énonce qu'en cas de force majeure temporaire, seule l'exécution de l'obligation est suspendue, c'est-à-dire que le débiteur n'est pas libéré de l'exécution de son obligation³²⁹. En d'autres termes, elle ne le libère pas mais l'autorise à interrompre l'exécution de son obligation jusqu'au moment où la force majeure vient à cesser³³⁰. Réciproquement, le créancier de l'obligation inexécutée est, par application de la théorie des risques, aussi dispensé d'exécuter les siennes³³¹.

En droit québécois, l'hypothèse de la force majeure temporaire ne figure pas expressément dans le Code civil³³². Néanmoins cette hypothèse existe et implique que l'exécution de l'obligation du débiteur soit suspendue et qu'elle le libère, non pas de l'exécution de son obligation, mais du retard dans son exécution. Ainsi, une fois que l'événement de force majeure prend fin, le débiteur doit reprendre l'exécution de son obligation³³³. Aux vues de l'impact de la pandémie dans le secteur de la construction immobilière, l'entrepreneur peut, par exemple, être libéré de son obligation d'effectuer les travaux dans les délais convenus. Il bénéficie donc par ce biais d'une prorogation de ce délai pour s'exécuter, sans possibilité pour le maître de l'ouvrage, de réclamer pour le préjudice subi³³⁴.

En outre, une deuxième situation peut être épinglée notamment en présence d'une obligation à exécution successive impliquant que le débiteur puisse être libéré de son obligation pour la période

³²⁴ J. VAN ZUYLEN, « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », in *Le livre 5 du Code civil et le nouveau droit des contrats* (sous la dir. de R. JAFFERALI), op. cit., p. 336, n° 45.

³²⁵ P.-H. ANTONMATTÉI, op. cit., p. 222, n° 37 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 297, n° 182.

³²⁶ M. DE MAN, *De verbintenissenrechtelijke tijdsbepaling*, Bruges, die Keure, 2013, p. 358, n° 318.

³²⁷ J.P. Alost, 30 juin 2021, *R.G.D.C.*, 2022/9, p. 504.

³²⁸ J.P. Alost, 30 juin 2021, *R.G.D.C.*, 2022/9, p. 504.

³²⁹ G. CHANTEPIE et M. LATINA, op. cit., p. 671, n° 623.

³³⁰ C.-E. BUCHER, *L'inexécution du contrat de droit privé et du droit administratif*, Paris, Dalloz, 2011, p. 323, n° 384 ; G. CHANTEPIE et M. LATINA, op. cit., p. 671, n° 623 ; Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 22 février 2006, n° 05-12.032.

³³¹ C.-E. BUCHER, op. cit., p. 323, n° 384.

³³² M. ASSELIN, op. cit., consulté le 25 juillet 2025.

³³³ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, op. cit., n° 4362.

³³⁴ I. GOSSELIN et P. CIMON, « La responsabilité du propriétaire », in *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 398, n° 3.2.4.2.

durant laquelle il était empêché de son exécution³³⁵. Dès lors, un locataire qui en raison d'une pandémie doit fermer son commerce pendant une certaine période sera libéré de son obligation durant la période de fermeture mais devra reprendre lorsque l'événement de force majeure aura pris fin³³⁶.

Section 3 : La suspension du contrat

Sous-section 1 : L'analyse de l'effet suspensif du contrat

84. Conditions d'application de la force majeure temporaire. D'abord de manière évidente, l'impossibilité d'exécuter le contrat doit être due à la force majeure nécessitant que les conditions de la force majeure soient réunies³³⁷. Ensuite, la force majeure temporaire nécessite inévitablement que l'obstacle à l'exécution de l'obligation soit temporaire³³⁸, c'est-à-dire que la suspension se fonde sur une « *probabilité de reprise d'exécution* »³³⁹. En définitive, selon l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 4 mars 2024, la force majeure temporaire nécessite que « *le contrat [puisse] encore être exécuté utilement après la période convenue* »³⁴⁰.

En France, l'article 1218 alinéa 2 précise que « [...] l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat ». Cette hypothèse vise la situation dans laquelle l'exécution à l'échéance initialement prévue soit essentielle au bon déroulement de l'obligation contractuelle cela signifie qu'une légère inexécution ne lui permet pas de survivre. Elle s'applique également dans les situations où, malgré une certaine souplesse envisageable, la suspension peut, si elle dure trop longtemps, porter atteinte de manière substantielle au contrat³⁴¹. En somme, la continuité du contrat nécessite d'évaluer le critère de la gravité de l'inexécutée corrélée ainsi que celui de l'utilité que peut encore présenter le contrat pour les cocontractants³⁴².

La force majeure temporaire, en droit québécois, nécessite, elle, que l'exécution tardive ne devienne pas sans intérêt pour le créancier³⁴³.

85. L'ampleur matérielle de la force majeure temporaire. Les travaux préparatoires du livre 5 consacrent l'arrêt de principe de la Cour de cassation du 13 janvier 1956 qui reconnaît la force majeure temporaire en y effectuant un changement léger mais primordial³⁴⁴. En effet, la Cour énonçait qu'à la suite d'un cas de force majeure temporaire, tout le contrat était suspendu. Or, tel que mentionné explicitement à l'article 5. 102, alinéa 1 « *lorsque l'impossibilité n'est que temporaire, sans être*

³³⁵ K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, op. cit., n° 4361 ; A. BÉLANGER, « Fascicule 14. Extinction de l'obligation », Jcq – *Droit des obligations*, 2008, n° 51.

³³⁶ Hengyun International Investment Commerce Inc c. 9368-7614 Québec inc., 16 juillet 2020, QCCS 2251 ; K. VINCENT, *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, op. cit., n° 4361.

³³⁷ A. DE BOECK, « De schorsing bij overmacht in het gemene verbintenissen- en contractenrecht », op. cit., p. 72; Civ. Bruxelles (9^{ème} ch.), 14 mai 2021, J.T., 2021, p. 416.

³³⁸ S. JANSEN, *Prijzvermindering*, Bruxelles, Intersentia, 2015, p. 903, n° 710.

³³⁹ P.-H. ANTONMATTÉI, op. cit., p. 230, n° 329.

³⁴⁰ Cass (3^{ème} ch.), 4 mars 2024, J.L.M.B., 2024, p. 1203: « de overeenkomst nog nuttig kan worden uitgevoerd na de overeengekomen periode ».

³⁴¹ F. GRÉAU, op. cit., n° 103.

³⁴² *Ibid.*, n° 103 ; F. CHÉNÉDÉ, P. SIMLER, Y. LEQUETTE et F. TERRÉ, *Droit civil. Les obligations*, Paris, Dalloz, 2022, p. 852, n° 751 1) ; G. CHANTEPIE et M. LATINA, op. cit., p. 672, n° 623.

³⁴³ A. BÉLANGER, op. cit., n° 51.

³⁴⁴ M. DUPONT, op. cit., p. 94 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 312, n° 189.

imputable au débiteur, l'exécution corrélatrice du cocontractant est suspendue ». La suspension du contrat ne concerne donc que la contre-prestation de l'obligation rendue impossible, soit l'obligation du créancier corollaire à celle temporairement impossible du débiteur. Par conséquent, le contrat n'est pas suspendu dans sa totalité si ce n'est qu'il se doit d'être divisible dans l'intention des parties³⁴⁵.

L'article 1218 du Code civil français n'évoque rien sur le sort du contrat. Implicitement il n'est pas affecté et il subsiste tel quel, à l'exception de l'exigibilité de l'obligation dont l'exécution est affectée par la force majeure³⁴⁶.

86. Critères pour déterminer si une suspension ou une dissolution doit être appliquée en droit belge. Le caractère définitif ou provisoire de la force majeure n'est pas toujours évident à déterminer³⁴⁷. J. VAN ZUYLEN et D. PHILIPPE sont intimement convaincus que le critère de l'utilité du maintien du contrat est le meilleur pour apprécier au mieux si le contrat doit être suspendu ou dissous. Par exemple, si un chanteur devant effectuer une prestation à un mariage est malade mais qu'il est rétabli le lendemain, bien que l'obstacle soit temporaire, le contrat est dissous car la représentation de l'artiste après la date du mariage n'a plus d'utilité³⁴⁸. En revanche, si la location d'une salle pour un mariage n'a pas pu avoir lieu en raison de la pandémie du Covid-19, il s'agit d'un cas de force majeure temporaire. Si les époux décident de se séparer, cela ne permet pas la dissolution du contrat car la force majeure n'a induit que la suspension du contrat de location. La décision des époux de se quitter n'est pas constitutive d'une impossibilité définitive et ne peut dès lors pas justifier la perte de l'utilité du contrat³⁴⁹. En outre, la conséquence de l'absence de l'utilité du maintien du contrat à la fin de l'impossibilité est déduite des articles 5. 100 et 5. 101, c'est-à-dire l'impossibilité définitive d'exécution.

L. CORNELIS estime, quant à lui, que la distinction entre la suspension et la dissolution doit être faite sur base du concept de la résolution pour faute. Un manquement grave est nécessaire pour dissoudre un contrat. Pareille solution doit être appliquée en cas de force majeure temporaire, celle-ci doit être suffisamment grave pour décider que le contrat doit prendre fin. Si elle ne l'est pas, elle sera uniquement temporaire³⁵⁰.

Sous-section 2 : L'effet dans le temps de la suspension du contrat

87. Les éventuelles restitutions. La suspension produit ses effets à partir de l'obstacle temporaire et tire son fondement dans l'article 5. 101 du Code civil. À propos des restitutions de sommes versées par avance, la majorité de la doctrine considère qu'il n'y a pas lieu d'en avoir, sauf si, in fine, la cause étrangère libératoire s'avère définitive. Cette réflexion se fonde sur le fait que, finalement, le créancier aura droit à la prestation due car seule l'exigibilité de l'obligation était suspendue. J. VAN ZUYLEN attire

³⁴⁵ En droit français : C. CORNET, S. DE REY et L. CORNET, *op. cit.*, pp. 105 et 106 ; En droit québécois : I. GOSSELIN et P. CIMON, *op. cit.*, p. 398, n° 3.2.4.2.

³⁴⁶ J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *op. cit.*, p. 1084, n° 847.

³⁴⁷ F. GLANSDORFF, « La force majeure », *op. cit.*, p. 358.

³⁴⁸ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 303, n° 186 ; D. PHILIPPE, « La force majeure temporaire et la suspension des obligations », *op. cit.*, p. 226, n° 9.

³⁴⁹ Civ. Bruxelles (9^{ème} ch.), 14 mai 2021, *J.T.*, 2021, p. 416.

³⁵⁰ L. CORNELIS, « De schorsing van verbintenissen », *T.P.R.*, 2008, pp. 496 et 497, n° 44.

toutefois l'attention qu'une restitution peut quand même avoir lieu, notamment en présence d'un contrat de bail³⁵¹.

Section 4 : La force majeure temporaire dans le contrat de bail commercial face à la pandémie du Covid-19

88. Propos introductifs. Les arrêtés ministériels pris par le gouvernement pour limiter la propagation du Covid-19 ont, de toute évidence, engendré un contentieux important dans le domaine des baux commerciaux³⁵². Ces mesures ont contraint la plupart des locataires de fermer temporairement leurs commerces qualifiés de « non essentiels » ou d'en limiter l'accès³⁵³. Ainsi, tant les locataires que les bailleurs commerciaux ont dû assumer les conséquences de cette situation imprévisible dans le cadre de l'exécution de leurs obligations³⁵⁴. Pour cadrer notre propos, il y a lieu de définir le contrat de bail en ce qu'il porte sur « *les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui sont affectés principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan qui est directement en contact avec le public* »³⁵⁵.

Pour se dégager de leurs obligations contractuelles, la force majeure a donc été invoquée aussi bien par le preneur pour se soustraire de son obligation de payer le loyer que par le bailleur afin d'échapper à son obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux³⁵⁶. Telle que déjà évoquée, la détermination de savoir si la force majeure peut être invoquée dépend des circonstances de chaque affaire au regard des conditions de la non-imputabilité et de l'impossibilité d'exécution³⁵⁷.

De surcroît, l'étude du bail commercial est effectuée dans cette section consacrée à la force majeure temporaire car nous pouvons affirmer que le confinement était une mesure temporaire³⁵⁸ puisque le bailleur était temporairement dans l'impossibilité de fournir la jouissance paisible des lieux loués³⁵⁹.

³⁵¹ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., p. 329, n° 196.

³⁵² L. BARNICH et N. WEINER, « Le bail commercial et les fermetures obligatoires », op. cit., p. 186.

³⁵³ M. DUPONT et J. LENAERTS, « Bail commercial et coronavirus : premier bilan à la lumière des décisions prononcées par les juges de paix », *J.T.*, 2021/11, p. 205.

³⁵⁴ S. LEBEAU, « Covid-19, les arrêts de Cassation », in *Baux commerciaux : continuité et nouveaux défis*, Bruges, la Charte, 2025, p. 249, n° 3.

³⁵⁵ C. BARÉ, B. KOHL et F. ONCLIN, *Le bail de droit commun, le bail d'habitation et le bail commercial : chronique de jurisprudence (2015-2020)*, Liège, Anthemis, 2021, p. 173, n° 64 ; Article 1^{er} loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, *M.B.*, 10 mai 1951, p. 3582.

³⁵⁶ J. CORBISIER, « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarisme ou pragmatisme ? (première partie) », *J.T.L.*, 2021/2, p. 36, n° 4.

³⁵⁷ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », op. cit., p. 383, n° 3.

³⁵⁸ J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 32.

³⁵⁹ M. HIGNY, « Le paiement du loyer face à la crise du coronavirus : au moins une application jurisprudentielle de la théorie des risques », op. cit., p. 52, n° 4 ; Les commerces sauf ceux limitativement énumérés étaient fermés du 18 mars 2020 au 8 mai : A.M. du 18 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, *M.B.*, 18 mars 2020, p. 16037 ; A.M. du 8 mai 2020 modifiant l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, *M.B.*, 8 mai 2020, p. 33333.

Sous-section 1 : La force majeure résultant des obligations du locataire

§1 : L'obligation de payer le prix

89. Le paiement du loyer par le locataire. La difficulté pour le preneur de payer son loyer n'est pas constitutive d'un cas de force majeure. En effet, il s'agit d'une obligation de somme et en vertu de l'adage *genera non perunt*, rappelé en outre par la Cour de cassation dans son arrêt de principe du 28 juin 2018³⁶⁰, l'incapacité financière ne peut être assimilée à un cas de force majeure³⁶¹. Ce raisonnement a de maintes fois été mis en œuvre en raison de la pandémie. À ce propos le juge de paix d'Ostende cite que « *le paiement du loyer n'est en tout état de cause pas rendu impossible par les mesures d'urgence imposées par les pouvoirs publics. L'incapacité financière, même si elle résulte de circonstances extérieures auxquelles le débiteur n'est pas responsable, ne peut constituer un cas de force majeure libérant de l'obligation de paiement* »³⁶². À l'instar de ce jugement, d'autres juges³⁶³ soutiennent un argumentaire similaire³⁶⁴.

90. Rejet de la force majeure financière pour suspendre l'obligation de somme du locataire. Pour examiner la demande de force majeure des bailleurs commerciaux, certaines juridictions ont outrepassé le principe de la force majeure financière. De fait, les preneurs ne démontraient pas que les mesures gouvernementales présentaient un caractère insurmontable³⁶⁵.

Dans un arrêt du 19 octobre 2020, la célèbre chaîne de restaurant rapide « Quick » dont l'activité commerciale n'a pas été radicalement interdite par la réglementation sanitaire puisque l'enseigne pouvait effectuer des ventes à emporter, n'a pas été appréhendée sous l'angle de la force majeure ou du fait du prince. En effet, le débat portait non pas sur le paiement des loyers en tant que tel, mais sur l'avantage pour le bailleur de les percevoir et le désavantage pour le preneur de les payer. Un examen concret de la situation était nécessaire car si la situation économique du preneur était plus solide que celle du bailleur, il n'existait pas de raison valable de suspendre le paiement du loyer. En l'occurrence, le restaurant « Quick » avait économiquement plus de poids que le bailleur, ce qui ne lui permettait pas de suspendre le paiement de ses loyers³⁶⁶.

Dans une décision à propos d'un magasin de vêtements, le juge de paix de Bruges a estimé que le locataire pouvait encore bénéficier du bien loué pendant le confinement car au vu de son emplacement privilégié, il pouvait être utilisé comme vitrine, lieu de stockage et espace de vente. Les mesures

³⁶⁰ Cass. (1^{ère} ch.), 28 juin 2018, *Pas.*, 2018, p. 1476 ; N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *op. cit.*, pp. 40 et 41, n° 2.

³⁶¹ J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 février 2021, *J.J.P.*, 2021, p. 342.

³⁶² J.P. Ostende, 16 juillet 2020, *Huur.*, 2021, p. 41 : « Het betalen van de huur is in elk geval niet onmogelijk geworden door de van overheidswege opgelegde noodmaatregelen. Financieel onvermogen, zelfs al is dit het gevolg van externe omstandigheden waaraan de schuldenaar geen fout heeft, kan geen overmacht uitmaken op basis waarvan men bevrijd zou zijn van zijn betalingsverbintenis ».

³⁶³ Arrêts cités par L. BARNICH et N. WEINER, *op. cit.*, p. 192 notamment J.P. Malines, 12 mai 2021, inédit, R.G. n°20A1465, p. 7 ; J.P. Bruges, 2 août 2021, inédit, R.G. n° 21A1606/2, p. 6 ; J.P. Tielt, 7 juin 2021, inédit, R.G. n°20A826, p. 5.

³⁶⁴ J.P. Houthalen-Helchteren, 28 juillet 2020, *Huur.*, 2020, p. 222.

³⁶⁵ I. CORBISIER, « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarisme ou pragmatisme ? (première partie) », *op. cit.*, p. 37, n° 5 ; N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *op. cit.*, p. 46, n° 9.

³⁶⁶ J.P. Huy, 19 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 27 à 29.

sanitaires n'ont donc pas empêché le commerçant d'organiser temporairement ses activités de vente d'une manière différente, notamment via un service de livraison et/ou de retrait³⁶⁷.

Le juge de paix d'Ixelles a aussi rejeté la demande d'un restaurateur d'admettre une force majeure financière pour suspendre le paiement du loyer. Malgré qu'il s'agissait d'un restaurant visé par les mesures de fermeture, le locataire a pu rester dans les lieux et effectuer des tâches diverses (travaux de rénovation ou de rafraîchissement, vente à distance etc). Le juge a ainsi estimé qu'il n'y avait pas lieu d'acquitter le preneur de payer dans la mesure où le bailleur continuait à mettre les locaux à disposition³⁶⁸. Cette décision a fait l'objet de critiques, notamment par N. BERNARD qui rappelle que seule l'exploitation commerciale et non l'immeuble en soi faisait l'objet des mesures de fermetures. Le maintien de la jouissance du bien loué doit normalement se faire dans le respect de la destination de départ. Si tel n'était pas le cas en raison du confinement, il est compromis d'affirmer que le covid-19 n'a pas eu d'impact sur l'obligation essentielle du bailleur. De fait, le bail commercial porte, en vertu de la loi elle-même, sur un immeuble affecté à un commerce directement en contact avec le public, situation entravée par les mesures sanitaires³⁶⁹.

En revanche, deux décisions permettent d'affirmer que l'utilisation du bien loué d'une autre façon sous l'effet du *lockdown*, comme le stockage ou l'entreposage, ne respecte pas l'obligation du bailleur de fournir la jouissance du bien selon la destination contractuelle prévue³⁷⁰. Dans l'hypothèse d'un magasin de cosmétique³⁷¹, ce dernier a vocation à être ouvert au public tandis que dans le cas d'un café³⁷², celui-ci est destiné à servir à boire au public qui se rend dans les lieux loués. Dans ces deux situations, le stockage ou l'entreposage ne procurent pas la jouissance convenue au locataire, considérée comme indivisible. Ces deux décisions sont aussi évoquées au titre d'application de la théorie des risques³⁷³.

91. Le paiement du loyer par le locataire en droit comparé

A. Au Québec. À l'instar de notre droit, la jurisprudence et la doctrine classique établissent qu'en présence d'un cas de force majeure, un débiteur ne peut être libéré de son obligation de payer une somme d'argent³⁷⁴. En effet, une telle solution reviendrait à considérer que l'impossibilité d'exécuter l'obligation devrait être appréciée au regard de la situation subjective et financière du débiteur³⁷⁵. Ainsi,

³⁶⁷ J.P. Bruges, 9 octobre 2020, *T.B.O.*, 2020, p. 551.

³⁶⁸ J.P. Ixelles, 29 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 29 à 32 ; N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *op. cit.*, pp. 46 et 47, n° 9 et 10.

³⁶⁹ N. BERNARD, *ibid.*, pp. 46 et 47, n° 9 et 10.

³⁷⁰ I. CORBISIER, « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarisme ou pragmatisme ? (première partie) », *op. cit.*, p. 37, n° 5.

³⁷¹ J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 32 à 34.

³⁷² Civ. Bruxelles, 30 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 289 à 294.

³⁷³ I. CORBISIER, « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarisme ou pragmatisme ? (première partie) », *op. cit.*, p. 37, n° 5.

³⁷⁴ D. BAUM, C. MARTEL et J. SYMS, « La Cour supérieure se penche sur la COVID-19 et la notion de force majeure », 06 août 2020, consulté le 25 juillet sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lkd-articles-ibf1161bf-2ae3-4069-b07c-6cf0e161ab9c-la-cour-superieure-se-penche-sur-la-covid-19-et-la-notion-de-force-majeure>; H. BUNDARU et V. ROCHETTE, « Covid-19 : Force majeure et impact sur les obligations des entreprises », 18 mars 2020, consulté le 25 juillet sur CAIJ site juridique québécois, https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/norton-articles-1fec074f-7e6b-4bf9-8671-bf6ccc5e2d60-covid-19-force-majeure-et-impact-sur-les-obligations-des-entreprises-au-quebec#ftn_N40077.

³⁷⁵ Immeubles Redbourne Southshore inc. Soutex inc., 01 février 2023, QCCQ 249, §§ 33 et 34.

dans un arrêt du 16 juillet 2020, la Cour supérieure du Québec a rejeté la demande d'un locataire commercial de ne pas payer son loyer. Ce dernier estimait que la pandémie du Covid-19 et des décrets ordonnant la fermeture temporaire de nombreux commerces l'empêchaient de générer des revenus et de fonctionner. La Cour était d'avis contraire et a justifié sa position en affirmant que pour être qualifié de force majeure, l'événement en cause doit empêcher tout locataire et pas seulement les locataires ne disposant pas de fonds suffisants³⁷⁶.

B. En France. Dans une décision de principe du 16 septembre 2014, la Cour de cassation a confirmé que « le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant la force majeure »³⁷⁷. Cette vision a été réaffirmée par la Cour dans un arrêt du 15 juin 2023 dans lequel elle a précisé que les mesures gouvernementales pour contrer la propagation du Covid-19 ne peuvent exonérer le locataire commercial du paiement de son loyer³⁷⁸.

C. Conclusion intermédiaire sur le paiement du loyer. Les trois ordres juridiques étudiés adoptent une position convergente quant au fait que la difficulté pour le locataire de payer son loyer n'est pas constitutive d'un cas de force majeure car il s'agit d'une obligation pécuniaire.

92. Autres justifications présentées en vue d'une suspension ou réduction du loyer. Les locataires commerciaux ont également sollicité la suspension ou la réduction de leur loyer en s'appuyant sur d'autres fondements juridiques. Le recours à l'une ou à l'autre de ces mesures varie selon l'ampleur des restrictions imposées sur les activités du locataire notamment si la perte des lieux loués est partielle ou totale³⁷⁹.

D'une part, le principe d'exécution de bonne foi a été mobilisé par les preneurs pour interdire l'abus de droit dans le chef du bailleur de réclamer l'intégralité du loyer³⁸⁰. Cette notion traduit l'attitude du créancier qui continue d'imposer l'exécution du contrat et refuse une exonération ou une réduction du loyer³⁸¹ malgré que l'économie du contrat soit radicalement déséquilibrée par les mesures sanitaires mises en œuvre³⁸². D'autre part, au temps de la pandémie, la théorie de l'imprévision n'était pas encore consacrée dans le droit positif belge³⁸³. Néanmoins, de nombreuses décisions rendues dans le cadre des litiges locatifs prenaient en réalité appui sur cette notion. À titre illustratif, le juge de paix de Gand a décidé de réduire le loyer d'un tiers sur la seule base qu'après l'examen de la situation financière des parties, un rééquilibrage du contrat était nécessaire. Sans le dire explicitement, le juge a fait usage de la notion de la théorie de l'imprévision³⁸⁴.

³⁷⁶ Hengyun International Investment Commerce Inc c. 9368-7614 Québec inc. 16 juillet 2020, QCCS 2251, § 100.

³⁷⁷ Cass. fr., 16 septembre 2014, n° 13-20.306, ECLI:FR:CCASS:2014:CO00708 ; J. FRANÇOIS, « Force majeure et exécution d'une obligation monétaire », *Receuil Dalloz*, 2014, p. 2217.

³⁷⁸ Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 15 juin 2023, n° 21-10.119, ECLI:FR:CCASS:2023:C300423.

³⁷⁹ M. DUPONT et J. LENAERTS, « Bail commercial et coronavirus : premier bilan à la lumière des décisions prononcées par les juges de paix », *op. cit.*, p. 206, n° 2.

³⁸⁰ N. BERNARD, « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *op. cit.*, pp. 44 et 45, n° 7 ; J. P. Wavre, 10 novembre 2020, *J.J.P.*, 2021, p. 351.

³⁸¹ J.P. Anvers, 11 mai 2023, *Huur.*, 2023, p. 220.

³⁸² J.P. Bruxelles, 19 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2021, p. 35.

³⁸³ C. civ., art. 5. 74.

³⁸⁴ J.P. Genk, 15 juin 2021, inédit, R.G. n° 21A697 cité dans L. BARNICH et N. WEINER, *op. cit.*, p. 227.

§2 : Une autre piste invoquée par le locataire

93. Obligation d'user de la chose en bon père de famille et obligation d'exploiter le bien loué. Un autre argument pour justifier la force majeure dans le chef du preneur est de se référer à son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à sa destination³⁸⁵ impliquant donc d'occuper les lieux loués. Partant de ce postulat, les mesures gouvernementales ont rendu impossible pour le locataire d'user et d'occuper les lieux loués selon leurs destinations, ce qui justifierait qu'il en soit donc libéré – du moins temporairement – et qu'il soit libéré de payer son loyer et ses charges³⁸⁶.

Sous-section 2 : La force majeure résultant des obligations du bailleur

§1 : La fourniture de la jouissance paisible des lieux

94. La controverse de la jouissance paisible des lieux en période de pandémie du Covid-19.

L'article 1719, 3° de l'ancien Code civil énonce que « *le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : [...] 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ». Sur base de ce fondement, l'interrogation essentielle était de savoir si le bailleur commercial était ou non dans l'impossibilité de fournir la jouissance paisible des lieux loués au locataire. Il était nécessaire de se référer à leur destination contractuelle qui est celle d'être accessible au public mais qui, en raison de la crise et des mesures gouvernementales, a fait l'objet d'une fermeture obligatoire³⁸⁷. Par conséquent, il convient de s'interroger sur le sort de l'obligation corollaire du locataire de payer le loyer.

Avant que la Cour de cassation ne tranche la question, la jurisprudence était divisée. D'un côté, une minorité de la doctrine et de la jurisprudence ont estimé que ce n'était pas le bailleur qui était dans l'impossibilité de fournir la jouissance paisible des lieux loués, mais plutôt le locataire car il ne pouvait donner accès aux lieux loués à sa clientèle³⁸⁸.

D'un autre côté, la majeure partie de la doctrine et des juridictions de fonds ont affirmé qu'il n'était pas possible pour le bailleur de fournir la jouissance des lieux. Dans une autre décision à propos de la vente de vêtements aux particuliers, le juge de paix de Roulers a tranché en faveur de l'absence de jouissance paisible au locataire pour exploiter son commerce de textile³⁸⁹. À propos d'un restaurateur qui ne pouvait plus recevoir ses clients, il a été admis qu'il ne pouvait jouir paisiblement des lieux loués, c'est-

³⁸⁵ Anc. C. civ., art. 1728, 1°.

³⁸⁶ M. HIGNY, « Divers – Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immeuble face au coronavirus », *J.T.*, 2020/15, pp. 269 et 270 ; J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 392, n° 14 ; M. BEHAR-TOUCHAIS, « L'impact d'une crise sanitaire sur les contrats en droit commercial ; À l'occasion de la pandémie du Covid-19 », *op. cit.*, p. 1162 et s. : « concrètement, dans un bail commercial, si le locataire avait contractuellement une obligation d'exploiter, il serait exonéré de toute responsabilité par le fait du prince qui a conduit à la fermeture au public de son commerce ».

³⁸⁷ M. HIGNY, « L'article 1719 de l'ancien Code civil et la théorie des risques en matière de bail durant la période de pandémie : les enseignements de la Cour de cassation » *J.T.*, 2025/13, p. 226, n° 5.

³⁸⁸ M. DUPONT et J. LENAERTS, « Bail commercial et coronavirus : premier bilan à la lumière des décisions prononcées par les juges de paix », *op. cit.*, p. 206, n° 2 ; G. DE CRAYENCOUR et J. VAN ROSSEM, « Note concernant les pratiques du marché et la jurisprudence en Belgique en matière de paiement de loyers durant la fermeture obligatoire suite au Covid-19 », 10 novembre 2020, consulté le 15 juillet 2025, <https://www.relaw.be/fr/news/136-loyer-commerciaux-et-covid-19> ; I. CORBISIER, « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarité ou pragmatisme ? (première partie) », *op. cit.*, p. 40, n° 8.

³⁸⁹ J.P. Roulers, 24 novembre 2020, *R.G.D.C.*, 2021, p. 109.

à-dire qu'il ne pouvait pas recevoir sa clientèle dans son commerce afin de leur fournir les services demandés. Cette fermeture forcée ne lui était pas imputable, était imprévisible lors de conclusion du bail commercial et a inévitablement amené à ne plus garantir la jouissance de l'immeuble commercial. Dès lors, cette fermeture constituait une force majeure temporaire³⁹⁰.

95. Conséquence : application de la théorie des risques. Les arrêtés ministériels imposant des fermetures temporaires liées à la pandémie, assimilés à un fait du prince, ont donc rendu impossible pour le bailleur de donner la jouissance paisible des lieux loués. Cette force majeure temporaire a par conséquent entraîné, par application de la théorie des risques, la suspension des obligations corrélatives du locataire, c'est-à-dire l'obligation de somme de payer le loyer³⁹¹.

96. Arrêt de la Cour de cassation mettant fin à la controverse. La Cour s'est prononcée dans un arrêt du 10 octobre 2024³⁹². Cette décision ne concernait pas un bail commercial mais un bail de bureau, soit un bail de droit commun. En l'espèce, les lieux loués étaient aménagés d'une part en espaces de bureau et d'autre part en salles de classe accessibles au public où un enseignement était organisé par la locataire³⁹³. Dans cet arrêt, la Cour de cassation a confirmé l'impossibilité pour le bailleur de fournir la jouissance paisible des lieux loués conformément à cet article 1719, 3°. De fait, les salles de classe ont comme destination contractuelle d'être ouvertes au public, ce qui était impossible en l'espèce et impliquait donc l'absence de jouissance paisible des lieux loués dans le chef du locataire³⁹⁴.

De surcroît, la Cour de cassation a infirmé la possibilité du locataire de jouir du bien loué. Elle a rejeté l'argument invoqué par plusieurs juridictions de fonds et une partie minoritaire de la doctrine selon lequel « *c'est l'exploitant des lieux qui, a été, le cas échéant, dans l'impossibilité totale ou partielle de pouvoir en jouir* »³⁹⁵. La Cour de cassation a justifié sa prise de position en énonçant que « *lorsque le bail porte sur un bien spécialement destiné à une exploitation déterminée, le bailleur doit procurer au preneur une jouissance conforme à cette destination* »³⁹⁶.

97. La solution dégagée par la Cour supérieure du Québec. Comme en droit belge, en vertu de l'article 1854 du Code civil québécois, le bailleur - appelé au Québec le locateur - est tenu de procurer la jouissance paisible du bien loué et de garantir que le bien sert à l'usage pour lequel il a été loué. Dans une décision à propos d'un bail commercial pour un centre de conditionnement physique, la Cour supérieure du Québec a tranché en faveur du locataire. De fait, elle a estimé qu'à la suite de la pandémie et aux arrêtés pour lutter contre la propagation du virus, le locateur ne pouvait plus fournir la

³⁹⁰ J.P. Anvers, 17 septembre 2020, *Huur.*, 2021, pp. 23 et 24. D'autres jurisprudences allant dans le même sens : J.P. Liège, 15 décembre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 832 ; Civ. Bruxelles, 30 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 289 à 294 ; Mons (1^{ère} ch.), 26 juin 2023, *J.L.M.B.*, 2023/32, pp. 1435 à 1440.

³⁹¹ Civ. Bruxelles, 30 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 289 à 294 ; Mons (1^{ère} ch.), 26 juin 2023, *J.L.M.B.*, 2023, pp. 1435 à 1440.

³⁹² Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.

³⁹³ M. HIGNY, « L'article 1719 de l'ancien Code civil et la théorie des risques en matière de bail durant la période de pandémie : les enseignements de la Cour de cassation », *op. cit.*, p. 225, n° 1.

³⁹⁴ *Ibid.*, p. 225, n° 1 ; Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.

³⁹⁵ *Ibid.*, p. 225, n° 1 ; Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.

³⁹⁶ *Ibid.*, p. 225, n° 1 ; Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.

jouissance paisible des lieux conformément à leur destination, c'est-à-dire qu'il ne pouvait plus fournir la jouissance du centre, destiné exclusivement à être utilisé comme lieu de conditionnement physique. Tel qu'en droit belge, l'accès continu au centre et le droit d'y entreposer de l'équipement ne permettait pas d'y percevoir la jouissance paisible des lieux loués. Dès lors, en vertu de la théorie des risques (articles 1693 et 1694 C.c.Q), le locataire n'était pas tenu de payer son loyer³⁹⁷.

§2 : L'application spécifique de l'article 1722 de l'ancien Code civil

98. Durant la pandémie, l'article 1722 de l'ancien Code civil est-il applicable en cas de force majeure temporaire ? L'obligation pour le bailleur de fournir la jouissance paisible des lieux loués conformément à leur destination est l'obligation pendante de celle du locataire de payer le loyer. Le bailleur qui en est dans l'impossibilité du fait d'un cas de force majeure conditionne l'application de la théorie des risques en vertu de cet article 1722³⁹⁸.

À première vue, cette disposition ne conduit pas à admettre la fermeture temporaire des lieux loués puisqu'elle ne vise qu'explicitement l'hypothèse de la perte définitive des lieux loués³⁹⁹. Néanmoins, une doctrine quasi unanime était d'avis de consentir à une telle possibilité qui, par le jeu de la théorie des risques, permettrait la suspension du paiement du loyer pesant sur le locataire. Une minorité de la doctrine, en revanche, était fidèle au texte de loi et n'a pas souhaité concéder une application de la force majeure temporaire en vertu de cet article 1722⁴⁰⁰. La jurisprudence était, de son côté, moins univoque sur la potentielle application de 1722. Les juges de paix de Sprimont⁴⁰¹ et de Thuin⁴⁰² pour ne citer qu'eux, ont refusé d'admettre la force majeure temporaire sur le pied de cet article 1722. A contrario, de nombreux juges de paix ont reconnu que cette disposition pouvait être applicable en cas de force majeure temporaire⁴⁰³.

99. Prise de position par la Cour de cassation. La Cour de cassation a reconnu dans plusieurs de ces arrêts que les mesures gouvernementales imposant la fermeture des locaux commerciaux qui, selon leur destination, doivent être ouverts au public, mettait le bailleur dans l'impossibilité de fournir la jouissance paisible des lieux loués.

Dans une première décision du 26 mai 2023, la Cour de cassation a énoncé que « [l'article 1722 de l'ancien Code civil] présuppose que la perte de la jouissance du bien immeuble résulte d'une impossibilité définitive ou temporaire pour le bailleur de fournir au locataire, en raison d'un événement

³⁹⁷ Hengyun International Investment Commerce Inc c. 9368-7614 Québec inc. 16 juillet 2020, QCCS 2251, §§ 101 à 103 cité dans 60 jugements par application du principe du « précédent persuasif » en Common Law.

³⁹⁸ M. HIGNY, « L'article 1719 de l'ancien Code civil et la théorie des risques en matière de bail durant la période de pandémie : les enseignements de la Cour de cassation », *op. cit.*, p. 225, n° 2.

³⁹⁹ M. HIGNY, « Divers – Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immeuble face au coronavirus », *op. cit.*, p. 271, n° 5.

⁴⁰⁰ J. GHUYSEN, *op. cit.*, pp. 319 à 321, n° 21. Auteurs soutenant cette position : G. DE CRAYENCOURT, « La jouissance paisible du locataire... au temps du Covid-19. Pourquoi il n'y a pas aujourd'hui de suspension automatique des obligations des parties dans les baux commerciaux ? », 12 avril 2020, consulté le 17 juillet 2025, https://www.relaw.be/images/La_jouissance_paisible_au_temps_du_Covid-19.pdf

⁴⁰¹ J.P. Sprimont, 17 juin 2021, *J.L.M.B.*, 2022/7, pp. 294 à 298.

⁴⁰² J.P. Thuin, 7 février 2022, *J.J.P.*, 2022, p. 342.

⁴⁰³ J.P. Schaerbeek, 22 juin 2020 cité dans M. HIGNY et H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Bruges – Bruxelles, la Charte, 2020, pp. 31 à 33.

*fortuit ou d'un cas de force majeure, la jouissance promise dans le contrat de bail. Tel est le cas lorsque l'accès aux locaux commerciaux loués par le public est totalement ou partiellement impossible en raison des mesures prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie du coronavirus »*⁴⁰⁴. La reconnaissance de cette disposition durant cette période a par la suite été manifestée à d'autres reprises, comme dans l'arrêt du 7 septembre 2023⁴⁰⁵, du 13 septembre 2024⁴⁰⁶ ou encore du 10 octobre 2024 déjà étudié⁴⁰⁷.

Finalement, ces arrêts ont permis d'affirmer que le bailleur était dans l'impossibilité de fournir la jouissance des lieux loués conformément à leur destination en raison des mesures sanitaires. Cette impossibilité confirmée, la Cour de cassation a reconnu l'application de cet article 1722 durant cette période de pandémie et par conséquent, la mise en œuvre de la théorie des risques libérant le locataire commercial de son obligation de somme.

§3 : La solution dégagée en droit français combinant les articles 1719 et 1722

100. Les trois arrêts du 30 juin 2022. La Cour de cassation française a rendu trois arrêts⁴⁰⁸, qualifiés « d'arrêts-pilotes », pour éclairer la situation des bailleurs et des locataires durant la pandémie du Covid-19⁴⁰⁹. D'une part en ce qui concerne l'article 1719 du Code civil français, les locataires affirmaient que les bailleurs manquaient à leurs obligations de délivrance puisqu'ils n'étaient pas en mesure d'exploiter pleinement les lieux loués. La Cour a réfuté cet argument en énonçant que l'interdiction de recevoir du public était établie dans l'unique but de garantir la santé publique. L'effet de cette interdiction temporaire et générale ne pouvait donc être assimilé à la perte de la chose au sens de l'article 1722 puisqu'il était sans lien direct avec la destination contractuelle du bien. Ainsi, cette interdiction n'était pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance imputable au débiteur étant donné que les locaux restaient à la disposition du locataire⁴¹⁰.

D'autre part, à propos de la perte de la chose louée énoncée à l'article 1722 du Code civil français, les preneurs ont aussi mis en avant que leur impossibilité d'exploiter leurs surfaces commerciales équivalait à une perte de la chose louée. Cependant, la Cour n'a pas suivi ce point de vue et a estimé qu'au vu du fait que l'interdiction de recevoir du public était une mesure temporaire et abstraite, sans lien direct avec la destination contractuelle du bien loué, elle ne pouvait être assimilée à la perte de la chose. En somme, la prohibition n'empêchait pas la jouissance « de manière absolue » puisque les locataires conservaient la maîtrise matérielle des lieux et étaient en mesure d'exercer certaines activités⁴¹¹.

⁴⁰⁴ Cass., 26 juin 2023, *R.W.*, 2023-2024, p. 532 ; J. VAN ZUYLEN, « 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 », *Les Pages*, 2023, pp. 1 et 2.

⁴⁰⁵ Cass., 7 septembre 2023, *R.D.C.-T.B.H.*, 2024, pp. 579 à 580 ; J. RENIERS, *op. cit.*, pp. 1053 et 1054, n° 19 à 22.

⁴⁰⁶ Cass., 13 septembre 2024, *T.B.O.*, 2024, pp. 237 à 249.

⁴⁰⁷ Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY ; C. HÉLAS, « Bail, Covid-19 et force majeure », *op. cit.*, p. 3 ; D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.

⁴⁰⁸ Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-20.190, ECLI:FR:CCASS:2022:C300604 ; Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-20.127, ECLI:FR:CCASS:2022:C300605 ; Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-19.889, ECLI:FR:CCASS:2022:C300603.

⁴⁰⁹ J. MONÉGER, « Baux commerciaux – La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers « Covid-19 » sont dus ! Observations sur les trois décisions dirimantes de la 3^e chambre civile du 30 juin 2022 », *La Semaine Juridique Édition Générale*, 2022, doctrine 975.

⁴¹⁰ *Ibid.*, doctrine 975 ; les 3 arrêts du 30 juin 2022 cités à la note de bas de page 414.

⁴¹¹ *Ibid.*

101. Conclusion intermédiaire. L'étude des trois ordres juridiques révèle que les solutions dégagées en Belgique et au Québec se recoupent en ce que le bailleur ne pouvait fournir la jouissance des lieux et garantir que le bien servait à l'usage pour lequel il était loué. Ainsi par application de la théorie des risques, le locataire n'a pas été tenu de payer son loyer durant le confinement. En revanche, la France a adopté une position beaucoup plus radicale qui a amené à l'issue selon laquelle le locataire n'a pas pu se dégager de son obligation de paiement du loyer.

Section 5 : L'impossibilité temporaire dans le chef de l'entrepreneur de construction immobilière des suites du Covid-19

102. Introduction. Un contrat d'entreprise, peut, parfois, être confronté à un obstacle insurmontable constitutif d'un cas de force majeure rendant impossible l'exécution du contrat de manière temporaire⁴¹². Dans cette perspective, l'épidémie du coronavirus est-elle constitutive d'un cas de force majeure dans le chef de l'entrepreneur ? Dans cette section, seule l'hypothèse du secteur de la construction immobilière sera analysée.

103. Les mesures sanitaires et leurs impacts sur le secteur de la construction. Durant la pandémie, le secteur de la construction immobilière n'était pas considéré comme étant un « secteur crucial ». Par conséquent, la plupart des entreprises de ce domaine devaient se conformer aux mesures prises par l'arrêté Covid-19 pour poursuivre leurs activités. Il s'agissait d'effectuer du télétravail à domicile pour toutes les fonctions qui s'y prêtaient ou alors respecter une distanciation sociale d'1,5 mètre entre chaque personne, ce qui n'impliquait pas automatiquement un arrêt complet de l'activité sur certains chantiers. Seules les entreprises dans l'impossibilité de respecter cette distanciation sociale devaient fermer complètement⁴¹³.

Ces mesures sanitaires ont donc considérablement impacté l'activité des entreprises de construction immobilière. Certaines prestations pouvaient se poursuivre normalement, d'autres ont pu être réalisées mais de manière significativement ralentie et d'autres encore ne pouvaient être poursuivies normalement sans violer la règle de la distanciation sociale⁴¹⁴. Dans cette dernière situation, pour chaque chantier envisagé *in concreto*, les entreprises de construction devaient démontrer que les mesures gouvernementales ne leur permettaient pas de poursuivre leurs activités en raison de la nature des prestations à effectuer, de la configuration du chantier ou de l'impossibilité d'assurer la fourniture des matériaux nécessaires à la poursuite du chantier. Ces hypothèses amenaient sûrement à faire état d'un cas de force majeure temporaire pour une durée pendant laquelle le déroulement du chantier n'a pas pu être possible⁴¹⁵.

⁴¹² B. KOHL, « Contrat de l'entrepreneur », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. IV.3.3.-32, n° 3.47.

⁴¹³ B. KOHL, « L'incidence de l'épidémie de Covid-19 sur l'exécution des marchés de construction », *J.T.*, 2020, pp. 361 et 362, n° 3 et 4.

⁴¹⁴ B. KOHL, « Le retard d'exécution et les défauts dans le secteur de la construction. La responsabilité des concepteurs et constructeurs au travers la jurisprudence (2010 – 2020) », in *CUP202 – Actualités en droit de la construction* (sous la dir. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2020, p. 274, n° 17.

⁴¹⁵ *Ibid.*, pp. 277- 278, n° 18.

Dans une décision du 23 février 2021 à propos de l'isolation d'une façade, le tribunal de l'entreprise du Hainaut a refusé de reconnaître un cas de force majeure. En effet, pour bénéficier d'une cause étrangère libératoire, l'entreprise de construction aurait dû démontrer que l'exécution de ses obligations n'était pas possible à la suite des mesures de confinements qui imposaient une distanciation sociale d'1,5 mètre entre chaque personne. N'ayant en l'espèce pas démontré cette impossibilité, le juge a refusé d'appliquer le concept de la force majeure⁴¹⁶. Nous tenons à préciser qu'il est regrettable de ne pas avoir plus de jurisprudence disponible concernant la force majeure temporaire dans le secteur de la construction immobilière à l'ère du Covid-19 sur les différentes bases de données juridiques.

En outre, une autre décision étrangère à la pandémie du Covid-19 de la Cour d'appel de Bruxelles du 20 mai 2021 constate l'existence d'un cas de force majeure temporaire. Dans cet arrêt, un entrepreneur général a confié des travaux de fondation pour une attraction au parc de Walibi à un sous-traitant spécialisé dans ce domaine. Seulement, peu après le commencement, les travaux ont été interrompus en raison de blocs de rochers dans le sol qui rendaient impossible d'enfoncer des palplanches. En l'espèce, la Cour a reconnu la présence d'un cas de force majeure temporaire dans le chef du sous-traitant après avoir analysé que les conditions permettant de l'établir étaient effectivement réunies⁴¹⁷.

104. La théorie des risques et la suspension du contrat, conséquences de la force majeure. Si la force majeure temporaire est reconnue dans le chef de l'entrepreneur, alors cette dernière entraîne corrélativement la suspension des engagements réciproques du maître de l'ouvrage. Ainsi, l'obligation pour le maître de l'ouvrage de payer tout ou une partie du prix des prestations qui auraient dû être accomplies durant la période de force majeure, est suspendue à due concurrence jusqu'au moment où l'empêchement est levé. Dès ce moment-là, le contrat reprendra son cours normal tel qu'il avait été décidé par les parties sauf en cas de perte d'utilité de l'exécution du contrat⁴¹⁸.

105. La force majeure temporaire génératrice d'obligations nouvelles, qu'en est-il du partage des frais supplémentaires ? Dans la section 1 de ce chapitre nous avons déjà traité des obligations nouvelles à la suite d'un cas de force majeure qui s'étendent également au contrat de construction immobilière. Une nouvelle obligation, celle du partage des frais, mérite d'être traitée, en particulier dans le secteur de la construction. Dans ce cadre, ces derniers peuvent, par exemple, découler des mesures de sécurité particulières ou des coûts supplémentaires résultant de l'allongement de la durée du chantier⁴¹⁹.

Dans une perspective globale du droit des contrats, la doctrine n'est pas unanime sur ce partage des frais. Sous l'ancien Code civil, pour ne citer que B. KOHL, D. PHILIPPE ou M. DE POTTER DE TEN BREOCK, ces auteurs estiment qu'une telle répartition des frais peut être fondée sur la fonction complétive de la bonne foi⁴²⁰.

⁴¹⁶ Trib. entr. Hainaut, 23 février 2021, *J.T.*, 2021, pp. 356 à 359.

⁴¹⁷ Bruxelles, 20 mai 2021, disponible sur juportal.be.

⁴¹⁸ B. KOHL, « L'incidence de l'épidémie de Covid-19 sur l'exécution des marchés de construction », *op. cit.*, p. 365, n° 10.

⁴¹⁹ KOHL, « L'incidence de l'épidémie de Covid-19 sur l'exécution des marchés de construction », *op. cit.*, pp. 365 et 366, n° 12.

⁴²⁰ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p.

B. KOHL concrétise sa réflexion dans le cadre du contrat de construction immobilière durant la pandémie du Covid-19. Selon lui, deux types de coûts peuvent survenir dans cette situation. D'une part, les coûts liés à la prolongation de la durée d'exécution du contrat provenant de la suspension doivent, en principe, être pris en charge par l'entrepreneur par l'effet de la force majeure. D'autre part, les coûts liés à la préservation du chantier durant la période d'inactivité et la remobilisation des équipes à la fin de l'événement de force majeure sont normalement à charge de l'entrepreneur. Cette contrainte provient de l'obligation de modération et de collaboration loyale elle-même issue du principe de bonne foi. Dès lors, cette obligation tend à faire reposer les frais sur les deux parties en ce que ces derniers visent la sauvegarde du chantier et permettent sa reprise en application des normes sanitaires⁴²¹.

J. VAN ZUYLEN soutient, en revanche, que depuis l'entrée en vigueur du livre 5, le partage de frais devrait être résolu à la lumière du changement de circonstances si toutes les conditions de l'article 5. 74 sont rencontrées. Cependant, si cette solution n'est pas envisageable, le partage des frais envisagé sur les devoirs de loyauté et de collaboration basés sur le critère de la bonne foi peut néanmoins être envisagé. Cette dernière s'appuie sur les sanctions pouvant être applicables en cas de non-respect de ces devoirs. Si le débiteur ne prend pas les mesures raisonnables - ici les frais - pour surmonter l'obstacle temporaire, il commet une faute permettant de basculer sur le plan de l'inexécution imputable. Si, par contre, le créancier n'aide pas le débiteur à faire cesser cette force majeure temporaire, il met alors en cause sa responsabilité contractuelle⁴²².

Section 6 : La prolongation du contrat en cas de force majeure temporaire

106. Distinction entre la prolongation du délai et l'allongement du délai d'exécution. D'emblée, comme l'exprime J. VAN ZUYLEN dans sa thèse, nous sommes d'avis qu'il y a lieu de distinguer la prolongation du délai et l'allongement du délai d'exécution puisque cette nuance sera importante lors de l'analyse de clauses (voir. Titre 3). La notion de prolongation vise à savoir si, dans un contrat à durée déterminée présentant un terme extinctif, la durée du contrat peut être prolongée, c'est-à-dire s'étendre au-delà de l'échéance initialement fixée. L'allongement du délai nécessite, quant à lui, de déterminer si l'exigibilité de l'obligation peut être reportée revenant en réalité à octroyer au débiteur un délai supplémentaire pour s'exécuter⁴²³.

107. L'arrêt du 10 novembre 2022 de la Cour de cassation. C'est dans le cadre du bail commercial à durée déterminée que la Cour de cassation a été amenée à trancher la question de savoir si la durée du bail doit être prolongée d'une période équivalente à celle de l'empêchement⁴²⁴. Selon la doctrine classique et comme déjà examiné, en vertu de l'article 1722 de l'ancien Code civil, si un cas de force majeure temporaire se présente, seules les obligations empêchées et non le contrat lui-même sont

338, n° 200.

⁴²¹ *Ibid.*, p. 338, n° 200 ; B. KOHL, « L'incidence de l'épidémie du Covid-19 sur l'exécution des marchés de construction », *op. cit.*, pp. 335 et 336, n° 12 ; B. KOHL, « Le retard d'exécution et les défauts dans le secteur de la construction. La responsabilité des concepteurs et constructeurs au travers la jurisprudence (2010 – 2020) », *op. cit.*, p. 280, n° 20.

⁴²² J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 344, n° 203.

⁴²³ *Ibid.*, pp. 382 et 383, n° 218.

⁴²⁴ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, *op. cit.*, pp. 893 à 895, n° 716.

suspendues de telle sorte que le bail se termine au terme initialement convenu⁴²⁵. Malgré cette vision, la Cour de cassation, dans son arrêt du 10 novembre 2022, à propos d'un incendie ayant amené à recourir à l'usage de la notion de force majeure temporaire, se devait de répondre à la question suivante : est-ce qu'à la suite d'un sinistre, la durée du bail déterminée doit encore être exécutée ?

Les conclusions de l'avocate générale Madame B. INGHELS mettaient en avant trois tendances doctrinales pour répondre à cette question : une conception chronologique qui maintenait le terme, une conception chronométrique qui permettait la prolongation et enfin, une approche dirigée sur l'exécution « encore utile » du contrat, déterminée par la volonté des parties. La Cour de cassation a finalement tranché en faveur de la cette dernière tendance⁴²⁶.

De plus, J. VAN ZUYLEN se prononce en faveur d'une autre tendance possible qui pourrait être envisageable dans le cas où les parties ont convenu d'un terme fixe qui est essentiel, alors qu'après l'échéance convenue, l'exécution ultérieure du contrat est encore utile pour le créancier. En outre, il estime que la solution prise par la Cour de cassation pourrait être appliquée à d'autres conventions telles que dans le contrat d'entreprise ou le contrat de construction immobilière, si l'intention commune des parties est d'effectuer leurs prestations réciproques pendant une durée effective et ce, uniquement si l'échéance de leur contrat ne dépend pas d'une date précise⁴²⁷. De manière pertinente, P. A. FORIERS précise qu'il ne découle pas de cet arrêt qu'en règle générale, lorsqu'un empêchement temporaire provient d'une cause étrangère, elle conduise à la prolongation du contrat. Il doit ressortir des circonstances que la date d'expiration *[du bail]* ne revêt pas un caractère essentiel⁴²⁸.

108. L'arrêt du 4 mars 2024 de la Cour de cassation. La solution retenue par la Cour de cassation dans l'arrêt du 10 novembre 2022 avait de forte probabilité d'être révoquée dans le cadre de la crise sanitaire, ce qui a été le cas dans l'arrêt du 4 mars 2024⁴²⁹. Ainsi, la Cour « *se fonde sur l'intention des parties au moment de la conclusion du contrat pour évaluer les conséquences d'une impossibilité temporaire et détermine si le contrat peut encore être utilement exécuté une fois l'empêchement levé* »⁴³⁰.

Section 7 : Analyse de la proposition du livre 7 dans l'hypothèse d'une force majeure temporaire

109. Absence de la notion de force majeure temporaire dans le contrat de bail. L'article 7.3.35 du futur livre 7 « Les contrats spéciaux » n'a vocation à s'appliquer qu'aux cas d'impossibilité définitive totale ou partielle. Les travaux préparatoires justifient l'absence de reconnaissance de l'impossibilité

⁴²⁵ S. LEBEAU, « Covid-19, les arrêts de Cassation », *op. cit.*, p. 269, n° 47.

⁴²⁶ Cass (1^{ère} ch.), 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160 ; J. VAN ZUYLEN, « Force majeure temporaire et prolongation du contrat de bail à durée déterminée », *J.T.*, 2023, pp. 163 et 164 ; Fiche de lecture effectuée le 16 avril 2024 en Master 1.

⁴²⁷ Cass (1^{ère} ch.), 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160 ; J. VAN ZUYLEN « Force majeure temporaire et prolongation du contrat de bail à durée déterminée », *J.T.*, 2023, pp. 163 et 164 ; Fiche de lecture effectuée le 16 avril 2024 en Master 1.

⁴²⁸ P.A. FORIERS, « Force majeure et imprévision », *op. cit.*, p. 342, n° 19 ; J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, p. 387, n° 221.

⁴²⁹ Cass., 4 mars 2024, *J.L.M.B.*, 2024, pp. 1203 et 1204 ; S. LEBEAU, « Covid-19, les arrêts de Cassation », *op. cit.*, p. 249, n° 4.

⁴³⁰ J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 106, n° 16.

temporaire au motif que cette dernière n'était déjà pas explicitement réglée par l'article 1722 de l'ancien Code civil bien qu'elle bénéficiait parfois d'un champ d'application plus large que celui normalement attribué. Depuis l'entrée en vigueur du livre 5, cette impossibilité temporaire est réglée à l'article 5. 102 du Code civil. Il en résulte qu'il n'a pas semblé être pertinent d'étendre l'application de l'article 1722 à cette hypothèse⁴³¹. Dans cette optique, les auteurs de la réforme, se heurtent ainsi à ce qui a été reconnu par la Cour de cassation à propos de cet article 1722 de l'ancien Code civil⁴³².

Dans l'hypothèse de la force majeure définitive, un certain questionnement quant à l'utilité de sa consécration à l'article 7.3.35 a déjà été émis puisque l'article 1722 n'est qu'une application spécifique de la théorie des risques inscrite dans le nouveau livre 5. Dans l'hypothèse de la force majeure temporaire, en revanche, le législateur estime qu'il n'y a pas lieu de l'intégrer dans l'article 7.3.35 car elle est déjà prévue par l'article 5.102. À notre sens, il est regrettable que ces deux hypothèses ne fassent pas un consensus sur leur consécration groupée à l'article 7.3.35 ou sur leur absence dans le livre 7 par renvoi au livre 5.

110. Qu'en est-il de la théorie des risques en cas de force majeure temporaire dans le contrat d'entreprise ? La proposition de loi dans son article 7.4.25 traite de la question du transfert des risques dans le contrat d'entreprise et reprend ce qui était déjà consacré aux articles 1788 à 1790 de l'ancien Code civil⁴³³. Son application en cas de force majeure temporaire n'a pas été prévue explicitement. Il convient, par conséquent, de se référer à ce qui était déjà applicable sous l'ancien Code civil, soit que la force majeure temporaire faisait l'objet d'une reconnaissance effective⁴³⁴. De manière critique, il est dommageable que les auteurs de la réforme n'aient pas légiféré l'hypothèse de force majeure temporaire dans le contrat d'entreprise – qui va être englobé dans la notion de contrat de service – dans le nouveau livre 7.

TITRE 3 : QUESTIONS PARTICULIÈRES

111. Introduction. Dans cette dernière partie, nous allons dans un premier temps examiner le concept de la force majeure de manière plus pratique en nous intéressant à sa mise en œuvre contractuelle (Chapitre 1^{er}). Dans un second temps, nous nous pencherons sur une question récente mais pertinente qui suscite de nombreuses interrogations, à savoir la possibilité pour le créancier d'invoquer la force majeure (Chapitre 2).

CHAPITRE 1 : LES CLAUSES DE FORCE MAJEURE

112. Propos préliminaires. Les clauses de force majeure permettent d'organiser contractuellement

⁴³¹ Proposition de Livre 7, n° 56-0743/1, pp. 89 et 90.

⁴³² M. HIGNY, « La proposition de livre 7 insérant « Les contrats spéciaux » dans le Code civil : le nouveau droit commun du bail », *op. cit.*, pp. 206 et 207, n° 60 ; J. VAN ZUYLEN, « Bail et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, pp. 121 et 122, n° 23 ; Cass., 26 juin 2023, *R.W.*, 2023-2024, p. 532 ; Cass., 7 septembre 2023, *R.D.C-T.B.H.*, 2024, pp. 579 à 580 ; Cass., 13 septembre 2024, *T.B.O.*, 2024, pp. 237 à 249.

⁴³³ Proposition de Livre 7, n° 56-0743/1, p. 146.

⁴³⁴ B. KOHL, « Le retard d'exécution et les défauts dans le secteur de la construction. La responsabilité des concepteurs et constructeurs au travers la jurisprudence (2010 – 2020) », *op. cit.*, p. 271, n° 14.

les relations entre les parties lorsqu'un événement de force majeure survient⁴³⁵. Ces clauses sont très courantes dans la pratique et s'appliquent régulièrement dans les contrats internationaux⁴³⁶. De plus, la pandémie du Covid-19 a permis d'attirer l'attention de nombreuses parties sur l'importance d'insérer ce type de clauses afin de statuer sur les conséquences résultant d'une cause étrangère libératoire⁴³⁷.

Section 1 : L'étude des clauses de force majeure

Sous-section 1 : La liberté contractuelle des parties

113. La liberté contractuelle et les dispositions légales. Les parties peuvent déroger dans leur convention aux règles énoncées en matière de force majeure car ce point de droit n'affecte pas l'ordre public et n'est pas non plus impératif, hormis en présence d'une disposition légale contraire⁴³⁸. Par conséquent, les parties peuvent décider de modaliser les conditions ou les effets de la survenance d'un cas de force majeure jusqu'à l'exclure purement et simplement du champ contractuel. Dans cette hypothèse, le débiteur de l'obligation ne pourra se prévaloir de l'événement de force majeure pour se libérer de son obligation et sera contraint de s'exécuter quoi qu'il arrive⁴³⁹. Ce type de clause peut être assimilé à des clauses de garantie impliquant une responsabilité quasiment objective car le débiteur sera presque toujours responsable du dommage provenant de l'inexécution et ne pourra invoquer la moindre cause d'exonération⁴⁴⁰. De manière similaire au droit belge, la notion de force majeure en droit québécois et en droit français peut, elle aussi, être aménagée conventionnellement⁴⁴¹.

Sous-section 2 : La rédaction des clauses de force majeure

114. Rédaction de la clause en droit belge. Lorsqu'il est question de rédiger une clause de force majeure, il y a lieu de distinguer d'une part l'hypothèse qui identifie les éléments permettant de la reconnaître et d'autre part le régime juridique qui détermine les effets sur les obligations contractuelles⁴⁴². Afin de la rédiger correctement, il est aussi nécessaire de définir la procédure à suivre en cas de survenance de l'événement de force majeure⁴⁴³.

A. L'hypothèse. La manière de définir la force majeure est variable. Certaines clauses optent pour une définition plus globale de la force majeure tandis que d'autres énumèrent de façon exhaustive ou non des événements que le droit commun assimile classiquement à la force majeure comme la guerre,

⁴³⁵ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 58, n° 67.

⁴³⁶ S. STIJNS, *op. cit.*, p. 223, n° 231.

⁴³⁷ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 400, n° 29.

⁴³⁸ B. WEYTS, *op. cit.*, p. 449, n° 17 ; S. STIJNS, *op. cit.*, p. 223, n° 231 ; M. DE POTTER DE TEN BROECK, « Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie ? », *op. cit.*, p. 247.

⁴³⁹ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 58, n° 67.

⁴⁴⁰ J.-F. GERMAIN, Y. NINANE et J. VAN ZUYLEN, *op. cit.*, p. 58, n° 67 ; F. GLANSDORFF, « La force majeure à l'heure du coronavirus », *op. cit.*, p. 328.

⁴⁴¹ En droit québécois : G. POITRAS et R. MUNGER, « Covid-19 : Le concept de force majeure dans le secteur de la construction – perspective de droit Québécois », 20 mars 2020, consulté le 18 juillet sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/gowlings-articles-ic66fc38b-043a-43a4-a20a-0508fd6e79e8-covid-19-le-concept-de-force-majeure-dans-le-secteur-de-la-construction-perspective-de-droit-quebecois>. En droit français : G. CHANTEPIE, « Contrats : effets – Sanctions de l'inexécution du contrat », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2018, n° 236 ; G. CHANTEPIE et M. LATINA, *op. cit.*, p. 673, n° 626.

⁴⁴² D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître ; D. PHILIPPE, « Les clauses de force majeure, d'imprévision et de transfert des risques dans les conditions générales », *R.D.C.-T.B.H.*, 1986, p. 31.

⁴⁴³ J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, p. 117, n° 65.

l'incendie ou la grève⁴⁴⁴. Le champ d'application est parfois élargi à des cas qui, en théorie, seraient beaucoup plus discutables - par exemple le lock-out, les émeutes, les inondations etc - ou même à des événements qui en réalité relèvent du régime de la responsabilité⁴⁴⁵. Ces clauses de force majeure qui élargissent la définition de ce concept à des circonstances ne répondent donc pas spécialement aux critères légaux habituels mais sont néanmoins valides et peuvent produire leurs effets⁴⁴⁶. Elles doivent s'analyser comme de véritables clauses exonératoires de responsabilité et respecter les règles en vigueur en cette matière⁴⁴⁷.

La rédaction la plus appropriée de clauses constitue à articuler ces deux types de clauses en définissant d'emblée le concept de force majeure et ses conditions d'application (non-imputabilité et impossibilité d'exécution) pour ensuite mentionner les circonstances qui peuvent donner lieu à l'invocation de la force majeure⁴⁴⁸.

B. La procédure à suivre. Il est conseillé aux contractants de décrire les règles à respecter pour pouvoir invoquer ces clauses avec succès, notamment celles relatives à la gestion des conséquences d'un cas de force majeure telles que par exemple la notification ou la prise de mesures raisonnables⁴⁴⁹.

C. Le régime juridique. Les clauses de force majeure ont tout intérêt à régler le sort des effets de la survenance de l'évènement sur la situation contractuelle. Ainsi, d'une part en ce qui concerne les effets sur le contrat, les parties assignent généralement en premier lieu à la force majeure un effet suspensif avec la volonté que les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour lever le plus rapidement possible l'obstacle empêchant l'exécution du contrat. Dans un second temps, si la clause a bien été rédigée, elle précise que, si l'empêchement se poursuit durant un certain délai, le contrat sera renégocié ou résilié⁴⁵⁰.

De surcroît, il paraît judicieux de régler en amont les conséquences d'une suspension du contrat comme la prolongation des délais d'exécution ou les coûts supplémentaires considérables pouvant en résulter (souvent dans un contrat de construction)⁴⁵¹. D'autre part à propos des effets sur la responsabilité des parties, dont la charge des risques, les clauses peuvent aussi être aménagées relativement librement par les contractants mais sous réserve des règles propres aux clauses exonératoires de responsabilité ou de dispositions particulières⁴⁵².

Enfin, il est conseillé de baliser les effets de la force majeure temporaire puisque la suspension ou l'adaptation ne font pas l'objet d'un régime clair dans la jurisprudence. Il est donc recommandé aux

⁴⁴⁴ D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître ; J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, pp. 117 et 118, n° 66.

⁴⁴⁵ D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître, à titre d'exemple de clause « Les événements de force majeure comme ... nous exonèrent de toute responsabilité ».

⁴⁴⁶ D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.

⁴⁴⁷ J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, pp. 117 et 118, n° 66.

⁴⁴⁸ D. PHILIPPE, « Coronavirus : Force majeure ? Hardship ? Report d'exécution des obligations ? », *op. cit.*, p. 8, n° 19.

⁴⁴⁹ B. WEYTS, *op. cit.*, p. 449, n° 17 ; J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, pp. 120 et 121, n° 69 et 70.

⁴⁵⁰ P. WÉRY, *Droit des obligations – Volume 1*, *op. cit.*, pp. 110 et 111, n° 1005 et 1006.

⁴⁵¹ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *op. cit.*, p. 399, n° 28.

⁴⁵² J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », *op. cit.*, p. 123, n° 73.

parties de les aménager contractuellement⁴⁵³.

115. Rédaction de la clause de force majeure en droit français. Une clause de force majeure nécessite d'être rédigée consciencieusement afin d'éviter son illicéité et de respecter les limites à la liberté contractuelle (art. 1102, C.c.fr.)⁴⁵⁴. Plusieurs types de clauses peuvent ainsi être incluses.

En premier lieu, la clause illustrative choisi de ne pas s'écarter de la définition légale de la force majeure et ambitionne de donner des exemples concrets. Ainsi, elle ne se veut pas énumérative ni limitative ce qui signifie que les événements qui répondront aux critères de l'article 1218 du Code civil français pourront être qualifiés de force majeure et se voir appliquer les effets associés à cette notion. En outre, les adverbes « comme », « tel » ou « notamment » sont fréquemment employés pour introduire ces exemples⁴⁵⁵.

Ensuite, la clause élargissant la force majeure donne une définition large de la force majeure ou énumère les événements qui seront automatiquement considérés comme tels malgré le défaut d'un des caractères habituellement requis et permet donc d'écarter ou d'atténuer la responsabilité du débiteur⁴⁵⁶.

De plus, la troisième clause dite définitoire formule une définition de la force majeure distincte de celle du droit commun ayant pour but de modifier la définition légale pour que son champ d'application soit élargi ou restreint sans pour autant en modifier les effets⁴⁵⁷.

La quatrième clause, quant à elle, concerne l'hypothèse dans laquelle le débiteur aurait, en vertu de l'article 1351 du Code civil français, convenu de se charger des cas de force majeure. S'agissant dès lors d'une obligation de garantie dans son chef, il ne peut se libérer par la survenance d'un événement répondant aux critères inscrits à l'article 1218⁴⁵⁸.

Finalement, la dernière clause est celle qui aménage la répartition des risques et qui laisse à charge du créancier de l'obligation impossible le risque de la contreprestation, c'est-à-dire qu'il devra s'exécuter malgré le fait que le débiteur sera libéré⁴⁵⁹.

116. Rédaction de clause de force majeure en droit québécois. Les éléments nécessaires pour rédiger une clause de force majeure rigoureuse et efficace sont similaires à notre droit en ce sens que trois parties sont aussi à distinguer. Tout d'abord, la démarche la plus adéquate est d'inclure une définition générale de la force majeure qui établit les caractéristiques requises pour qu'un événement soit qualifié comme tel avec une liste énumérative, exhaustive ou non, des événements appréhendés comme cas de force majeure. Ensuite, il est crucial d'établir une procédure à suivre notamment pour les modalités de notification et de preuve ou encore pour obliger les parties à minimiser les conséquences de l'événement perturbateur. Enfin, la clause est destinée à statuer sur sort des effets de la force majeure en particulier sur l'effet extinctif ou suspensif et sur les types d'inexécution (partielle,

⁴⁵³ D. PHILIPPE et M. CAROLUS, *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.

⁴⁵⁴ M. POUMARÉDE, « La clause de force majeure dans les contrats de construction », *RDI*, 2017, p. 456.

⁴⁵⁵ *Ibid.*

⁴⁵⁶ O. DESHAYES, « Théorie des risques », *op. cit.*, n° 136 ; F. GRÉAU, *op. cit.*, n° 105 et 107.

⁴⁵⁷ *Ibid.*

⁴⁵⁸ G. CHANTEPIE, « Contrats : effets – Sanctions de l'inexécution du contrat », *op. cit.*, n° 236.

⁴⁵⁹ O. DESHAYES, « Théorie des risques », *op. cit.*, n° 138.

totale, tardive ou inappropriée)⁴⁶⁰. Figure à l'*Annexe 1* une clause « type » illustrant ce qui est attendu d'une clause efficace, rédigée par C. CHAMASS praticienne du droit privé au Québec.

Section 2 : Analyse des clauses de force majeure

117. Mise en contexte. Il nous semble pertinent d'enrichir ce travail par l'étude de plusieurs clauses de force majeure. La première sous-section sera consacrée à l'analyse de ces clauses dans le contrat de bail tandis que la deuxième sous-section se focalisera sur ces clauses dans le contrat d'entreprise. Nous tenons d'avance à remercier C. BEYS et P. HAUGEN, tous deux juristes au sein du groupe belge Weerts group, groupe actif notamment dans le secteur de l'immobilier logistique et de la logistique, de nous avoir fourni des exemples de clauses issues de leurs contrats en droit belge et en droit français. Les différentes clauses que nous allons analyser régissent des contrats entre entreprises et figurent en *Annexe* (voir *infra.*, p. 93).

Sous-section 1 : Étude comparée de clauses de force majeure dans le contrat de bail

118. Clause en droit belge – *Annexe 2*. La clause à l'*Annexe 2* concerne un bail d'entrepôt, c'est-à-dire un bail de droit commun. Nous allons confronter ce que nous avons étudié dans le régime de la force majeure tel que défini dans le livre 5 et ce que les parties, conformément à leur liberté contractuelle, ont contracté dans leur convention.

A. Au niveau de l'hypothèse. Le choix des parties a été de rédiger une approche combinée. Elles ont défini le concept de la force majeure et ont indiqué les événements constitutifs qui s'y réfèrent.

Par rapport à la définition de la force majeure, celle reprise dans la clause se rapproche de celle consacrée à l'article 5. 226, §1, alinéa 1 du Code civil. Au niveau des conditions d'application, nous avons vu qu'il en existait deux : celle de l'impossibilité d'exécution et celle de la non-imputabilité, toutes deux inscrites à l'*Annexe 2*. Un point mérite d'être soulevé en ce que, dans l'*Annexe 2*, l'impossibilité doit être « absolue » ce qui diffère du point de vue de la doctrine contemporaine et de la tendance majoritaire en jurisprudence. Les choses diffèrent un petit peu à propos des caractères classiques de la force majeure qui permettent d'apprécier l'absence de faute du débiteur vu qu'il ne s'agit pas de conditions d'application distinctes de la force majeure. Or dans cette *Annexe 2*, les parties ont usé de leur liberté contractuelle car les critères sont effectivement des conditions de la force majeure. Quand bien même, elles soient, selon les parties, des conditions distinctes, les critères de l'inévitabilité et de l'imprévisibilité sont repris textuellement. Comme déjà discuté, le caractère extérieur n'a pas été repris dans le texte de loi, ne fait pas l'unanimité en doctrine et n'a visiblement pas non plus été repris de manière évidente par les parties.

En outre, au point (v) de la définition, les parties ont rajouté comme condition de la force majeure que si le débiteur était déjà en défaut mais qu'un cas de force majeure survient, il ne peut se prévaloir de cette notion. Finalement, les parties ont indiqué expressément, de manière exhaustive, les événements

⁴⁶⁰ C. CHAMASS, « *Guide pratique sur la rédaction des clauses de Force Majeure (droit civil, Québec)* », *Institut canadien d'information juridique*, 2025, CanLIIDocs 1272 ; P. MOISAN, « Technique contractuelle et gestion des risques dans les contrats internationaux : les cas de force majeure et d'imprévision », *Les Cahiers de droit*, 1994, pp. 310 à 319.

et circonstances pouvant être considérés comme un événement de « Force Majeure ».

B. Concernant les règles de procédure. Nous pouvons relever certains éléments pouvant s'apparenter à des obligations nouvelles. Ainsi le débiteur doit prendre les mesures raisonnables pour atténuer les conséquences négatives (que doit faire le créancier ?) et les parties doivent se consulter sur le devenir du contrat. Il peut paraître surprenant de ne pas avoir indiqué comment notifier cet événement de Force Majeure. Nous en avons fait part à Madame C. BEYS qui nous a indiqué que la procédure de notification n'était pas indiquée car le contrat dans son ensemble, était déjà très long et les parties ne souhaitaient pas négocier de manière administrative trop longtemps.

C. Par rapport au régime juridique. Nous pouvons observer qu'à propos des effets sur le contrat, les parties ont dans un premier temps assigné un effet suspensif signifiant que l'exigibilité de l'obligation impossible sera suspendue durant la durée de l'événement de Force Majeure. Cela fait référence à la suspension de la prestation pour cause de force majeure temporaire. La suite du devenir du contrat nécessite une consultation entre les parties, afin de savoir s'il existe des possibilités de poursuivre le contrat sous une forme modifiée ou non ainsi que les délais de recouvrements possibles pour exécuter l'obligation impossible. Concernant les effets sur la responsabilité des parties, la charge des risques n'a pas été explicitement consacrée dans la clause, nous supposons dès lors que la théorie des risques telle que l'avons vue est d'application. Madame C. BEYS a confirmé notre point de vue. De plus en ce qui concerne la question des dommages, les parties ont conclu qu'ils resteront entièrement à charge de la partie qui les a subis.

D. Conclusion. Nous sommes d'avis que cette clause en *Annexe 2* est bien rédigée au regard de sa définition et des événements qui constituent un cas de force majeure. Cependant, elle aurait pu régler de façon plus précise à partir de quand le contrat aurait pu être résilié ou renégocié. En somme, nous estimons que cette *Annexe 2* est qualitative et que les parties, même en vertu de leur liberté contractuelle, respectent globalement le concept de force majeure tel qu'appréhendé dans le livre 5.

119. Clause en droit québécois – Annexe 3. Nous avons choisi d'analyser une clause insérée dans un contrat de bail commercial. En l'espèce, le locataire estimait qu'il n'avait pas pu bénéficier de la jouissance paisible et libre des lieux loués. Pour justifier le manquement de ses obligations contractuelles, le bailleur a invoqué la grève de ses employés comme cas de force majeure⁴⁶¹. Dans l'*Annexe 3*, nous pouvons relever que les parties énoncent à juste titre que les obligations pécuniaires ne peuvent faire l'objet d'un cas de force majeure. Néanmoins à propos de la formulation de la clause en elle-même, mis à part l'énumération non exhaustive des éléments constitutifs d'un cas de force majeure, elle n'indique aucune procédure à suivre et ne n'évoque rien quant aux effets de la force majeure sur l'obligation inexécutée et sur le contrat. Afin de rectifier cet aménagement conventionnel, il serait opportun de définir ce qu'est la force majeure, comment procéder en présence d'un tel cas et de préciser les effets pouvant survenir à sa suite.

⁴⁶¹ Canada inc. c. Société du Vieux-Port de Montréal inc., 07 février 2020, QCCS 370.

Sous-section 2 : Étude comparée de clauses de force majeure dans le contrat d'entreprise

120. Clause en droit belge – Annexe 4. La clause à l'Annexe 4 porte sur un contrat d'entreprise. Comme pour la clause de bail de bureau en droit belge, nous allons comparer ce que nous avons examiné à propos du concept de la force majeure et ce que les contractants ont décidé d'inclure dans leur convention.

A et B. Au niveau de l'hypothèse et des règles de procédures. Pour ce qui est de la définition, de la liste des événements et circonstances considérées comme un « Événement de force majeure » ainsi que pour les règles de procédures, nous nous référons à ce qui a été écrit dans l'Annexe 2.

C. Par rapport au régime juridique. D'une part, les effets sur le contrat sont similaires à ceux évoqués dans l'Annexe 2. Nous observons en outre un élément important de la question du délai d'exécution. Lors de l'analyse de l'effet suspensif de la force majeure nous avons distingué la prolongation ou l'allongement du délai. Le point 9.4 y fait référence et règle le sort de l'allongement du délai d'exécution de l'obligation en précisant que la date de fin d'exécution du délai d'exécution est reportée d'une période égale à celle de la durée de l'événement de force majeure. D'autre part, la charge des dommages reflète ce que nous avons exprimé à l'Annexe 1 et elle précise que le prix du contrat ne sera pas modifié pour cause de force majeure sauf en cas de coûts supplémentaires.

De surcroît, l'Annexe 4 traite de la question des coûts supplémentaires. Nous avons relaté que plusieurs auteurs considèrent qu'un partage des frais entre le créancier et le débiteur doit être effectué. Au point 9.5 à propos de coûts supplémentaires, les parties ont modalisé l'application de la théorie des risques qui supposeraient normalement que les risques et surcoûts pèsent sur l'entrepreneur débiteur⁴⁶². En l'espèce, les parties ont conclu que pour rattraper le retard causé par l'événement de force majeure, des coûts supplémentaires sont nécessaires et l'entrepreneur débiteur ne pourra s'exécuter qu'à la demande du maître de l'ouvrage créancier. Dans pareil cas, c'est donc le maître de l'ouvrage – et non l'entrepreneur débiteur - qui assumera totalement le prix de ces frais supplémentaires. Il n'y aura pas de partage de frais.

D. Conclusion. Cette clause qui détermine en amont comment appréhender et réagir face à un événement de force majeure, est juridiquement bien construite eu égard à ce qui a été analysé. Elle nous a aussi amenés à examiner les notions de frais supplémentaires et d'allongement du délai d'exécution de l'obligation impossible.

121. Clause de droit belge - Annexe 5. Cette clause à l'Annexe 5 traite du contrat d'entreprise en droit belge en néerlandais.

A. Au niveau de l'hypothèse. Nous observons à l'Annexe 5 que les parties ont décidé de définir la

⁴⁶² J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, op. cit., pp. 338 et 339, n° 201.

force majeure selon leur volonté. Ils indiquent que la force majeure doit en tout état de cause être totale – donc pas partielle – et résulter d'un empêchement temporaire ou définitif. Ils précisent que l'empêchement doit survenir postérieurement à la conclusion du contrat et que le débiteur n'a pas pu le prévoir ou l'éviter, faisant ainsi référence au caractère imprévisible et inévitable de l'évènement. Les conditions d'impossibilité et de non-imputabilité ne figurent pas textuellement dans la clause. Les parties ont aussi choisi de lister de manière non exhaustive les événements constitutifs de force majeure et ont aussi précisé ceux qui ne peuvent relever d'une telle qualification.

B. Concernant les règles de procédures. Dans cette *Annexe 5*, les parties ont indiqué comment la force majeure doit être notifiée et ont stipulé que l'entrepreneur est tenu de limiter au minimum les conséquences préjudiciables de cet événement insurmontable pour l'entrepreneur.

C. Par rapport au régime juridique. Dans cette clause, les parties précisent la durée de la force majeure temporaire qui ne peut être que de maximum trois mois. Elle prévient d'ores et déjà que si, dès l'apparition de la force majeure, la durée est nécessairement supérieure à cette durée ou que cette situation est amenée à se reproduire régulièrement, le maître de l'ouvrage a la faculté de résilier le contrat. L'hypothèse de la résiliation unilatérale n'a pas été abordée dans ce travail et nous n'allons pas plus loin dans notre interprétation de savoir si cette possibilité n'est pas caractéristique d'un abus de droit rendant ainsi la clause abusive. Il est toutefois intéressant de constater que les contractants ont admis que cette clause puisse s'appliquer de manière réciproque lorsque c'est le maître de l'ouvrage qui est en situation de force majeure.

L'*Annexe 5* règle aussi la question des frais supplémentaires. Elle n'applique pas la méthode du partage des frais entre les contractants et affirme que le maître de l'ouvrage ne sera jamais tenu de payer de surcoût. Ce choix revient ainsi à faire peser intégralement ces frais sur les épaules de l'entrepreneur.

Enfin à propos de la prolongation du délai d'exécution, nous estimons qu'il aurait été judicieux d'énoncer l'allongement de ce délai. La clause énonce simplement qu'à la suite d'un cas de force majeure rencontré par l'entrepreneur, la prolongation peut avoir lieu sans inclure une quelconque durée d'allongement dudit délai d'exécution.

D. Conclusion. L'*Annexe 5* se distingue quelque peu dans sa rédaction par rapport aux *Annexes 2* et *4*. Nous estimons que cette clause devrait indiquer que la force majeure ne doit pas provenir d'une faute du débiteur et devrait, pour une plus grande sécurité juridique, définir de manière exhaustive les événements pouvant revêtir cette notion.

122. Clause en droit français – Annexe 6. L'*Annexe 6* concerne un marché de travaux en entreprise générale en France. Nous relevons qu'il s'agit à la fois d'une clause illustrative mais aussi extensive. En effet, l'article 1218 du Code civil français est cité explicitement ce qui signifie que tout événement de force majeure répondant aux critères constitutifs de cette notion peut rentrer dans le champ d'application de cette clause. S'il devait intervenir, le juge bénéficierait toujours de son pouvoir

d'interprétation et d'appréciation de la force majeure⁴⁶³. En outre, les parties ont décidé d'élargir la notion de force majeure en indiquant d'autres événements pouvant être qualifiés de la sorte. Il est aussi intéressant de voir qu'une liste d'événements ne pouvant être assimilés à des cas de force majeure ait été rédigée. Nous observons, en outre, que ces événements doivent être notifiés et être assortis de justifications, renvoyant ainsi à la notion de « procédure à suivre » en droit québécois et français. Finalement, cette clause a pour effet de régler la prorogation des délais et/ou des dates jalons, ce qui nous permet d'affirmer que cette conséquence découle de la suspension de l'exécution de l'obligation qui, elle-même, est l'effet de la force majeure temporaire.

CHAPITRE 2 : LE CRÉANCIER DANS L'IMPOSSIBILITÉ D'EXERCER SON

DROIT

123. Présentation de la problématique. La doctrine traditionnelle conçoit la force majeure comme un empêchement pour le *débiteur* d'exécuter son obligation. C'est dans cette perspective que le législateur a codifié cette notion⁴⁶⁴. Toutefois et dans certaines situations, il se pourrait que ce ne soit pas le débiteur mais le créancier lui-même qui soit dans l'impossibilité de profiter de la prestation promise par le débiteur⁴⁶⁵. À titre illustratif, prenons l'exemple simple d'une personne qui a réservé une chambre pour une nuit dans un hôtel. Empêché par une tempête brutale et des pluies torrentielles rendant la circulation impossible, elle ne peut se déplacer et profiter de la chambre réservée. Cette personne peut-elle invoquer la force majeure pour se libérer de son obligation ?

Dans ce chapitre nous allons, dans un premier temps (Section 1), examiner si cette hypothèse trouve un fondement en droit belge. Dans un second temps (Section 2), nous analyserons si cette situation est admise dans une approche comparée en droit français et en droit québécois.

Section 1 : La force majeure alléguée par le créancier : une hypothèse admise en droit belge ?

124. Le point de vue actuel sur la question. Comme le reflète le texte de loi relatif à la force majeure et la doctrine classique, la force majeure dans le chef du créancier n'est pas reconnue. La jurisprudence, quant à elle, n'examine que peu cette possibilité pour le créancier et rejette généralement l'usage de cette cause étrangère libératoire à son encontre lorsque son empêchement ne correspond pas à une impossibilité d'exécution dans le chef du débiteur⁴⁶⁶.

Ainsi, la jurisprudence a refusé de reconnaître la force majeure au bénéfice d'un locataire qui en raison d'une hospitalisation et de son état de santé était dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations⁴⁶⁷. Dans le même ordre d'idée, un locataire d'un premier étage qui pour des raisons de santé ne pouvait plus

⁴⁶³ F. GRÉAU, *op. cit.*, n° 107.

⁴⁶⁴ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations, op. cit.*, p. 876, n° 702 ; Proposition de Livre 5, n°55-1806/001, p. 355.

⁴⁶⁵ P. WÉRY, *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations, op. cit.*, p. 876, n° 702.

⁴⁶⁶ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes, op. cit.*, p. 113, n° 66.

⁴⁶⁷ J.P. Messancy, 20 juillet 2020, *Act. jur. baux*, 2000, p. 103.

emprunter les escaliers, ne s'est pas vu reconnaître l'application de force majeure⁴⁶⁸. Une dernière décision adoptée récemment par le juge de paix de Roeselare a refusé d'admettre la force majeure à l'encontre d'une créancière. Un couple avait réservé un sauna pour deux personnes. La veille de la réservation, Madame s'est occasionné une fracture à l'orteil et après consultation avec le médecin, ce dernier lui a interdit de poser le pied en contact de l'eau et de la chaleur. Le couple a invoqué la force majeure faisant suite à l'accident afin d'annuler leur réservation sans frais. Ceci a été refusé par le juge. En effet, le centre était en mesure d'exécuter son obligation de mettre à disposition le sauna et le couple était apte à exécuter la contrepartie de cette obligation, c'est-à-dire à payer le prix⁴⁶⁹.

Malgré sa position assez ferme sur le sujet, la jurisprudence a quelques fois admis la force majeure en cas de disparité du but contractuel. C'est ainsi que la Cour d'appel de Gand, dans arrêt du 5 septembre 2013, a reconnu le cas de force majeure pour la non reprise d'un fonds de commerce par une dame diagnostiquée d'un cancer de la peau récidivant alors qu'elle s'en était pourtant portée acquéreuse. En effet, la maladie rendait dans son chef le respect de ses obligations contractuelles impossible⁴⁷⁰.

Actuellement, il n'existe toutefois pas de consensus ni d'évocation claire en jurisprudence sur la possibilité pour le créancier de pouvoir bénéficier de cette force majeure. Des pistes de solutions sont néanmoins dégagées ; notamment par J. VAN ZUYLEN⁴⁷¹. Il est donc indispensable de surveiller la jurisprudence récente et à venir car elle pourrait peut-être évoluer en la matière.

Section 2 : La force majeure invoquée par le créancier : qu'en est-il en droit québécois et en droit français ?

125. En ce qui concerne le droit québécois. À l'heure actuelle la force majeure invoquée par le créancier semble encore assez ignorée en droit québécois. Malgré deux affaires récentes liées à la pandémie du Covid-19 mettant en avant les enjeux et les difficultés liés à la possibilité du créancier de se prévaloir la force majeure⁴⁷², cette dernière n'est toutefois pas abordée en tant que tel en jurisprudence malgré le fait que certaines décisions paraissent même affirmer qu'une telle possibilité n'est pas envisageable⁴⁷³. Pour ce qui est de la doctrine à ce jour, elle ne semble pas aborder cette problématique⁴⁷⁴.

126. En ce qui concerne le droit français. En France, la doctrine n'est pas unanime sur la question. Une partie de celle-ci défend le fait que le créancier empêché d'exercer son droit peut invoquer une

⁴⁶⁸ J.P. Wolvertem, 30 mars 1995, *R.W.*, 1996-1997, p. 472.

⁴⁶⁹ J.P. Roeselare, 18 mai 2021, *J.J.P.*, 2021, p. 534 ; J. VAN ZUYLEN, « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évaluation du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *op. cit.*, p. 111, n° 11.

⁴⁷⁰ Gand, 5 septembre 2013, *R.W.*, 2015-2016, pp. 1109 et 1110.

⁴⁷¹ J. VAN ZUYLEN, *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, *op. cit.*, pp. 110 à 146.

⁴⁷² Hengyun International Investment Commerce Inc c. 9368-7614 Québec inc., 16 juillet 2020, QCCS 2251 ; Lacrose c. Corporation de l'École des Hautes Études commerciales de Montréal, 03 juin 2021, QCCS 2299.

⁴⁷³ J. TORRES-CEYTE, « Libres propos sur la force majeure invoquée par le créancier », *Revue du Barreau Canadien*, 2022, p. 31 ; Franchise MYT inc. c. Lechter (Édifie de Montréal), 11 octobre 2023, QCCA 1284 : « [...] le créancier ne pouvant invoquer la force majeure [...] ».

⁴⁷⁴ J. TORRES-CEYTE, *op. cit.*, p. 31.

cause étrangère libératoire afin d'être dispensé de sa propre obligation, cette dernière étant généralement une obligation de somme⁴⁷⁵. Une autre partie, en réaction à l'arrêt de la Cour de cassation du 25 novembre 2020 sur cette problématique, estime, quant à elle, que la non-reconnaissance dans le chef du créancier est conforme à la conception classiquement enseignée de la force majeure⁴⁷⁶.

En jurisprudence, la Cour de cassation française bien qu'évolutive dans son raisonnement à propos de cette problématique, a récemment écarté cette voie dans plusieurs de ces arrêts. En effet, faisant une application littérale de l'article 1218 du Code civil, la Cour a tranché dans son arrêt du 25 novembre 2020 et précise « *qu'il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur* ». En conséquence, il résulte que « *le créancier qui n'a pu profiter de la prestation à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat en invoquant la force majeure* ».

Postérieurement à cet arrêt, une certaine inflexion a néanmoins vu le jour dans le chef de la Cour de cassation française. Certes si le principe de la force majeure empêchant seul le débiteur d'exécuter son/ses obligation(s) demeure, nous notons une certaine ouverture à des arguments en faveur des créanciers pouvant invoquer la suspension des prestations en présence d'un cas de force majeure. C'est ainsi que les décisions de la Cour de cassation des 6 juillet 2022⁴⁷⁷ et du 8 mars 2023⁴⁷⁸ (tous deux relatifs à la récupération d'acomptes versés pour des locations de salles de mariage) voient celle-ci argumenter différemment la question et énoncer dans l'arrêt du 8 mars 2023 que « *si le créancier ne peut obtenir la résolution du contrat en soutenant que la force majeure l'a empêché de profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit, il peut se prévaloir de l'inexécution de son obligation contractuelle par le débiteur en raison de la force majeure* ». Cette dernière décision laisse quelque peu perplexe car bien que le créancier puisse évoquer la résolution par les effets traditionnels de la force majeure sur le contrat (art 1351 C.c.fr.), cela ne devrait pas lui permettre de suspendre sa prestation en présence d'un cas de force majeure temporaire. De fait, cette possibilité est exclusivement réservée au débiteur selon la disposition de l'article 1218, alinéa 2 du Code civil français⁴⁷⁹.

La Cour de cassation française fait ainsi évoluer, de manière progressive mais prudente, son argumentation quant à la possibilité pour le créancier de se prévaloir de la force majeure et laisse ainsi entrevoir un fléchissement dans le raisonnement traditionnel de ce concept. Il conviendra dès lors de suivre attentivement les prochains arrêts puisqu'ils pourraient peut-être amorcer un changement de position plus significatif sur ce point de droit litigieux.

⁴⁷⁵ J. VAN ZUYLEN, « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évolution du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *op. cit.*, p. 102 ; C. GRIMALDI, « La force majeure invoquée par le créancier dans l'impossibilité d'exercer son droit », *D.*, 2009, pp. 1298 et s ; F. GRÉAU, *op. cit.*, n° 96.

⁴⁷⁶ J. VAN ZUYLEN, « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évolution du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *op. cit.*, pp. 105 et 106.

⁴⁷⁷ Cass. fr. (1^{ère} ch. civ.), 6 juillet 2022, n° 21-11.310, ECLI:FR:CCASS:2022:C100573 ; J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *op. cit.*, p. 1081, n° 843.

⁴⁷⁸ Cass. fr. (1^{ère} ch. civ.), 8 mars 2023, n° 21-24.783, ECLI:FR:CCASS:2023:C100161 ; J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *op. cit.*, p. 1081, n° 843 ; ; Y. BUFFELAN-LANORE et V. LARRIBAU-TERNEYRE, *op. cit.*, pp. 638 et 639, n° 1947.

⁴⁷⁹ Cass. fr. (1^{ère} ch. civ.), 8 mars 2023, n° 21-24.783, ECLI:FR:CCASS:2023:C100161 ; J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *op. cit.*, p. 1081, n° 843 ; ; Y. BUFFELAN-LANORE et V. LARRIBAU-TERNEYRE, *op. cit.*, pp. 638 et 639, n° 1947.

CONCLUSION

127. L'heure de conclure. Arrivée aux termes de ce mémoire, le moment est venu de synthétiser nos observations et analyses qui ont fondé notre étude. Conformément à notre logique dite « en entonnoir », nous allons souligner les points les plus pertinents permettant de répondre à nos interrogations formulées dans l'introduction.

128. En partant de sa qualification juridique. L'examen croisé de la doctrine et de la jurisprudence a permis de dégager les conditions requises à la caractérisation de la force majeure. En droit belge, deux conditions sont nécessaires : l'impossibilité d'exécution et la non-imputabilité qui s'évalue aux regards des critères de l'inévitabilité et de l'imprévisibilité. Le critère de l'extériorité, en revanche, demeure sujet à controverse. En droit français, cette notion exige trois critères : l'irrésistibilité, l'imprévisibilité et la présence d'un fait extérieur. Le droit québécois reprend littéralement les deux premiers ; le troisième, celui de l'extériorité n'est pas officiellement reconnu. Cependant, la jurisprudence et la doctrine québécoise dominantes tentent à le reconnaître comme nécessaire. Quant à l'impossibilité d'exécution, ce n'est pas une condition distincte dans les droits français et québécois mais elle est, néanmoins, essentielle pour appliquer ce concept. Enfin, la non-imputabilité peut être déduite du critère de l'extériorité.

129. Le regard porté sur la pandémie du Covid-19. La crise sociétale traversée en 2020-2021 suscite une question cruciale : les conséquences de la pandémie du Covid-19 peuvent-elles être qualifiées de force majeure ? La réponse à cette interrogation est abordée similairement en droits belge, français et québécois en ce sens que la pandémie, en tant que telle, ne peut être un cas de force majeure mais bien les conséquences spécifiques qui en découlent. Le recours à cette qualification nécessite ainsi une évaluation au cas par cas à travers les conditions ou caractères classiques de la force majeure permettant de qualifier lesdites conséquences spécifiques comme telles.

130. L'effet extinctif ou l'effet suspensif au prisme du contrat de bail et du contrat d'entreprise. Dans notre propos, nous avons détaillé ces effets extinctif et suspensif de la force majeure et nous les avons transposés au contrat de bail et au contrat d'entreprise afin de comprendre comment ces contrats appréhendent la notion étudiée.

Le point le plus notable dans les trois droits étudiés à propos de la force majeure définitive et la théorie des risques concerne le contrat d'entreprise. En effet, les droits québécois, français et belge affichent une position analogue en distinguant selon que le débiteur fournit son travail et ses matériaux ou uniquement son travail. Le droit québécois présente toutefois deux légères différences : d'une part, la qualification de la personne du débiteur (entrepreneur ou propriétaire) avant l'incorporation des biens dans l'ouvrage et d'autre part, le transfert de propriété des biens lors de leur incorporation dans l'ouvrage. Contrairement au principe de l'accession appliqué en droits français et belge, le droit québécois prévoit que l'entrepreneur demeure propriétaire de ses biens jusqu'à leur réception par le maître de l'ouvrage.

S'agissant de la force majeure temporaire et la théorie des risques dans le contrat de bail, la considération majeure concerne le contrat de bail commercial durant la pandémie du Covid-19. Le locataire commercial a tenté d'invoquer la force majeure pour se soustraire à son obligation de paiement de loyer.

Le premier argument utilisé par les locataires commerciaux montrait une difficulté financière à s'acquitter du loyer. Toutefois, nous avons constaté que les trois droits étudiés ont unanimement rejeté la notion de force majeure financière. La deuxième prétention revendiquait que les bailleurs ne pouvaient fournir la jouissance paisible des lieux loués conformément à leur destination à cause des mesures de fermeture imposées. La position de la Cour de cassation belge et de la Cour supérieure du Québec se rejoint, dans plusieurs de leurs arrêts, reconnaissant que le bailleur ne pouvait fournir la jouissance des lieux et garantir que le bien puisse servir à l'usage pour lequel il était loué. En application de la théorie des risques, le locataire a pu suspendre le paiement de son loyer. La Cour de cassation française a adopté un point de vue divergent ne reconnaissant pas l'absence de jouissance des lieux loués au regard de leurs usages spécifiques. Elle n'a donc pas permis au locataire de suspendre le paiement du loyer par le jeu de la théorie des risques.

131. Aperçu du Futur Livre 7 « Les contrats spéciaux ». La réforme des contrats spéciaux a pour objectif de restructurer en simplifiant les dispositions et en supprimant celles faisant double emploi avec le droit commun établi dans le livre 5. Dans le contrat de bail, une contradiction apparaît entre la volonté d'insérer une disposition spécifique sur la force majeure - bien que l'article 1722 de l'ancien Code civil constitue déjà une application spécifique de la théorie des risques - et le choix de ne pas y avoir inscrit la force majeure temporaire mais d'en renvoyer le traitement au Livre 5. Pour le contrat d'entreprise, regroupé sous l'appellation contrat de service, la nouvelle disposition reprend les règles du transfert des risques, conformément aux articles 1788 à 1790 de l'ancien Code civil mais ne consacre pas, peut-être de manière un peu regrettable, l'hypothèse de la force majeure temporaire.

132. La force majeure et le créancier. À l'heure actuelle, les points de vue dégagés dans les droits belge, français et québécois, sont similaires et ne permettent pas au créancier de se prévaloir de la force majeure pour justifier l'inexécution de l'une de ses obligations contractuelles, généralement une obligation de somme. Toutefois, notre droit a déjà reconnu cette possibilité en cas de disparité du but contractuel. De son côté, le droit français a récemment fait évoluer son argumentation tendant à une certaine inflexion de son raisonnement, jusque-là basé sur une application littérale et stricte de l'article 1218 de son Code civil. Par conséquent, il paraît judicieux de suivre attentivement cette avancée qui pourrait peut-être entraîner de nouveaux développements permettant au créancier d'invoquer également la force majeure dans son chef.

133. En terminant par sa concrétisation contractuelle. Après avoir analysé théoriquement les diverses méthodes de rédaction des clauses de force majeure dans les droits belge, français et québécois, nous avons constaté que le droit belge et le droit québécois suivaient un processus en trois

étapes, alors que le droit français établissait une typologie de clauses de force majeure susceptibles d'être insérées conventionnellement. Dans un second temps, nous avons analysé des clauses issues des différents ordres juridiques. Malgré la liberté contractuelle laissée aux parties, cet exercice interprétatif nous a permis de revisiter les notions théoriques développées tout le long de ce mémoire et d'établir ainsi des liens dans cette matière complexe qu'est la force majeure.

134. Mot final. En conclusion, nous avons mis en évidence que la notion de force majeure, bien qu'elle soit en théorie rigide et strictement encadrée, reste soumise à l'interprétation des juges et à la liberté contractuelle des parties. Ce concept, pourtant bien établi - car ayant fait l'objet d'une abondante jurisprudence et de nombreux commentaires doctrinaux - continue donc d'évoluer inlassablement. Dès lors, il conservera une place centrale dans le droit des obligations et dans la pratique contractuelle de demain.

BIBLIOGRAPHIE :

LÉGISLATION

1. Belgique :

- C. civ., art. 3. 14, §2, al. 2; 5. 72; 5. 73; 5. 80; 5. 99; 5. 100; 5. 101; 5. 102; 5. 112; 5. 113; 5. 226; 5. 229; 5. 237; 6. 7; 8. 4.
- Anc. C. civ., art. 1138, al. 1 et 2; 1147; 1302; 1348; 1709; 1719; 1720; 1728; 1729; 172; 1722; 172; 1724; 1719 3°; 1722; 1726; 1727; 1788; 1789; 1790.
- Futur livre 7 : art. 7.2.19; 7.3.35; 7.4; 7.4.24; 7.4.25.
- Article 1^{er} loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce, *M.B.*, 10 mai 1951, p. 3582.
- Projet de loi relatif à la vente de voyages à forfait, de prestations de voyage à forfait et de services de voyage, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 45-2653/001, pp. 43 et 44.
- Proposition de loi portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2020-2021, n° 55-1806/001, p. 260.
- Proposition de loi insérant le Livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, Développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2024-2025, n° 56-0743/1, pp. 41, 42 et 203.
- Avis de la section de la législation du Conseil d'état du 23 mai 2018 sur un avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations », n° 63.268/2, p. 24.
- A.R. du 10 octobre 2011 considérant comme une calamité publique les pluies abondantes survenues le 18 août 2011 sur le territoire des provinces d'Anvers, de Liège, de Limbourg, de Flandre orientale, du Brabant flamand, du Brabant wallon et de l'arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale et délimitant l'étendue géographique de cette calamité, *M.B.*, 12 octobre 2011, p. 62641.
- A.M. du 18 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, *M.B.*, 18 mars 2020, p. 16037.
- A.M. du 8 mai 2020 modifiant l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, *M.B.*, 8 mai 2020, p. 33333.
- A. Gouv. w. du 28 juillet 2021 reconnaissant comme calamité naturelle publique les inondations survenues du 14 au 16 juillet 2021 et délimitant son étendue géographique, *M.B.*, 3 août 2021, p. 77597.

2. France:

- C. civ. fr., art. 1102; 1218; 1351; 1351-1; 1719; 1722; 1788; 1789; 1790.
- Ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, consulté le 10 juillet 2025.
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032004939/>

3. Québec:

- C.c.Q., art. 950; 1456, al. 2; 1470; 1600, al. 2; 1693; 1694; 1854; 2105; 2115.

JURISPRUDENCE

1. Belgique :

- Cass., 18 février 1892, *Pas.*, 1892, p. 115.
 - Cass (1^{ère} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, pp. 270 et 271.
 - Cass., 13 mars 1947, *Pas.*, 1947, p. 108.
 - Cass (1^{ère} ch.), 15 février 1951, *Pas.*, 1951, I, p. 388.
 - Cass., 13 janvier 1956, *Pas.*, p. 461.
 - Cass., 9 octobre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408.
 - Cass., 9 novembre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408.
 - Cass., 9 décembre 1976, *Pas.*, 1977, p. 408.
 - Cass, 28 novembre 1980, *Pas.*, 1981, p. 369.
 - Cass (1^{ère} ch.), 8 janvier 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 492.
 - Cass., 28 novembre 1984, *Pas.*, 1985, p. 390.
 - Cass., 9 octobre 1986, *Pas.*, 1987, p. 153.
 - Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, p. 643.
 - Cass., 18 novembre 1996, *J.T.*, 1997, pp. 173 à 175.
 - Cass (1^{ère} ch.), 5 décembre 1996, *Pas.*, 1996, p. 1232.
 - Cass., 29 novembre 1999, *Pas.*, 1999, p. 1584.
 - Cass., 7 mars 2008, *Pas.*, 2008, p. 627.
 - Cass. (1^{ère} ch.), 28 juin 2018, *Pas.*, 2018, p. 1476.
 - Cass (1^{ère} ch.), 29 mai 2020, *R.G.D.C.*, 2021, p. 467, note A. DE BOECK.
 - Cass (1^{ère} ch.), 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160.
 - Cass (1^{ère} ch.), 26 mai 2023, *R.W.*, 2023-2024, p. 532, note J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK.
 - Cass., 26 juin 2023, *R.W.*, 2023-2024, p. 532.
 - Cass (1^{ère} ch.), 7 septembre 2023, *Huur.*, 2024, p. 39 ; Cass., 7 septembre 2023, *R.D.C-T.B.H.*, 2024, pp. 579 à 580 ; Cass (1^{ère} ch.), 7 septembre 2023, *R.W.*, 2023-24, p. 1.
 - Cass (3^{ème} ch.), 4 mars 2024, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1203.
 - Cass., 13 septembre 2024, *T.B.O.*, 2024, pp. 237 à 249 ; Cass (1^{ère} ch.), 13 septembre 2024, *T. Not.*, 2025, p. 58.
 - Cass (1^{ère} ch.), 10 octobre 2024, *J.T.*, 2025, p. 238, note M. HIGNY.
 - Cass (1^{ère} ch.), 21 novembre 2024, *Rec. gén. enr. not.*, 2025, p. 201, note A. CULOT.
-
- Liège, 17 novembre 1992, *R.G.A.R.*, 1995, p. 489.
 - Liège, 4 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1995, p. 265, note P. HENRY.
 - Bruxelles, 9 septembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, p. 13724.
 - Gand (9^{ème} ch.), 19 mars 2004, *Bull. ass.*, 2005, p. 159.
 - Anvers (4^{ème} bis ch.), 26 février 2007, *R.W.*, 2010, p. 574.

- Gand, 16 octobre 2007, *R.G.D.C.*, 16 octobre 2007, p. 428.
- Anvers (2^{ème} quater ch.), 2 juin 2010, *Limb. Rechtsl.*, 2011, p. 46.
- Mons (2^{ème} ch.), 9 novembre 2010, *Bull. ass.*, 2011, p. 193.
- Liège, 26 avril 2012 disponible sur juportal.be.
- Gand, 5 septembre 2013, *R.W.*, 2015-2016, pp. 1109 et 1110.
- Liège (3^{ème} ch.), 16 février 2015, *J.L.M.B.*, 2017, p. 338.
- Bruxelles, 20 mai 2021, disponible sur juportal.be.
- Bruxelles, 23 décembre 2021, disponible sur juportal.be.
- Liège, 27 juin 2022, *C.R.A.*, 2023, p. 51.
- Mons, 11 octobre 2022, *N.J.W.*, 2023, p. 851, note R. VAN RANSBEECK.
- Mons (1^{ère} ch.), 26 juin 2023, *J.L.M.B.*, p. 1435 à 1440.

-
- Civ. Bruxelles, 22 juin 1993, *R.R.D.*, 1995, p. 46.
 - Comm. Hasselt, 26 mars 2002, *R.W.*, 2003, p. 1153.
 - Civ. Bruxelles, 2 juin 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 131.
 - Civ. Bruxelles (75^{ème} ch.), 22 novembre 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 394.
 - Civ. Charleroi (3^{ème} ch.), 1 juin 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 510.
 - Comm. Gand (6^{ème} ch.), 11 janvier 2016, *D.A.O.R.*, 2016, p. 95.
 - Civ. Bruxelles, 21 juin 2016, *J.L.M.B.*, 2018, pp. 175 et 176.
 - Trib. entr. Hainaut, 23 février 2021, *J.T.*, 2021, pp. 356 à 359.
 - Civ. Bruxelles (9^{ème} ch.), 14 mai 2021, *J.T.*, 2021, p. 416.
 - Civ. Bruxelles, 30 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 289 à 294.

-
- J.P. Bruxelles, 27 janvier 1995, *J.J.P.*, 1996, p. 338.
 - J.P. Wolveterm, 30 mars 1995, *R.W.*, 1996-1997, p. 472.
 - J.P. Tournai, 8 mai 2007, *J.T.*, 2018, p. 162.
 - J.P. Schaerbeek, 22 juin 2020 cité dans M. HIGNY et H. VYNCKE, *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Bruges – Bruxelles, la Charte, 2020, pp. 31 à 33.
 - J.P. Ostende, 16 juillet 2020, *Huur.*, 2021, p. 41.
 - J.P. Messancy, 20 juillet 2020, *Act. jur. baux*, 2000, p. 103.
 - J.P. Houthalen-Helchteren, 28 juillet 2020, *Huur.*, 2020, p. 222.
 - J.P. Anvers, 17 septembre 2020, *Huur.*, 2021, pp. 23 et 24.
 - J.P. Ostende, 7 octobre 2020, *Huur.*, 2021, p. 31.
 - J.P. Bruges, 9 octobre 2020, *T.B.O.*, 2020, p. 551.
 - J.P. Huy, 19 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 27 à 29.
 - J.P. Ixelles, 29 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 21, note N. BERNARD.
 - J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 32 ; J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *T.B.B.R.*, 2021, p. 50.
 - J. P. Wavre, 10 novembre 2020, *J.J.P.*, 2021, p. 351.

- J.P. Roulers, 24 novembre 2020, *R.G.D.C.*, 2021, p. 109.
- J.P. Liège, 15 décembre 2020, *J.L.M.B.*, 2021, p. 832.
- J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 17 février 2021, *J.J.P.*, 2021, p. 342.
- J.P. Malines, 12 mai 2021, inédit, R.G. n°20A1465, p. 7 ; J.P. Bruges, 2 août 2021, inédit, R.G. n° 21A1606/2, p. 6 ; J.P. Tielt, 7 juin 2021, inédit, R.G. n°20A826, p. 5 cité dans L. BARNICH et N. WEINER, « Le bail commercial et les fermetures obligatoires », in *Le bail immobilier. Questions choisies* (sous la coord. de L. BARNICH), Limal, Anthemis, 2022.
- J.P. Roeselare, 18 mai 2021, *J.J.P.*, 2021, p. 534.
- J.P. Sprimont, 17 juin 2021, *J.L.M.B.*, 2022/7, pp. 294 à 298.
- J.P. Alost, 30 juin 2021, *R.G.D.C.*, 2022/9, p. 504.
- J.P. Bruxelles, 19 novembre 2021, *J.L.M.B.*, 2021, p. 35.
- J.P. Bruges, 25 novembre 2021, *Huur.*, 2022, p. 173.
- J.P. Thuin, 7 février 2022, *J.J.P.*, 2022, p. 342.
- J.P. Audenarde, 7 novembre 2022, *J.J.P.*, 2023, p. 295.
- J.P. Anvers, 11 mai 2023, *Huur.*, 2023, p. 220.

2. France :

- Cass. fr. (ch. soc.), 25 février 1954, *Bull. civ.*, n° 107.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 22 février 2006, n° 05-12.032.
- Cass. fr., 16 septembre 2014, n° 13-20.306, ECLI:FR:CCASS:2014:CO00708.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 17 décembre 2014, n° 13-17.485, ECLI:FR:CCASS:2014:C301591.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 20 décembre 2018, n° 16-23.449, ECLI:FR:CCASS:2018:C301151.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 8 mars 2018, n° 17-11.439, ECLI:FR:CCASS:2018:C300205.
- Cass. fr. (ch. civ.), 18 mai 2022, n° 19-26.141, ECLI:FR:CCASS:2022:CO00313.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-20.190, ECLI:FR:CCASS:2022:C300604.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-20.127, ECLI:FR:CCASS:2022:C300605.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 30 juin 2022, n° 21-19.889, ECLI:FR:CCASS:2022:C300603.
- Cass. fr. (1^{ère} ch. civ.), 6 juillet 2022, n° 21-11.310, ECLI:FR:CCASS:2022:C100573.
- Cass. fr. (1^{ère} ch. civ.), 8 mars 2023, n° 21-24.783, ECLI:FR:CCASS:2023:C100161.
- Cass. fr. (3^{ème} ch. civ.), 15 juin 2023, n° 21-10.119, ECLI:FR:CCASS:2023:C300423.
- Aix-en-Provence (11^{ème} ch.), 14 novembre 2013, n° 12/24015.
- T. com. Paris, 20 mai 2020, n° 2020016407.

3. Québec:

- Vandy c. Quebec Railway, Light, Heat and Power Co, 03 mars 1916, 53 R.C.S., p. 72.
- Watt & Scott v. City of Montreal, 04 mars 1920, 58 D.L.R., p. 113.
- Florent Lepage c. Lacroix, 13 janvier 2004, QCCQ 17008.
- Germain c. Cousture, 2 février 2012, QCCQ 635, p. 1046.

- Québec inc c. Expopromotion inc., 16 octobre 2019, QCCQ 6642, § 26.
- Surveillance Big Brother inc. c. Fehdi, 22 janvier 2020, QCCQ 346.
- Canada inc. c. Société du Vieux-Port de Montréal inc., 07 février 2020, QCCS 370.
- Richard c. Domaine Chénier inc., 9 avril 2020, QCRDL 10027, n° 34.
- Hengyun International Investment Commerce Inc c. 9368-7614 Québec inc., 16 juillet 2020, QCCS 2251.
- Riendeau c. Dany Girard, 06 avril 2021, QCCQ 2523, § 12.
- Lacrose c. Corporation de l'École des Hautes Études commerciales de Montréal, 03 juin 2021, QCCS 2299.
- Immeubles Redbourne Southshore inc. c. Southex inc., 01 février 2023, QCCQ 249, § 33 et 34.
- Franchise MYT inc. c. Lechter (Édifie de Montréal), 11 octobre 2023, QCCA 1284.
- Côté c. Entreprises Popescu inc., 7 février 2025, QCCQ 457, § 31.

DOCTRINE

1. Belgique :

A. Les monographies :

- BARÉ C., KOHL B. et ONCLIN F., *Le bail de droit commun, le bail d'habitation et le bail commercial : chronique de jurisprudence (2015-2020)*, Liège, Anthemis, 2021.
- BOCKOURT J., DE COCQÉAU B., DELVAUX A., DEVOS B. et SIMAR R., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence 2001-2011*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2012.
- CORBISIER I., *La réforme du droit belge des contrats dans la perspective de la réforme luxembourgeoise*, 1^{ère} éd., Bruxelles Larcier, 2023.
- CORNELIS L., *Algemene theorie van de verbintenissen*, Anvers, Groningen, Intersentia, 2000.
- DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, Bruges, die Keure, la Charte, 2020.
- DE JONG G.T., *Niet-nakoming van verbintenissen*, Deventer, Kluwer, 2006.
- DELFORGE C., DURANT I., GEORGE F., HÉLAS C., WÉRY P. et CRUQUENAIRE A., *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Liège, Wolters kluwer, 2022.
- DE MAN M., *De verbintenissenrechtelijke tijdsbepaling*, Bruges, die Keure, 2013.
- DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 3^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1964.

- DE POTTER DE TEN BROECK M., *Gewdijzigde omstandigheden in contractenrecht*, Anvers, Cambridge, Intersentia, 2017.
- GEORGES F., *Le droit des contrats à l'épreuve de la faillite*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2018.
- GEORGE F., COLSON P., FOSSÉPREZ A. et THUNIS B., *Manuel de droit des obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024.
- HIGNY M. et VYNCKE H., *Juridische panoplie bij pandemie ? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Bruges – Bruxelles, la Charte, 2020.
- JAFFERALI R., *Le droit commun des contrats*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2016.
- JANSEN S., *Prijsvermindering*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2015.
- KOHL B., *Contrat d'entreprise*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2016.
- LEBEAU S., « Covid-19, les arrêts de Cassation », in *Baux commerciaux : continuité et nouveaux défis*, Bruges, la Charte, 2025.
- MERCHERS Y., « Bail en général », *Rép. not.*, t. VIII, *Les baux*, Bruxelles, Larcier, 2014.
- PHILIPPE D. et CAROLUS M., *Le droit des contrats*, Larcier, à paraître.
- RAUS W., *Civilrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst: nietigheid, ontbinding en overmacht*, Anvers, Kluwer, 1987.
- STIJNS S., *Leerboek Verbintennissenrecht – Boek 1*, Brugge, die Keure, 2025.
- VAN DEN HAUTE E., *Traité des contrats spéciaux*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024.
- VAN GERVEN W. et VAN OEVELEN A., *Verbintennissenrecht*, Louvain, La Haye, Acco, 2021.
- VAN OEVELEN A., *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten. E. Aanneming van werk – Lastgeving*, Mechelen, Kluwer, 2016.
- VAN OMMESLAGHE P., *Tome II – Les Obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Bruylant, 2013.
- VAN ZUYLEN J., *La force majeure contractuelle revisitée : bonne foi, unilatéralisme et systématisation des remèdes*, Bruxelles, Larcier, 2025.

- WÉRY P., *Droit des obligations – Volume 1. Théorie générale du contrat*, 3^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2021.

- WÉRY P., *Livre 5 du Code civil : les obligations. Les sources des obligations*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2024.

B. Les ouvrages collectifs :

- BAERT G. et NEVEN W., « Begrip en rechtsaard », in *Bestendig handbook privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2024, p. V.1- 4.

- BARNICH L. et WEINER N., « Le bail commercial et les fermetures obligatoires », in *Le bail immobilier. Questions choisies* (sous la coord. de L. BARNICH), Limal, Anthemis, 2022, pp. 186 à 227.

- BAZIER P., « La force majeure dans les contrats multipartites », in *Contrats multipartites*, Bruges, la Charte, 2013, p. 74 et 75.

- BIQUET-MATHIEU C., « Aperçu de la réforme du droit des obligations », in *Chroniques notariales – Volume 77* (sous la dir. de Y-H. LELEU), Bruxelles, Larcier, 2023, p. 81.

- BOUCQUEY A., « La dissolution du contrat », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2013, p. II.1.8 – 70.

- COLSON P. et GEORGE F., « Le droit des obligations en guerre ? », in *Guerre et paix. Mélanges en l'honneur du professeur Bruno Colson*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2023, p. 350.

- COOREMAN I. et M. LECOMTE, « De impact van het coronavirus op de uitvoering van overheidsopdrachten : over overmacht, imprevisie en hierziening », in *Jaarboek Overheidsopdrachten 2020-2021*, Bruxelles, EBP Consulting, 2021, p. 584.

- CORNET C., DE REY S. et CORNET L., « L'inexécution de l'obligation contractuelle et ses conséquences », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 104.

- DE BOECK A., « De schorsing bij overmacht in het gemene verbintenissen- en contractenrecht », in *Schorsing van verbintenissen en overeenkomsten*, Bruges, die Keure, 2010, pp. 72 et 83.

- DE COOMAN A., « La mise en demeure », in *Les principes généraux du droit privé* (sous la coord. de J. VAN MEERBEECK et Y. NINANE), Limal, Anthemis, 2023, p. 305.

- DE POTTER DE TEN BROECK M., « Het wetsvoorstel verbintenissen en de tekortkoming aan een verbintenis », in *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer,

2022, p. 174.

- DERUYVER M. et DE RUYT C., « Les effets du bail », in *Les baux. Commentaire pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2021, p. I.3.2. – 5.

- DRAULANS A. et RASQUIN J., « Overmachtclausules bij bouw- en infrastructuurprojecten », in *Aanneming – Bouwwerken*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2016, p. 155.

- DUPONT M., « Inexécution et sanctions : l'inexécution non imputable au débiteur », in *Droit des obligations. Le nouveau Code civil* (sous la coord. de A. CATALDO et F. GEORGE), Limal, Anthemis, 2022, pp. 91 à 94.

- EL-KADDOURI M., RENIERS J., BOURAS S., DE REY S. et DIRIX E., « L'inexécution de l'obligation », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 205.

- FORIERS P. A. et DE LEVAL C., « Force majeure et contrat », in *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil* (sous la dir. de P. WÉRY), Bruxelles, la Charte, 2004, pp. 259 à 266.

- FORIERS P.A., « Force majeure et imprévision », in *La réforme du droit des obligations. Présentation générale des livres 1^{er} et 5 du nouveau Code civil*, (sous la coord. de Th. DERVAL, R. JAFFERALI et B. KOHL), Bruxelles, Larcier, 2023, pp. 333 à 342.

- FORIERS P. A. et DE LEVAL C., « Les effets de la dissolution du contrat sur les dispositions contractuelles », in *Questions spéciales en droit des contrats*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2010, p. 604.

- GEORGE F., « Les effets du contrat entre parties », in *Focus sur le droit des obligations*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. 84.

- GERMAIN J.-F. et NINANE Y., « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », in *Droit des obligations*, Limal, Anthemis, 2011, p. 83 à 123.

- GERMAIN J.-F., NINANE Y. et VAN ZUYLEN J., « La force majeure dans le droit commun des obligations contractuelles », in *La force majeure : état des lieux*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 10 à 58.

- GERMAIN J.-F., PLASSCHAERT E. et VAN ZUYLEN J., « L'exécution des obligations contractuelles », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2016, pp. II.1.6-105 à 113.

- GILLARDIN J., « Le contrat d'entreprise », in *Traité pratique de droit commercial. Tome 1. Principes et contrats fondamentaux*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 637.

- GODART V., MARYSSE S. et VANDROMME T., « Du louage de choses », in *Focus sur les contrats*

spéciaux, Liège, Wolters Kluwer, 2023, pp. 123 et 135.

- GORISSEN F. et VAN LOOCK S., « Overmacht en verandering van omstandigheden (imprevisie) in Boek 5 BW: knelpunten en praktische oplossingen », in *Verbintennissenrecht* (ed. A. DE BOECK et S. STIJNS), 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2025, pp. 37 et 41.

- HERVÉ L., « Droit du bail – extinction du bail », in *Les baux. Commentaire pratique*, Liège, Wolters Kluwer, 2014, pp. I.2.2 – 39 à 41.

- HIGNY M., « La proposition de livre 7 insérant « Les contrats spéciaux » dans le Code civil : le nouveau droit commun du bail », in *Droit du bail : questions d'actualité* (sous la coord. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2025, pp. 206 à 209.

- JAFFERALI R., « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », in *Le droit commun des contrats* (sous la dir. de R. JAFFERALI), Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 166 et 167.

- KOHL B., « Le retard d'exécution et les défauts dans le secteur de la construction. La responsabilité des concepteurs et constructeurs au travers la jurisprudence (2010 – 2020) », in *CUP202 – Actualités en droit de la construction* (sous la dir. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2020, p. 274.

- KOHL B., « Contrat de l'entrepreneur », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. IV.3.3.-32.

- MICHAUX S. et PHILIPPE D., « La force majeure », in *Obligations. Traité théorique et pratique* (sous la dir. de P. JADOUL), Bruxelles, Kluwer, 2002, pp. 134 à 149.

- PHILIPPE D., « La force majeure temporaire et la suspension des obligations », in *Le droit des obligations dans la vie de l'entreprise* (sous la dir. de C. DELFORGE, S. STIJNS et P. WÉRY), Bruges, La Charte, 2017, pp. 226 et 234.

- RIGOLET A., « Inexécution et sanctions : l'inexécution imputable au débiteur », in *Droit des obligations. Le nouveau Code civil* (sous la coord. de A. CATALDO et F. GEORGE), Limal, Anthemis, 2022, p. 100.

- TANGHE T., « Beëindiging van contracten – huidig versus toekomstig nieuw verbintennissenrecht », in *Hervorming van het verbintennissen- en goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2022, p. 262.

- VAN HOUTTE-VAN POPPEL V. et KOHL B., « Art. 1790 B.W », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2011, pp. 128 et 129.

- VAN OEVELEN A. et DE BOECK A., « Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht », in

Overmacht, 1^{ère} éd., Bruxelles, Intersentia, 2015, p. 2.

- VAN RENTERGHEM P., « Notions », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Liège, Wolters Kluwer, 2025, pp. 10 et 11.

- VAN ZUYLEN J., « La force majeure et l'imprévision », in *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2013, pp. 2 et 3.

- VAN ZUYLEN J., « Le changement de circonstances et l'inexécution fortuite du contrat », in *Le livre 5 du Code civil et le nouveau droit des contrats* (sous la dir. de R. JAFFERALI), Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 325 à 342.

- VAN ZUYLEN J., « Bail et force majeure : questions choisies », in *Droit du bail : questions d'actualité* (sous la coord. de B. KOHL), Limal, Anthemis, 2025, pp. 106 à 129.

- VERBEKE J., « Du louage d'ouvrage et d'industrie », in *Focus sur les contrats spéciaux*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, pp. 187 à 182.

- WÉRY P., « Le contrat : sa modification, sa transmission, sa suspension et son extinction », in *Guide juridique de l'entreprise – Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Liège, Wolters Kluwer, 2000, p. 54.

- WÉRY P., « Les adages « *Res perit debitori* », « *Res perit creditori* » et « *Res perit domino* », in *Le droit romain d'hier à aujourd'hui. Collectiones et oblationes : Liber amicorum en l'honneur du professeur Gilbert Hanard*, Bruxelles, Presses de l'Université Saint-Louis, 2009, n° 8.

- ZEEGERS P., « Principes généraux », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, p. III.1.1. – 1.

- ZEEGERS P., « La fin du bail », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 2023, pp. III.1.5. – 15 et 16.

C. Les articles de revues :

- BEHAR- J. TOUCHAIS M., « L'impact d'une crise sanitaire sur les contrats en droit commercial. À l'occasion de la pandémie du Covid-19, *J.C.P.E.*, 2020, pp. 1162 et s.

- BERNARD N., « Dernières tendances jurisprudentielles en matière de bail commercial et de Covid-19 », *J.L.M.B.*, 2021/1, pp. 39 à 53.

- BOSMAN G., « Demand Guarantees en het nieuwe Belgische verbintenissenrecht », *D.A.O.R.*, 2024, p. 23.

- COLSON P., « Le point sur les obligations de moyens et de résultat », *J.T.*, 2024/5, pp. 75 et 76.

- CORBISIER I., « An II de la pandémie de Covid-19 – Un point comparatif sur les tribulations du paiement du loyer dans le cadre d'un bail commercial (Luxembourg, Belgique, France) : cacophonie, solidarisme ou pragmatisme ? (première partie) », *J.T.L.*, 2021/2, pp. 36 à 40.

- CORNELIS L., « De schorsing van verbintenissen », *T.P.R.*, 2008, pp. 496 et 497.

- CORNET L., « Changement de circonstances, force majeure et abus de droit : comment faire bon ménage à trois ? », *R.G.D.C.*, 2023, p. 131.

- DANOS F., « Le paiement des loyers relatifs aux baux commerciaux et la crise du Covid-19 », *J.C.P.E.*, 2020, p. 28.

- DAUBIES N., « La force majeure et l'imprévision au temps du Corona », *Les Pages*, 2020, p. 1.

- DE BOECK A., « Genera non pereunt, of toch wel? », *T.B.B.R.*, 2009, pp. 445 et 446.

- DE BOECK A., « Het verban tussen eigendoms- en risico-overdracht bij koop: twee handen op een buik », *R.G.D.C.*, 2021, p. 469.

- DE POTTER DE TEN BROECK M., « De overmachts- en de imprevisieleer : een gespelten persoonlijkheid », *T.P.R.*, 2018, pp. 303 et 304.

- DE POTTER DE TEN BROECK M., « Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie ? », *R.D.C. – T.B.H.*, 2020/3, pp. 247 et 258.

- DESSART B., « À l'impossible, nul n'est tenu : retour sur la notion de force majeure à l'heure du coronavirus », *In foro*, 2021/1, p. 12.

- DIRIX E., « Crisis en privaatrecht », *N.J.W.*, 2021, p. 6.

- DUPONT M. et LENAERTS J., « Bail commercial et coronavirus : premier bilan à la lumière des décisions prononcées par les juges de paix », *J.T.*, 2021/11, pp. 205 et 206.

- GHUYSEN J., « La force majeure, l'abus de droit et l'imprévision à la rescousse des preneurs de bail commercial durant la crise Covid-19 », *Rev. Dr. ULiège*, 2022/2, pp. 313 à 321.

- GLANSDORFF F., « La force majeure », *J.T.*, 2019/18, n° 6772, pp. 355 et 358.

- HÉLAS C., « Bail, Covid-19 et force majeure », *Les Pages*, 2025, p. 3.
- HENRY J., « Bail et force majeure : quid des inondations ? », *For. Immo.*, 2021, pp. 1 et 2.
- HIGNY M., « La dissolution du bail sous l'angle du droit commun », *J.T.*, 2018/29, p. 657.
- HIGNY M., « Divers – Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immeuble face au coronavirus », *J.T.*, 2020/15, pp. 269 à 271.
- HIGNY M., « Le paiement du loyer face à la crise du coronavirus : au moins une application jurisprudentielle de la théorie des risques », *R.G.D.C.*, 2021/1, pp. 51 et 52.
- HIGNY M., « L'article 1719 de l'ancien Code civil et la théorie des risques en matière de bail durant la période de pandémie : les enseignements de la Cour de cassation », *J.T.*, 2025/13, pp. 225 et 226.
- HOET A. et VOET S., « Overmacht door corona in contractuele relaties », *R.W.*, 2020-2021, pp. 203 à 213.
- KOHL B., « Examen de jurisprudence (1992 à 2010). Les contrats spéciaux : le louage d'ouvrage (troisième partie) », *R.C.J.B.*, 2017/4, p. 607.
- KOHL B., « L'incidence de l'épidémie de Covid-19 sur l'exécution des marchés de construction », *J.T.*, 2020, pp. 335 à 366.
- KRUIHOF R., BOCKEN H., DE LY F. et DE TEMMERMAN B., « Overzicht van rechtspraak (1981-1992) – Verbintenissen », *T. P.R.*, 1994, p. 516.
- LAFARQUE V., « Logement sinistré : que devient le bail ? », *B.J.S.*, 2021, p. 2.
- LOUSBERG E., « Les risques dans le contrat d'entreprise de construction. Plus faibles sont les risques, meilleure est l'entreprise », *R.G.D.C.*, 2011, p. 457.
- PHILIPPE D., « Les clauses de force majeure, d'imprévision et de transfert des risques dans les conditions générales », *R.D.C-T.B.H.*, 1986, p. 31.
- PHILIPPE D., « Coronavirus : Force majeure ? Hardship ? Report d'exécution des obligations ? Quelques éléments pratiques, conseils pour l'analyse et la rédaction des clauses », *D.A.O.R.*, 2020, pp. 4 et 9.
- RENIERS J., « Het doel heiligt de middelen niet : kritische evaluatie van de verruimde toepassing van artikel 1722 oud BW door het hof van Cassatie », *R.W.*, 2023-2024, pp. 1051 à 1054.

- SCHMIDT J.-J., « La Responsabilité des exploitants de car wash », *R.G.A.R.*, 2009/1, p. 14455.
- STANDAERT F., « La codification du livre 7 poursuit sa route », *Les pages*, 2025/187, p. 1.
- TUNC A., « La force majeure dans ses rapports avec le contenu de l'obligation contractuelle », *J.T.*, 1946, pp. 316 et 317.
- VAN OEVELEN A., « Overmacht en imprevisie in het Belgische contractenrecht », *T. P.R.*, 2008, pp. 606 et 607.
- VAN ZUYLEN J., « La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié ? Réflexions à partir des droits belges, français et hollandais », *R.G.D.C.*, 2013, pp. 408 à 410.
- VAN ZUYLEN J., « L'obligation de somme peut-elle être atteinte par la force majeure ? Une question de genre », *R.G.D.C.*, 2020, pp. 5 et 10.
- VAN ZUYLEN J., « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *R.G.D.C.*, 2020/7, pp. 382 à 400.
- VAN ZUYLEN J., « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évolution du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *E.R.P.L.*, 2023, pp. 102 à 120.
- VAN ZUYLEN J., « 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 », *Les Pages*, 2023, pp. 1 et 2.
- VAN ZUYLEN J., « Force majeure temporaire et prolongation du contrat de bail à durée déterminée », *J.T.*, 2023, pp. 163 et 164.
- VAN ZUYLEN J., « L'impossibilité d'exercer un droit. Pour une évaluation du droit belge de la force majeure à la lumière des droits français et néerlandais », *R.E.D.P.*, 2023, pp. 96 et 111.
- VERVIER L., DEBOEK B. et ENGLEBERT F., « La force majeure sous le nouveau livre 5 : un mariage difficile avec l'imprévision à l'horizon ? », *For. Imm.*, 2023, 2023/51, pp. 1 et 2.
- VOET S. et HOET A., « Overmacht door corona in contractuele relaties », *R.W.*, 2020-2021, p. 210.
- WÉRY P., « Un nouveau jalon sur le chemin de la réforme du droit civil : la proposition de loi portant le livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil », *Les Pages*, 2024, p. 5.
- WEYTS B., « Het klassieke leerstuk van overmacht in het verbintenissenrecht, actueel in België », *R.G.D.C.*, 2020, pp. 444 à 449.

D. Autres :

- « Allocution liminaire du Directeur général de l'OMS lors du point presse sur la Covid-19 », 11 mars 2020, consulté le 19 juin 2025, <https://www.who.int/fr/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

- AZZOUZ K. pour rtbf actu, « Locataire, propriétaire : qui est responsable lorsque le bien a été détruit en tout ou en partie ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.rtb.be/article/locataire-propretaire-qui-est-responsable-lorsque-le-bien-a-ete-detruit-en-tout-ou-en-partie-10809920>

- DE CRAYENCOURT G., « La jouissance paisible du locataire... au temps du Covid-19. Pourquoi il n'y a pas aujourd'hui de suspension automatique des obligations des parties dans les baux commerciaux ? », 12 avril 2020, consulté le 17 juillet 2025, https://www.relaw.be/images/La_jouissance_paisible_au_temps_du_Covid-19.pdf

- DE CRAYENCOURT G. et VAN ROSSEM J., « Note concernant les pratiques du marché et la jurisprudence en Belgique en matière de paiement de loyers durant la fermeture obligatoire suite au Covid-19 », 10 novembre 2020, consulté le 15 juillet 2025, <https://www.relaw.be/fr/news/136-loyer-commerciaux-et-covid-19>

- France24, « Épidémie de Covid-19: premières villes mises en quarantaine en Italie », consulté le 19 juin 2025 <https://www.france24.com/fr/20200223-%C3%A9pid%C3%A9mie-de-covid-19-premi%C3%A8re-villes-mises-en-quarantaine-en-italie>

PONCHAUX A. pour Union des villes et Communes de Wallonies asbl, « Inondations – Quelles conséquences sur le contrat de bail ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.uvcw.be/tag-inondation/vos-questions/art-6624>

RTI info, « En tant que sinistré, dois-je continuer à payer mon loyer ou mon crédit ? », 23 juillet 2021, consulté le 2 juillet 2025, <https://www.rtl.be/actu/en-tant-que-sinistre-dois-je-continuer-payer-mon-loyer-ou-mon-credit-rtl-info/2021-07-23/article/407869>

2. France :

A. Les monographies :

- ANTONMATTÉI P.-H., *Contribution à l'étude de la force majeure*, Paris, L.G.D.J., 1992.

- BATTEUR A., *Annales Droit civil des obligations 2022*, Paris, Dalloz, 2021.

- BOTTINI F., CHAUMET P.-O., DENIS C., HÉRIN J.-L., HÉRIN M.-F., JARLOT A. et PUGELIER C., *Dictionnaire juridique*, 5^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 2025.

- BUCHER C.-E., *L'inexécution du contrat de droit privé et du droit administratif*, Paris, Dalloz, 2011.
- BUFFELAN-LANORE Y. et LARRIBAU-TERNEYRE V., *Droit civil. Les obligations*, 19^{ème} éd., Paris, Sirey, 2024.
- CHANTEPIE G. et LATINA M., *Le nouveau droit des obligations. Commentaire théorique et pratique dans l'ordre du Code civil*, 3^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2024.
- CHÉNEDÉ F., SIMLER P., LEQUETTE Y. et TERRÉ F., *Droit civil. Les obligations*, Paris, Dalloz, 2022.
- CHÉNEDÉ F., *Droit des obligations et des contrats*, 3^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2023.
- FLOUR J., AUBERT J.-L. et SAVAUX E., *Droit civil. Les obligations. L'acte juridique*, 18^{ème} éd., Paris, Sirey, 2024.
- GIRARD B., *CRFPA 2025 – Le droit des obligations*, 2^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2025.
- JULIEN J., BLOCH C., POUMARÈDE M., GIUDICELLI A., GUETTIER C., KRAJESKI D. et LE TOURNEAU P., *Droit de la responsabilité et des contrats. Régimes d'indemnisation*, Paris, Dalloz, 2023.
- MAINGUY D., *Contrats spéciaux*, Paris, Dalloz, 2022.
- PORCHY-SIMON S., *Droit des obligations 2026*, 18^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2025.
- PUIG P., *Contrats spéciaux*, 8^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2020.
- RADOUANT J., *Du cas fortuit et de la force majeure*, Paris, Librairie Arthur Rousseau, 1920.

B. Les articles de revues :

- BUCHER C.-E., « Les premières décisions rendues à propos du Covid-19 : quels enseignements pour le droit des contrats ? », *AJ contrat*, 2020, p. 235.
- CHANTEPIE G., « Contrats : effets – Sanctions de l'inexécution du contrat », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2018, n° 236.
- CHARBONNEAU C. et TRICOIRE J.-P., « Les marchés privés de construction à l'épreuve du Covid-19 », *RDI*, 2020, p. 234.
- DESHAYES O., « Théorie des risques », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2017, n° 96 à 138.
- FRANÇOIS J., « Force majeure et exécution d'une obligation monétaire », *Receuil Dalloz*, 2014, p. 2217.

- GRÉAU F., « Force majeure », *Rép. dr. civ.*, Paris, Dalloz, 2017, n° 23 à 107.

- GRIMALDI C., « La force majeure invoquée par le créancier dans l'impossibilité d'exercer son droit », *D.*, 2009, pp. 1298.

- HEINICH J., « L'incidence de l'épidémie du coronavirus sur les contrat d'affaires : de la force majeure à l'imprévision », *D.*, 2020, p. 611.

- LUXEMBOURG F., « Le fait du prince : convergence du droit privé et du droit public », *JCP*, 2008, n° 119.

- MEKKI M., « De l'urgence à l'imprévu du Covid-19 : quelle boîte à outils contractuels ? », *AJ Contrat*, 2020, p. 164.

- MONÉGER J., « Baux commerciaux – La Cour de cassation sonne l'armistice : les loyers « Covid-19 » sont dus ! Observations sur les trois décisions dirimantes de la 3^e chambre civile du 30 juin 2022 », *La Semaine Juridique Édition Générale*, 2022, doctrine 975.

- PÉRINET-MARQUET H., « La responsabilité relative aux travaux sur existants », *RDI*, 2000, p. 483.

- POUMARÈDE M., « La clause de force majeure dans les contrats de construction », *RDI*, 2017, p. 456.

- THIOYE M., « Fascicule 1. Louage d'ouvrage et d'industrie. Contrat d'entreprise. - Perte de la chose et risque du contrat (C.civ., art. 1788 à 1790) », *JurisClasseur Code civil Art. 1788 à 1790*, 2021, n° 11.

- VIAL-PEDROLETTI B., « Fascicule 286. Bail d'habitation. Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Fin du bail : perte de la chose louée », *JurisClasseur Code civil Art. 1708 à 1762*, 2025, n° 6.

C. Autres :

- BUTCHER C.-E., « Contracts : la force majeure et l'imprévision remèdes à l'épidémie de covid-19 ? », LexisNexis Inc., 2020.

- LEVENEUR L., « Le Covid-19, la force majeure et le fait du prince », LexisNexis Inc., 2020.

3. Québec :

A. Les monographies :

- BAUDOUIN J.-L. et DESLAURIERS P., *La responsabilité civile*, 7^{ème} éd., Cowansville, Y. Blais, 2007.

- BAUDOUIN J.-L. et JOBIN P.-G., *Les obligations*, Cowansville, Y. Blais, 2013.

- BAUDOUIN J.-L. et RENAUD Y., *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2024.

- BÉLANGER A., « Fascicule 14. Extinction de l'obligation », *JCQ – Droit des obligations*, 2008.

- CHAMASS C., *La responsabilité contractuelle et professionnelle en droit civil*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017.

- DESLAURIERS J., *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

- GRAMMOND S., DEBRUCHE A.-F. et CAMPAGNOLO Y., *Quebec Contract Law*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011.

- LEVESQUE F., *Précis de droit québécois des obligations – Contrat, responsabilité, exécution et extinction*, Cowansville, Yvon Blais, 2014.

- LLUELLES D. et MOORE B., *Droit des obligations*, 3^{ème} éd., Montréal, Y. Blais, 2018.

- PINEAU J., BURMAN D., GAUDET S. et VALCKE C., *Théorie des obligations (Livre II : Les effets des obligations)*, 5^{ème} éd., Montréal, Thémis, 2023, p. 1019.

- TANCELIN M., *Des obligations en droit mixte du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009.

- VINCENT K., *Contrat d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

- VINCENT K., *Les obligations – Volume 1 : Article 1371 à 1496*, 6^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024.

- VINCENT K., *Les obligations – Volume 2 : Article 1497 à 1707 C.c.Q.*, 6^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024.

- VINCENT K., *Contrat d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2025.

B. Les ouvrages collectifs :

- GOSSELIN I. et CIMON P., « La responsabilité du propriétaire », in *La construction au Québec :*

perspectives juridiques, Montréal, Wislon & Lafleur, 1998, p. 398.

- PÉRODEAU F., « La force majeure comme mécanisme contractuel d'allocation des risques », in *Développements récents en droit de la construction*, Cowansville, Yvon Blais, 2011, p. 113.

- VÉZINA N. et LANGEVIN L., « L'exécution de l'obligation », in *École du barreau – Collection de droit 2025, volume 6 : obligations et contrats*, Montréal, CAIJ, 2025, pp. 96 à 98.

C. Les articles de revues :

- CHAMASS C., « *Guide pratique sur la rédaction des clauses de Force Majeure (droit civil, Québec)* », *Institut canadien d'information juridique*, 2025, CanLIIDocs 1272.

- GOULET E., « Fascicule 4. Effets translatifs de propriété et de risques », *JCQ – Contrats nommées I*, 2011, n° 33 et 36.

- MOISAN P., « Technique contractuelle et gestion des risques dans les contrats internationaux : les cas de force majeure et d'imprévision », *Les Cahiers de droit*, 1994, pp. 310 à 319.

- PETER BERGER K. et BEHN D., « Force Majeure and Hardship in Age of Corona: A Historical and Comparative Study », *McGill Journal of Dispute Resolution*, 2020, n° 48.

- SAINT-PAU J.-C., « Fascicule 171-30. Droit à réparation. – Exonération de responsabilité contractuelle. – Inexécution imputable à une cause étrangère », *JCL. Notarial Répertoire*, 2020, n° 15 et 16.

- TÉTREAU M., « Fascicule 3. Dispositions particulières aux contrats d'entreprise : règles applicables aux ouvrages mobiliers et à la construction d'immeubles », *JCQ – Contrats nommées II*, 2011, n° 22.

- TORRES-CEYTE J., « Libres propos sur la force majeure invoquée par le créancier », *Revue du Barreau Canadien*, 2022, p. 31.

- VÉZINA N., « Fascicule 16. Cas d'exonération et partage de responsabilité en matière contractuelle », *JCQ Droit civil – Responsabilité civile et professionnelle*, 2008, n° 8 et 29.

D. Divers :

- *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues : les obligations*, Cowansville, Y. Blais, 2003.

- ASSELIN M., « Le Coronavirus, la force majeure et la réalisation des contrats », in *Le monde juridique en temps de crise (2020)*, Fondation du Barreau, 2020, consulté le 30 juillet <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/fondation-du-barreau-i302543fb-55f1-407b-884a-446b5a15d104-le-coronavirus-la-force-majeure-et-la-realisation-des-contrats>

- BAUM D., MARTEL C. et SYMS J., « La Cour supérieure se penche sur la COVID-19 et la notion de force majeure », 06 août 2020, consulté le 25 juillet sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lkd-articles-afb1161bf-2ae3-4069-b07c-6cf0e161ab9c-la-cour-superieure-se-penche-sur-la-covid-19-et-la-notion-de-force-majeure>;

- BUNDARU H. et ROCHETTE V., « Covid-19 : Force majeure et impact sur les obligations des entreprises », 18 mars 2020, consulté le 25 juillet sur CAIJ site juridique québécois, https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/norton-articles-1fec074f-7e6b-4bf9-8671-bf6ccc5e2d60-covid-19-force-majeure-et-impact-sur-les-obligations-des-entreprises-au-quebec#ftn_N40077.

- GRENIER J., RAINVILLE S. et DELORME M., « Pandémie de la Covid-19, une force majeure ? », 01 mars 2020, consulté le 18 juillet 2025 sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lapointe-articles-iff2a081d-5b6c-4730-86ca-c78b33734bbe-pandemie-de-la-covid-19-une-force-majeure>

- POITRAS G. et MUNGER R., « Covid-19 : Le concept de force majeure dans le secteur de la construction – perspective de droit Québécois », 20 mars 2020, consulté le 18 juillet sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/gowlings-articles-ic66fc38b-043a-43a4-a20a-0508fd6e79e8-covid-19-le-concept-de-force-majeure-dans-le-secteur-de-la-construction-perspective-de-droit-quebecois>.

- ROCHELEAU Y., LAFLAMME F. et TIMOTHÉE J.-P., « La Covid-19 et son impact sur les contrats, 2020 », consulté le 18 juillet 2025 sur CAIJ site juridique québécois, <https://app.caij.qc.ca/fr/doctrine/document/lavery-articles-i205fbc55-71c2-485a-905f-f4174b823a5a-la-covid-19-et-son-impact-sur-les-contrats>

ANNEXES :

ANNEXE 1 : Clause « type » – Québec Clause de force majeure – droit québécois :

Les parties reconnaissent qu'elles sont soumises aux dispositions du Code civil du Québec concernant la force majeure. En conséquence, aucune des parties ne sera tenue responsable de tout manquement ou retard dans l'exécution de leurs obligations en vertu du présent contrat si ce manquement ou ce retard est dû à un événement imprévisible et irresistible hors de son contrôle, y compris, mais sans s'y limiter, les catastrophes naturelles, les actes de gouvernement, la guerre, les troubles civils, les pannes de lignes de télécommunications, les coupures d'électricité, les pannes de réseau, les réglementations ou contrôles gouvernementaux, les sinistres, les grèves ou conflits de travail, les pandémies, les épidémies, le déclenchement local de maladies, les urgences de santé publique, les maladies transmissibles, les quarantaines, le terrorisme, les actes de Dieu, ou d'autres événements de nature similaire. En cas de force majeure, la partie affectée doit rapidement en informer l'autre partie par écrit dans un délai de 3 jours ouvrables si possible, en précisant la nature de l'événement de force majeure et la durée prévue du retard. Les parties doivent faire les efforts raisonnables pour minimiser les effets de l'évènement de force majeure et reprendre l'exécution dès que possible. La partie affectée doit également fournir un plan d'ajustement détaillant les mesures envisagées pour gérer et minimiser l'impact de l'évènement de force majeure. Si l'évènement de force majeure persiste pendant une durée excédant 60 jours, chaque partie sur le droit de résilier le contrat sans responsabilité supplémentaire, sauf pour les obligations accumulées avant la survenance de l'événement de force majeure.

ANNEXE 2 : Contrat de bail — Belgique Clause de force majeure — Entrepôt (droit commun):

1.2.

Seuls les événements et circonstances suivants sont considérés comme un événement de « Force Majeure » aux fins du présent Contrat, et seulement dans la mesure où ils (i) rendent absolument impossible l'exécution par une Partie de ses obligations au titre du présent Contrat, (ii) étaient imprévisibles pour le débiteur de l'obligation impossible au moment de la signature du Contrat, (iii) ne sont pas imputables au débiteur de l'obligation impossible ou à ses auxiliaires, (iv) étaient inévitables pour le débiteur de l'obligation impossible, et (v) ne surviennent pas seulement après que le débiteur de l'obligation impossible ait déjà manqué à l'obligation concerné :

- (i) attentats et le terrorisme, guerre (civile), conflit armé, rébellion, révolution ou insurrection en Belgique.
- (ii) explosions nucléaires, radiations ionisantes ou contamination radioactive, chimique ou biologique ;
- (iii) chute d'un avion ou de la détonation d'une matière explosive ;
- (iv) catastrophes naturelles dans la mesure reconnue par les autorités compétentes
- (v) incendies et les explosions.

Cette énumération est exhaustive. Les risques expressément mis à la charge d'une Partie dans le

présent Contrat ne peuvent jamais être qualifiés d'évènement de Force Majeure.

Lorsqu'un évènement de Force Majeure se produit :

- (i) l'exigibilité de l'obligation impossible sera suspendue pendant la durée de l'évènement de Force Majeure;
- (ii) le débiteur de l'obligation impossible devra prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir, ou au moins atténuer, les conséquences négatives de l'évènement de Force Majeure;
- (iii) les Parties doivent se consulter sur les possibilités de poursuivre le Contrat, que ce soit sous une forme modifiée ou non, et sur les délais de recouvrement possibles ; et
- (iv) les Parties ne sont pas responsables l'une envers l'autre des dommages subis du fait de l'évènement de Force Majeure, les dommages subis restent donc entièrement à la charge de la partie qui les a subis.

Cet article règle de manière exhaustive les conséquences de la force majeure visée aux articles 5.99 e/v. BW.

ANNEXE 3: Contrat de bail commercial – Québec

Clause de force majeure :

Force Majeure

Sauf s'il s'agit du paiement d'une somme d'argent, chaque fois que le Bail prévoit qu'une obligation doit être accomplie, elle doit l'être sous réserve de tout délai occasionné par cas fortuit, force majeure, grève, lock-out, conflit ouvrier, impossibilité de se procurer des matériaux, règlements ou ordonnances gouvernementaux restrictifs, faillite d'entrepreneurs ou par toute autre condition, qu'elle soit ou non de la nature des événements susmentionnés (à l'exception de la situation financière de l'une ou l'autre des parties), qui est raisonnablement indépendante de la volonté du Bailleur ou du Locataire, selon le cas (« Force majeure »). Le Locataire et le Bailleur seront présumés ne pas être en défaut d'accomplir une obligation prévue aux présentes s'ils en sont empêchés par Force majeure. Le Locataire et le Bailleur s'aviseront respectivement sans délai de toute Force majeure.

ANNEXE 4 : Contrat d'entreprise – Belgique

Clause de force majeure :

1.2. Seuls les événements et circonstances suivants sont considérés comme un "Évènement de Force Majeure" aux fins de la présente Convention, dans la mesure où ils (i) rendent absolument impossible l'exécution par une Partie de ses obligations au titre de la présente Convention, (ii) étaient imprévisibles pour le débiteur de l'obligation impossible au moment de la signature de la Convention, (iii) ne sont pas imputables au débiteur de l'obligation impossible ou à ses auxiliaires, (iv) étaient inévitables pour le débiteur de l'obligation impossible, et (v) ne surviennent pas seulement après que le débiteur de l'obligation impossible ait déjà manqué à l'obligation concerné :

(vi) les attentats et le terrorisme ;

- (vii) guerre, guerre civile, conflit armé, actes d'hostilité, actes de terrorisme, rébellion, révolution ou insurrection en Belgique.
- (viii) explosions nucléaires, radiations ionisantes ou contamination radioactive, chimique ou biologique ;
- (ix) onde de pression résultant d'un avion supersonique, de la chute d'un avion ou de la détonation d'une matière explosive ;
- (x) les catastrophes naturelles dans la mesure reconnue par les autorités compétentes
- (xi) les incendies et les explosions.

L'énumération ci-dessus des Evènements de Force Majeure est exhaustive. Les risques expressément mis à la charge de l'Entrepreneur dans la présente Convention ne peuvent jamais être qualifiés d'Evènement de Force Majeure.

9.3 Si un Evènement de Force Majeure se produit :

- (v) l'exigibilité de l'obligation impossible sera suspendue pendant la durée de l'Evènement de Force Majeure;
- (vi) le débiteur de l'obligation impossible devra prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir, ou au moins atténuer, les conséquences négatives de l' Evènement de Force Majeure;
- (vii) les Parties doivent se consulter sur les possibilités de poursuivre la Convention, que ce soit sous une forme modifiée ou non, et sur les délais de recouvrement possibles ; et
- (viii) les Parties ne sont pas responsables l'une envers l'autre des dommages subis du fait de l'Evènement de Force Majeure. Les dommages subis restent donc entièrement à la charge de la partie qui les a subis. Sauf dans le cas visé à l'article 9.5, le Prix de la Convention ne sera pas modifié à la suite d'un Evènement de Force Majeure.

9.4 Dans la mesure où un Evènement de Force Majeure entraîne l'impossibilité de respecter le Délai d'Exécution, et à moins que l'Entrepreneur ne doive rattraper le retard par application de l'article 9.5, la date de fin du Délai d'Exécution est reportée d'une période égale à la durée de l'Evènement de Force Majeure.

9.5 Si l'Entrepreneur peut rattraper tout ou partie d'un retard causé par un Evènement de Force Majeure moyennant des coûts supplémentaires, il doit le faire à la demande du Maître d'Ouvrage. Dans ce cas, le Maître d'Ouvrage remboursera intégralement ces frais supplémentaires.

ANNEXE 5: Aannemingsovereenkomst – Belgique Overmachtsclausule:

Onder overmacht wordt verstaan een tijdelijke of definitieve doch volledige verhindering voor de A.A. om aan zijn verplichtingen te voldoen, die het gevolg is van feiten en omstandigheden, die hem bij het

aangaan van de Aannemingsovereenkomst niet bekend waren noch konden zijn, en die hij niet heeft kunnen voorzien of voorkomen, terwijl hij niet de mogelijkheid heeft of heeft gehad zich op andere wijze in staat te stellen om zijn verplichtingen na te komen.

Als overmacht zal in ieder geval gelden: oorlog of oorlogsgevaar, opstand of publieke oproer, een door de overheid opgelegd verbod van in- en uitvoer, wettelijk erkende watersnood en voorts alle omstandigheden die door beide Partijen als overmacht worden bestempeld.

Als overmacht wordt niet beschouwd: weersomstandigheden van welke aard ook, zelfs indien ze uitzonderlijk zijn, brand en/of ongeval op de werf of in de inrichting van de A.A. of van diens Onderaannemers, mobiliteitsproblemen bij de levering van materiaal op de werf. Evenmin zullen als overmacht aanvaard worden: eventuele liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen en/of andere tekortkomingen van de A.A. of van diens Onderaannemers, leveranciers, dienstverrichters of andere door de A.A. bij de uitvoering van het Werk ingeschakelde derden.

Indien zich een situatie van overmacht voordoet, is de A.A. verplicht de O.G. binnen 24 uur op de hoogte te stellen van de aard van de overmacht, met vermelding van de datum waarop de overmachtsituatie ingaat dan wel is ingegaan, alsmede wanneer deze is beëindigd indien het einde reeds bekend is. Deze melding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid bevestigd worden per aangetekend schrijven binnen vijf werkdagen. In geval van overmacht is de A.A. verplicht zich naar beste vermogen ervoor in te spannen om de nadelige gevolgen voor de O.G. tot een minimum te beperken.

Indien de overmachtsituatie gedurende een periode van drie achtereenvolgende maanden aanhoudt of indien bij de aanvang van de overmacht reeds is te voorzien dat deze duur zal worden overschreden, dan wel indien een overmachtsituatie regelmatig terugkeert, is de O.G. gerechtigd de Aannemingsovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat de A.A. gehouden is tot betaling van enige schadevergoeding. Dit artikel geldt ook vice versa wanneer de O.G. zich in een geval van overmacht bevindt.

Een geval van overmacht zal nooit aanleiding geven tot meerkosten voor de O.G. Indien de A.A. zich beroept op overmacht om een termijnsverlenging te eisen, zal deze slechts toegekend worden indien en voor zover ze effectief invloed had op het kritisch pad van de uitvoeringsplanning en slechts voor die delen van het Werk die effectief en aantoonbaar nadeel ondervonden.

Traduction deepl pro:

Par force majeure, on entend un empêchement temporaire ou définitif, mais total, pour le contractant de remplir ses obligations, résultant de faits et circonstances qui n'étaient pas connus et ne pouvaient être connus au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, et qu'il n'a pas pu prévoir ou éviter, alors qu'il n'a pas ou n'a pas eu la possibilité de se mettre en mesure de remplir ses obligations d'une autre manière.

Sont en tout état de cause considérés comme cas de force majeure : la guerre ou la menace de guerre, les émeutes ou les troubles civils, les interdictions d'importation ou d'exportation imposées par les pouvoirs publics, les inondations reconnues par la loi et toutes les circonstances qualifiées de force majeure par les deux parties.

Ne sont pas considérés comme cas de force majeure : les conditions météorologiques de quelque nature que ce soit, même si elles sont exceptionnelles, les incendies et/ou accidents sur le chantier ou dans les locaux du A.A. ou de ses Sous-traitants, les problèmes de mobilité lors de la livraison de matériel sur le chantier. Ne seront pas non plus considérés comme cas de force majeure : les éventuels problèmes de liquidité et/ou de solvabilité et/ou autres défaillances du MA ou de ses Sous-traitants, fournisseurs, prestataires de services ou autres tiers engagés par le MA dans l'exécution des Travaux.

En cas de force majeure, le MA est tenu d'informer le MO dans les 24 heures de la nature de la force majeure, en précisant la date à laquelle la situation de force majeure prend effet ou a pris effet, ainsi que la date à laquelle elle prend fin si celle-ci est déjà connue. Cette notification doit être confirmée sous peine d'irrecevabilité par lettre recommandée dans les cinq jours ouvrables. En cas de force majeure, le Contractant est tenu de s'efforcer, dans la mesure du possible, de limiter au minimum les conséquences préjudiciables pour le Donneur d'ordre.

Si la situation de force majeure persiste pendant une période de trois mois consécutifs ou si, dès le début de la force majeure, il est déjà prévisible que cette durée sera dépassée, ou si une situation de force majeure se répète régulièrement, le CL est en droit de résilier le Contrat de sous-traitance sans intervention judiciaire et avec effet immédiat, sans que le A.A. soit tenu de verser une quelconque indemnité. Cet article s'applique également dans le cas inverse, lorsque le O.G. se trouve en situation de force majeure.

ANNEXE 6 : Contrat d'entreprise – France

Clause de force majeure :

Prorogation du Délai et/ou des Dates Jalons

Le Délai et/ou les Dates Jalons pourront être différés d'un nombre de jours égal à celui pendant lequel sera survenue une cause légitime de retard ayant une incidence sur les Travaux.

Sont considérées comme des causes légitimes de retard ayant une incidence sur les Travaux, dès lors que ces événements affectent effectivement le chantier et qu'ils ne résultent pas de la faute ou de la négligence de l'Entreprise ou de ses locataires d'ouvrages :

- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les Travaux ou encore de réduire les heures d'ouverture de chantier si les causes qui en sont l'origine ne proviennent pas d'un fait commis par l'Entreprise ou les intervenants de son chef ;
- Un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil ;
- Les troubles résultant d'hostilités, guerres, révolutions, émeutes ayant un impact direct sur le chantier, manifestations violentes, guerre civile, insurrections, foudre, inondations, cataclysmes, secousses sismiques, chute d'aéronef, irradiation ou radioactivité ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique ;
- Tout retard dans la mise à disposition des fluides ou des raccordements VRD par les concessionnaires, sauf carence du Maître d'Ouvrage dans la gestion des délais nécessaires pour la saisine desdits concessionnaires. A ce titre, il est précisé que la preuve de la diligence du Maître d'Ouvrage auprès desdits concessionnaires, résultera de la remise (i) des courriers de demande de raccordement adressés dans des délais compatibles avec la bonne réalisation du chantier et (ii) des relances écrites par courriers recommandés avec accusé de réception (deux au minimum) auprès desdits concessionnaires) ;
- La survenance d'un recours ou d'un retrait contre une autorisation administrative éventuellement rendue nécessaire ;
- Les éventuels retards dus aux Travaux Modificatifs tels que définis ci-après ;
- Les éventuels retards dus à une norme impérative applicable immédiatement à l'Immeuble avant la Réception ;
- Les journées d'intempéries respectant les deux critères cumulatifs suivants au-delà d'une durée cumulée de dix (10) jours d'ores et déjà intégrée dans le Délai :

O Les journées d'intempéries devront avoir été déclarées par l'Entreprise à la Caisse Nationale des Intempéries et mentionnées sur le relevé mensuel établi par la Fédération Française du Bâtiment (FFB) d'après le tableau climatologique mensuel publié par la Station Météorologique de Dunkerque ; et

O Les journées d'intempéries devront avoir perturbé l'avancement normal du chantier, ce qui est attesté par le compte-rendu de chantier établi par le Maître d'Œuvre qui devra constater une impossibilité de travailler pour le corps d'état considéré et quantifier le retard pris de ce fait dans l'avancement général du chantier. A ce titre, il est d'ores et déjà convenu que plus aucune journée d'intempéries ne pourra être prise en compte dès lors que l'Immeuble sera hors d'eau et hors d'air.

A l'appui du compte-rendu susmentionné de chantier établi par le Maître d'Œuvre, les Parties conviennent de considérer comme intempéries les conditions suivantes

CAUSES	TRAVAUX	CRITERES
Gel (température minimale à 7 h du matin)	Terrassements/VRD Gros œuvre Etanchéité Charpente Dallage	<0° C < -1° C < 0° C < -1° C < 0° C
PRECIPITATIONS Cumulées sur 24 heures (hauteur précipitations) Jusqu'au hors d'eau et hors d'air de l'Immeuble sauf pour les VRD et Cours Camions qui conservent le délai d'application global	Terrassements VRD Gros œuvre Cours Camion Etanchéité Bardage Charpente	>4mm >4 mm >4mm >2mm >2 mm >10 mm >10 mm
RAFALES DE VENT Jusqu'au hors d'eau et hors d'air de l'Immeuble	Gros œuvre – Charpente (et grue, pose de bac sec)	>45 km/h
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements Gros œuvre Charpente Etanchéité Bardage	>1cm >1cm >1cm >1cm >1cm
TENEUR EN EAU Jusqu'au hors d'eau et hors d'air de l'Immeuble sauf pour les Cours Camions qui conservent le délai d'application global	VRD	>24%

Il est expressément convenu entre les Parties que les causes suivantes ne pourront pas avoir pour effet de proroger le Délai et/ou les Dates Jalons :

- Les intempéries ne répondant pas aux critères définis ci-avant ou d'une durée cumulée inférieure à dix (10) jours ;
- Les découvertes d'une pollution ou d'une contamination quelconque du site (sols, sous-sols et intégralité du Terrain concernant notamment la découverte d'amiante, de plomb ou d'autres matériaux pollués), de nature géotechnique ou géologique ou liées aux réseaux existants lors des Travaux et qui n'auraient pas été révélées dans leur nature ou dans leur étendue au cours des études préalables mais dont le traitement serait rendu nécessaire pour permettre l'Achèvement du Projet, l'Entreprise ayant préalablement aux présentes demandé tous les compléments techniques que l'Entreprise estimait nécessaires en termes d'études, de sondages et de relevés sur l'Immeuble, portant notamment sur sa géométrie, sa constitution structurelle, les caractéristiques de son sous-sol, la pollution résiduelle éventuelle et la localisation des réseaux enterrés, nécessaires à la réalisation du Projet.

Pour être contractuellement pris en compte, les événements ci-dessus devront être notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception par l'Entreprise au Maître d'Ouvrage et au Maître d'Œuvre dans un délai de cinq (5) jours calendaires à compter de leur survenance. Les événements ci-dessus devront également être mentionnés dans le compte-rendu de chantier établi dans les conditions de l'article 7. La fin de l'évènement sera notifiée dans les mêmes conditions. Ils devront avoir donné lieu à une interruption effective de travail sur le chantier et affectant le chemin critique de réalisation du Projet. Les justificatifs devront être joints aux notifications. A défaut de respect de ces formalités, les causes

légitimes ou évènement de force majeure ne seront pas pris en compte.

Dans le cas où le chantier serait retardé pour l'une des causes limitativement énumérées ci-dessus, l'Entreprise justifiera au Maître d'Ouvrage le nombre de jours de report. Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder le Délai et/ou les Dates Jalons d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des Travaux déterminé au moyen d'une attestation du Maître d'Œuvre des Travaux.

A défaut d'avoir respecté les obligations ci-dessus visées, les causes de prorogation ne pourront être prises en compte.

