

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Le "contrat de parking"

Nounckele, Marie; Ronneau, Virginie

Published in:
Actualités en droit des contrats spéciaux

Publication date:
2019

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):
Nounckele, M & Ronneau, V 2019, Le "contrat de parking": de la théorie à la pratique. Dans *Actualités en droit des contrats spéciaux*. Anthemis, Limal, p. 169 -199.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Le « contrat de parking » : de la théorie à la pratique

Marie NOUNCKELE

Juriste notariée

Collaboratrice scientifique à l'UNamur

Virginie RONNEAU

Assistante à l'UNamur

Introduction

1. Présentation. Dans la plupart des villes, aujourd'hui, les citoyens concluent régulièrement des contrats de parking. Le nombre de places de stationnement public ne permet pas de satisfaire la demande des usagers d'automobiles¹, qui sont donc amenés à fréquenter des parkings privés. Que ce soit pour se rendre au travail, pour faire ses courses ou encore pour rencontrer des amis, un véhicule motorisé implique à un moment donné de pouvoir s'en séparer, de pouvoir le stationner.

Le contrat de parking est une curieuse appellation. Au sens commun, l'on peut dire qu'il s'agit du contrat par lequel un usager bénéficie du droit de parquer son véhicule pendant un temps et sur un espace donnés en échange du paiement d'un prix. Plusieurs types de contrats peuvent être proposés par l'exploitant du parking : il peut s'agir d'un contrat ponctuel, d'un service d'abonnement ou encore d'un service de réservation d'un emplacement de parking. L'usager peut aussi souhaiter faire assurer le gardiennage et la surveillance du véhicule, avec la possibilité, le cas échéant, de remettre celui-ci à un voiturier qui se chargera de le garer. L'on assiste alors à un contrat présentant des obligations plus larges pour l'exploitant.

Le contrat de parking est parfois comparé ou assimilé au contrat de garage, lui-même polysémique. À cet égard, l'on peut se demander si le contrat de garage est uniquement limité au contrat que je passe avec mon garagiste (personne qui veille aux entretiens et aux réparations de mon véhicule) ou s'il présente une acception plus large ? Quoi qu'il en soit, ces contrats génèrent des droits et des obligations pour les parties, qui ne sont pas toujours bien délimités ni clairs. Il en va de même en ce qui concerne les responsabilités

¹ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *J.T.*, 1968, p. 306.

susceptibles d'être engagées. Enfin, la problématique de l'opposabilité et de la validité des conditions générales se doit d'être abordée, à une époque où une frénésie contractuelle implique une multiplication toujours plus grande du nombre de clauses rencontrées.

L'objet de la présente contribution consiste à dresser un panorama de la matière avec un regard axé sur la pratique. Le détour par les notions théoriques permettra au préalable d'établir un socle solide à notre réflexion.

2. Plan et limites de la présente contribution. Dans un premier temps, nous définirons le contrat de parking et préciserons sa qualification (nature) juridique (section 1). Ensuite, nous nous pencherons sur la formation du contrat, ses effets et son extinction (section 2). Nous examinerons, par après, quelques questions de responsabilité civile (section 3), avant de terminer par l'étude des conditions générales (section 4).

Nous imposerons plusieurs limites à notre étude. Ainsi, même si les termes « contrat de parking » et « contrat de garage » visent le plus souvent le parcage d'automobiles, l'on a pu utiliser ces terminologies dans le cas de l'utilisation d'un aéroport² ou de la jouissance d'un box dans une écurie³. Nous nous en tiendrons pour notre part au contrat de parking au sens courant du terme, c'est-à-dire au contrat destiné au stationnement de véhicules. Les contrats de parking liés à un autre contrat principal (bail de résidence principale, contrat d'entreprise, etc.) ne seront pas étudiés. Par ailleurs, seuls les contrats conclus à titre onéreux seront envisagés dans la présente contribution, compte tenu de la rareté des contrats de parking concédés aujourd'hui à titre gratuit. Enfin, l'on ne s'intéressera pas non plus au stationnement « public », qui relève davantage du droit administratif (perception de redevances par l'autorité publique) que du droit des contrats.

Section 1

Définition et qualification du contrat de parking

3. Notion. Le contrat de parking peut être défini comme « un contrat par lequel une partie (l'exploitant) met à la disposition de son cocontractant (l'utilisateur du véhicule) un emplacement de stationnement, moyennant un prix généralement déterminé en fonction de la durée d'occupation de l'emplacement »⁴. Les auteurs de cette définition soulignent que les termes employés rappellent le prescrit de l'article 1709 du Code civil⁵. Selon eux, la qualification du contrat de parking serait donc nécessairement celle

² Civ. Bruxelles (2^e ch.), 24 octobre 1973, *J.T.*, 1974, p. 339.

³ Bruxelles, 10 mai 1947, *R.G.A.R.*, 1947, n° 4063.

⁴ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 306.

⁵ Selon l'article 1709 du Code civil, « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. »

du louage de choses. D'autres auteurs ajoutent d'ailleurs plus clairement comme élément de la définition que le contrat de parking est « un contrat de location par lequel... »⁶. Sans trop entrer dans la délicate question de la qualification du contrat (voy. *infra*, n°s 5-6), il nous faut d'ores et déjà observer qu'à côté de ces conceptions doctrinales plutôt tranchées à la faveur d'un contrat de louage de choses, la jurisprudence qualifie parfois le contrat de parking de dépôt salarié⁷, voire de convention « sui generis »⁸, selon les circonstances de fait. Pour ces motifs, la définition proposée ci-dessus doit être nuancée. En effet, il n'y a pas de raison de considérer que le contrat de parking contiendrait en soi certaines obligations et pas d'autres, dès lors que ce sont les parties qui définissent le champ contractuel de leurs relations. Si cette définition peut être maintenue en l'état, elle doit, par contre, être détachée de l'idée qu'un contrat de parking serait nécessairement un contrat de louage de choses. Même si cette qualification est la plus fréquente, eu égard aux éléments entourant sa conclusion, elle n'est pas exclusive.

4. Différenciation avec le contrat de garage. Le contrat de parking est parfois différencié du contrat de garage. Ce dernier est pourtant rarement défini par la doctrine. Selon certains, il s'agit d'une « convention conclue par le propriétaire d'un véhicule dans le but d'assurer ou de faire assurer la protection de son véhicule »⁹. Selon d'autres, ces termes feraient référence à « tout contrat par lequel, moyennant rémunération, un professionnel, propriétaire ou locataire d'un garage collectif confère temporairement à un automobiliste le droit d'y placer et d'en retirer sa voiture à tout moment »¹⁰. Une autre conception consiste à définir le contrat de garage comme « la convention qui unit un garagiste aux propriétaires de véhicules »¹¹. Ces définitions recouvrent des réalités différentes. En effet, la première notion insiste sur la finalité particulière recherchée par l'utilisateur du garage, à savoir la protection de son véhicule. La seconde met, quant à elle, l'accent sur l'octroi par convention d'un droit de parcage à un utilisateur, qui peut « y placer et retirer sa voiture à tout moment ». À notre estime, ce dernier élément est de nature à justifier l'appellation de contrat de garage. Cette possibilité de va-et-vient de l'utilisateur à un emplacement au sein d'un même contrat

⁶ J.-H. HERBOTS, « De bewaargeving », in *Bijzondere overeenkomsten*, Outline Postuniversitaire lessencyclus, Louvain, 1980, pp. 270 et s.; Y. MERCHERS, « Bail ou dépôt : critères », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 1, Le bail en général, Bruxelles, Larcier, 2014, n° 639. L'italique est nôtre.

⁷ Liège, 12 avril 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12.737 ; *Comm. Bruxelles*, 22 juin 1966, *R.W.*, 1966-1967, II, col. 1152.

⁸ *Comm. Bruxelles*, 16 septembre 1987, *Bull. ass.*, 1989, p. 488, obs. F. MELIS ; *Comm. Bruxelles*, 7 février 1972, *R.G.A.R.*, 1973, n° 9048.

⁹ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 305.

¹⁰ J. KIRKPATRICK, obs. sous J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 20 septembre 1957, *J.T.*, 1958, pp. 44 et s., citant notamment A. JACK, « Les obligations et la responsabilité du garagiste », *Rev. trim. dr. civ.*, 1932, p. 653.

¹¹ V. PIRSON, « Le garagiste est-il dépositaire ? », *R.G.D.C.*, 2005, pp. 155-159, spéc. p. 156.

nous semble constituer l'élément caractéristique du « garage »¹². Dès lors, bien que la seconde définition nous paraisse perfectible en certains points, notamment en ce qu'elle exclut un contrat à titre gratuit et n'envisage que la seule hypothèse du garage collectif, la récurrence du droit d'aller et venir qu'elle suggère doit être félicitée. Enfin, la troisième notion n'aborde que le cas du *garagiste*, au sens commun du terme, c'est-à-dire la personne qui opère les travaux d'entretien et de réparation du véhicule. Selon nous, elle présente en conséquence un champ d'application beaucoup trop restrictif.

Plus fondamentalement, l'on peut s'interroger sur l'opportunité de différencier le contrat de parking et le contrat de garage. D'ailleurs, l'on constate à la lecture de la jurisprudence, une certaine confusion¹³, l'usage *a priori* abusif d'un terme au détriment de l'autre¹⁴, voire l'abandon de cette distinction au profit du terme « parage »¹⁵. Il semble donc plus opportun de procéder à l'analyse des obligations des parties, à l'intention de ces dernières lors de la conclusion du contrat et à leurs attentes légitimes.

5. Qualification (nature) du contrat – Intérêt. La jurisprudence et la doctrine qualifient habituellement le contrat de parking de contrat de louage de choses, de contrat de dépôt¹⁶, voire parfois de contrat « sui generis »¹⁷. Cette question de la qualification du contrat est importante en ce qu'elle « détermine l'étendue des obligations des parties »¹⁸. On peut cependant se demander si ce sont les obligations des parties qui induisent la qualification du contrat ou si, à l'inverse, la qualification du contrat régit les obligations des parties. À la réflexion, nous nous rallions à la première conception. En effet, le juge saisi d'un litige va d'abord s'intéresser, en l'absence de précisions issues de clauses contractuelles (voy. *infra*, section 4), à l'intention des parties, à l'objet du contrat et aux circonstances de fait portées devant lui. Sur cette base, il pourra valablement qualifier le contrat, trancher les obligations

¹² Soulignant également cet aspect caractéristique, voy. A. JACK, « Les obligations et la responsabilité du garagiste », *op. cit.*, p. 612 (« [...] le contrat va se réaliser par une série de remises successives de l'automobile au garage, à la suite de ses sorties successives, sans qu'intervienne nécessairement une nouvelle entente à chacune de ces rentrées »).

¹³ Comm. Bruxelles, 7 février 1972, R.G.A.R., 1973, n° 9048.

¹⁴ Liège, 12 juillet 1949, R.G.A.R., 1951, n° 4755 ; J.P. Namur-Nord, 30 juin 1972, J.L., 1972-1973, p. 55. Pour un même constat, voy. L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 306.

¹⁵ Bruxelles, 25 novembre 1949, R.G.A.R., 1950, n° 4593.

¹⁶ Au sens de la présente note, le dépôt doit s'entendre comme le dépôt salarié (effectué en contrepartie d'un avantage économique). Dans la pratique, le contrat de parking s'interprétera rarement comme « un service d'ami essentiellement gratuit ».

¹⁷ Nous rejoignons la critique émise par Vincent Sagaert, qui estime qu'une qualification en tant que contrat innomé « n'offre aucune solution puisqu'il faut élaborer une réglementation *ad hoc* (théorie de la combinaison) ou rechercher une forme de contrat nommé impliquant de rejoindre un régime par application de "l'accessoire suit le principal" (théorie de l'absorption) » (V. SAGAERT, *Parking- en garage contracten*, Bruges, die Keure, 2001, p. 7, traduction libre). Voy. également : J. KIRKPATRICK, obs. sous J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 20 septembre 1957, *op. cit.*, spéc. p. 46.

¹⁸ C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 117.

incombant aux parties et, au besoin, arbitrer les responsabilités susceptibles d'être engagées.

6. Qualification (nature) du contrat – Contrat de louage de choses/ Contrat de dépôt. Afin de qualifier le contrat, le juge devra examiner l'intention des parties. S'agissait-il, dans leur esprit, de conférer uniquement l'utilisation d'un emplacement de parking à l'usager ou de garantir également (et surtout) la conservation du véhicule¹⁹ en échange du paiement d'un prix ? Quel est l'objet du contrat ? Dans le premier cas, il s'agit d'un contrat de louage de choses. Dans le second cas, la qualification de dépôt salarié doit être préférée. De toute évidence, la majorité du temps, le contrat de parking n'implique que l'engagement de l'exploitant de mettre à disposition de l'utilisateur une place destinée à garer son véhicule. Il peut cependant en aller différemment. Lors de son appréciation, en l'absence de clause contractuelle spécifique concernant la nature du contrat conclu, le juge aura égard à l'ensemble des circonstances de fait entourant la conclusion et l'exécution du contrat.

Les circonstances suivantes plaident en faveur de la qualification (ordinaire) de contrat de louage²⁰ :

- l'absence d'organisation d'un service de garde²¹ ;
- la modicité du prix demandé²².

D'autres circonstances témoignent plutôt, quant à elles, de l'existence d'un contrat de dépôt :

- l'interdiction de « fermeture à clef des portières des voitures »²³ ;
- la présence d'un préposé dans le parking « dont une des occupations est la surveillance des voitures »²⁴, voire l'existence de barrières²⁵ et/ou d'une surveillance vidéo²⁶ de nature à susciter chez l'utilisateur le sentiment qu'une surveillance effective est exercée par l'exploitant²⁷ ;
- la « maîtrise du véhicule abandonnée à l'exploitant, par tradition réelle ou par remise des clés »²⁸ ;

¹⁹ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 306.

²⁰ Les circonstances de fait retenues par les juges et mentionnées ici ont été épinglées dans le cas de litiges concernant tant des contrats de parking que des contrats de garage. Étant donné qu'il s'agit d'éléments permettant de qualifier le contrat, l'on ne voit pas de raison pour ne prendre en considération que les décisions de jurisprudence qui auraient, au préalable, retenu la présence d'un contrat de parking.

²¹ Comm. Bruxelles, 24 octobre 1964, J.C.B., 1965, p. 161.

²² Comm. Bruxelles, 16 décembre 1980, R.G.A.R., 1982, n° 10.466 ; J.P. Ostende, 12 octobre 1976, R.W., 1977-1978, p. 2033. *Contra* : Liège, 12 juillet 1949, R.G.A.R., 1951, n° 4755.

²³ Comm. Bruxelles, 16 septembre 1965, J.C.B., 1966, p. 7.

²⁴ *Ibid.*, Comm. Bruxelles, 15 décembre 1965, R.G.A.R., 1966, n° 7582.

²⁵ Pol. Bruxelles, 16 octobre 2015, C.R.A., 2016/3, pp. 34-37.

²⁶ J.P. Bruges, 28 juin 2007, R.W., 2009-2010, p. 971.

²⁷ Liège, 12 avril 1995, R.G.A.R., 1997, n° 12.737 ; Pol. Gand, 15 octobre 2012, R.W., 2012-2013, n° 28. *Contra* : J.P. Ostende, 12 octobre 1976, R.W., 1977-1978, p. 2033.

²⁸ J.P. Tournai (2^e cant.), 9 janvier 2001, J.L.M.B., 2001, p. 236, citant L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 307.

– le « rôle actif du personnel dans le placement ou le déplacement du véhicule »²⁹.

On notera que certaines circonstances ne permettent pas d'éclairer le juge sur la qualification du contrat. Par exemple, l'octroi d'un emplacement fixe à un utilisateur peut se concevoir tant dans le cadre d'un contrat de louage que d'un contrat de dépôt salarié³⁰.

Chacun de ces éléments pris isolément ne peut suffire à établir la nature du contrat. Ils constituent tout au plus des indices sur lesquels le juge pourra fonder sa conviction. Ainsi, bien que la présence de caméras de surveillance puisse mener le juge à opter pour la qualification du dépôt, ce dernier pourrait aussi estimer qu'il s'agit d'un contrat de louage de choses, où la mise en place d'un dispositif sécuritaire a pour seule vocation de dissuader le vol des véhicules. Il en ira ainsi lorsque le contrat n'impose aucune obligation de garde du véhicule à l'exploitant mais que ce dernier souhaite néanmoins renforcer la sécurité de son parking.

À ce propos, d'aucuns estiment que le contrat de parking est un « contrat de bail, avec ou sans obligation additionnelle de moyen de surveillance »³¹. Il nous apparaît peu souhaitable de retenir la qualification de contrat *sui generis*, qui ne rend pas bien compte des obligations respectives des parties, lesquelles ressortent – au contraire – clairement des contrats nommés que sont le louage de choses et le dépôt³². Tout autre serait de reconnaître une obligation accessoire de sécurité à charge de l'exploitant du parking. En effet, celle-ci n'équivaut pas à une obligation de surveillance à proprement parler, qui présente – selon nous – des devoirs plus conséquents, notamment en termes de responsabilités. À notre avis, une obligation de surveillance implique en effet un rôle actif de l'exploitant du parking, par exemple par la présence de gardiens, ce qui n'est pas nécessairement le cas d'une obligation accessoire de sécurité.

Enfin, si à l'issue de son analyse, le juge éprouve encore un doute quant à la qualification qui doit être retenue, il devra favoriser celle de contrat de louage de choses³³. En effet, l'on ne peut « présumer *a priori* dans le chef des parties la commune intention de conclure un contrat de dépôt salarié »³⁴ qui implique de lourdes obligations en matière de garde et de restitution (voy. *infra*, n° 8.3.)³⁵.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Comm. Bruxelles, 16 septembre 1965, *J.C.B.*, 1966, p. 7.

³¹ Voy. C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, pp. 119-120.

³² Pour une critique des contrats innomés, voy. V. SAGAERT, *Parking- en garage contracten*, *op. cit.*, pp. 5-7.

³³ B. TILLEMANS, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Overeenkomsten. 2, Bijzondere overeenkomsten, Bruikleen, Bewaargeving en sekwestering*, Anvers, Kluwer, 2000, n° 145.

³⁴ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 307.

³⁵ L. VINCENT et P. DEHAN, *ibid.*; B. TILLEMANS, *ibid.*, n° 145.

Section 2

Formation, effets et extinction du contrat

§ 1. Formation du contrat

7. Moment de la formation du contrat et incidence de la qualification. Généralement, le contrat de parking se forme lors du passage de l'usager à l'une des bornes qui délivre un ticket qui permet l'ouverture de la barrière et l'entrée dans le parking. L'échange de consentements entre les parties intervient dès ce moment³⁶. Certains auteurs précisent que le contrat est conclu « sous la condition suspensive de la disponibilité effective et immédiate d'un emplacement de stationnement »³⁷.

Le contrat consensuel ainsi formé respecte la qualification du contrat de bail. Qu'en est-il cependant si le juge considère qu'il est en présence d'un contrat de dépôt ? Certains auteurs ont rapidement soulevé la difficulté qui se posait dans ce cas de figure : le contrat de dépôt est un contrat réel et non un contrat consensuel. En conséquence, une telle qualification est-elle incongrue en matière de contrat de parking lorsque l'usager a le droit d'aller et venir (ex : en cas de contrat de longue durée) ?³⁸ Comment admettre la qualification de contrat de dépôt sans qu'il y ait *tradition* du véhicule³⁹ ? Avec d'autres, il nous semble pouvoir être admis qu'il résulte de l'accord de volontés conclu entre les parties une promesse de contrat, qui se réalisera ensuite par une série de dépôts successifs⁴⁰.

§ 2. Effets du contrat

8. Obligations des parties. La qualification du contrat conditionne les obligations contractuelles incombant aux parties. Ces dernières peuvent bien sûr aménager ces effets par le biais de clauses contractuelles, afin de diminuer ou d'étendre leurs obligations (voy. *infra*, section 4). L'on analysera ci-dessous les effets « classiques » du contrat (c'est-à-dire lorsque les parties n'ont rien prévu), selon qu'il s'agit d'un contrat de louage de choses (A) ou d'un contrat de dépôt (B).

A. Obligations des parties en présence d'un contrat de parking qualifié de louage de choses

8.1. Obligations de l'exploitant du parking en sa qualité de bailleur. En vertu de l'article 1719 du Code civil, « Le bailleur est obligé, par la

³⁶ C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, spéc. p. 111.

³⁷ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 306.

³⁸ Sur cette question, A. TUNC, *Le contrat de garde*, Paris, Dalloz, 1942, n° 35 et 75.

³⁹ Sur cette question, V. SAGAERT, *Parking- en garage contracten*, *op. cit.*, pp. 42-43.

⁴⁰ M.G., obs. sous Comm. Bruxelles, 31 janvier 1950, *Bull. ass.*, 1950, pp. 624-625 ; J. KIRKPATRICK, obs. sous J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 20 septembre 1957, *op. cit.*, spéc. p. 46.

nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée ; 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. » Il peut être dérogé à cette disposition par des conditions générales, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à l'essence du contrat (voy. *infra*, n°s 24 et 32). Une clause qui exonérerait purement et simplement le bailleur de son obligation de délivrance devra être déclarée nulle⁴¹.

Par ailleurs, « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives »⁴². Selon Vincent Sagaert, l'usager empêché d'accéder à un emplacement de parking peut réclamer la dissolution du contrat et/ou des dommages et intérêts sur cette base⁴³. « Il en va de même si aucun emplacement n'est libre. »⁴⁴ À nouveau, eu égard au caractère supplétif de cet article, les parties peuvent convenir que l'exploitant du parking est dispensé d'y effectuer les réparations⁴⁵.

L'exploitant du parking doit également indemniser le preneur du préjudice subi du fait d'un vice ou d'un défaut de la chose louée qui en empêche l'usage, qu'il en ait eu connaissance ou non⁴⁶. Dans la pratique, l'on constate fréquemment la présence d'une clause contractuelle dérogatoire précisant que l'exploitant du parking n'est tenu à aucune indemnité en cas de travaux effectués dans le parking.

Enfin, une obligation accessoire de sécurité pourrait être retenue par le juge à charge de l'exploitant du parking, par exemple, en ce qui concerne le fonctionnement d'une barrière automatique⁴⁷.

8.2. Obligations de l'usager du parking en sa qualité de preneur.

Les dispositions relatives aux baux à loyer sont en principe applicables au contrat de parking. Conformément à l'article 1928 du Code civil, l'utilisateur du parking (preneur) « est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2° De payer le prix du bail aux termes convenus ». Aucune précision relative au contrat de parking ne mérite d'être développée à ce sujet. L'occupation du parking en bon père de famille est habituellement

⁴¹ L. SIMONT, J. DE GRAVE et P.A. FORIERS, « Examen de jurisprudence », *R.C.J.B.*, 1996, p. 276.

⁴² Art. 1720 C. civ.

⁴³ V. SAGAERT, *Parking- en garage contracten*, op. cit., p. 93.

⁴⁴ *Ibid.*, p. 93. Traduction libre.

⁴⁵ Fr. GLANSBORFF, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité du bailleur », in *Actualité en droit du bail*, coll. UB³, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 15.

⁴⁶ Art. 1721 C. civ.

⁴⁷ Voy., en droit luxembourgeois, O. POELMANS, *Droit des obligations au Luxembourg. Principes généraux et examen de jurisprudence*, coll. Les dossiers du Journal des tribunaux – Luxembourg, n° 2, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 14-15.

rappelée dans les conditions générales des contrats de parking. L'usager est également tenu de restituer la chose louée à l'expiration du contrat (voy. *infra*, n° 10.2.).

La doctrine apparaît divisée sur la question de savoir si l'ensemble des dispositions relatives aux baux à loyer sont applicables au contrat de parking. Certains auteurs estiment ainsi, par exemple, que les articles 1726 et 1727 (troubles de jouissance), 1752 (obligation de garnir la maison de meubles) et 1754 du Code civil (réparations locatives ou de menu entretien) ne sont pas applicables « à raison même de la destination particulière de la chose louée et des conditions de la location »⁴⁸. D'autres considèrent qu'une telle exclusion « n'est pas évidente » et préconisent plutôt une application adaptée de ces dispositions au contrat de parking⁴⁹.

B. Obligations des parties en présence d'un contrat de parking qualifié de dépôt

1. Obligations de l'exploitant

8.3. Obligations de l'exploitant du parking en sa qualité de dépositaire. Conformément aux articles 1927 à 1947 du Code civil, le dépositaire est tenu à deux grandes obligations : il doit garder la chose (a) et la restituer (b)⁵⁰.

a) Obligation de garde

Le dépositaire doit garder (et conserver) la chose qui lui est déposée. Le Code civil instaure une différence quant à l'appréciation de cette obligation selon que le dépôt est gratuit ou salarié. Dans le premier cas, « le dépositaire doit apporter, dans la garde de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent »⁵¹. La faute est appréciée *in concreto*. Dans le second cas, la faute sera appréciée « avec plus de rigueur »⁵², c'est-à-dire *in abstracto*, par rapport au comportement du bon père de famille normalement prudent et diligent. La responsabilité moins lourde instituée par l'article 1927 du Code civil s'explique par le fait que le dépositaire rend en principe un service d'ami⁵³. Dès lors qu'il n'agit plus dans ce cadre, la dérogation aux règles générales ne se justifie plus⁵⁴.

⁴⁸ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », op. cit., p. 307.

⁴⁹ V. SAGAERT, *Parking- en garage contracten*, op. cit., pp. 92-93, et les auteurs qu'il cite à l'appui de sa position.

⁵⁰ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 2^e éd., Waterloo, Kluwer, 2013, n° 902.

⁵¹ Art. 1927 C. civ. Nous mettons en italique.

⁵² Art. 1928 C. civ.

⁵³ LOCRÉ, *Législation civile, commerciale et criminelle ou commentaire et complément des codes français*, t. VII, Bruxelles, Tarlier, 1836, p. 310.

⁵⁴ I. DURANT, « Le contrat de dépôt et le séquestre. Quelques questions récurrentes au regard de décisions récentes », in *Les contrats spéciaux*, coll. CUP, vol. 34, Liège, 1999, pp. 7-67, spéc. pp. 37-38.

L'étendue de l'obligation de garde doit également être analysée eu égard à la nature de la chose et des usages⁵⁵. Il est à noter que le dépositaire « ne peut se servir de la chose déposée, sans la permission expresse ou présumée du déposant »⁵⁶. En tous les cas, « l'usage reste un élément accidentel du contrat. S'il est, en réalité, l'élément principal, il y a prêt. »⁵⁷

b) Obligation de restitution

Le dépositaire est également tenu de restituer la chose à celui qui la lui a confiée (« ou à celui au nom duquel le dépôt a été fait, ou à celui qui a été indiqué pour le recevoir »)⁵⁸. L'article 1938, alinéa 1^{er}, du Code civil ajoute que « [le dépositaire] ne peut pas exiger de celui qui a fait le dépôt, la preuve qu'il était propriétaire de la chose déposée »⁵⁹. Dans la pratique, l'on observe que le dépositaire est très attentif sur ce point lors de la restitution de la chose déposée. Les conditions générales prévoient ainsi souvent que pour reprendre le véhicule, le client doit présenter son ticket d'accès au parking ainsi que son exemplaire du contrat de dépôt. À défaut, la preuve de la propriété du véhicule ou du droit d'usage dont bénéficie l'usager est souvent exigée.

En principe, cette restitution a lieu en nature⁶⁰. Dans certaines hypothèses, cette restitution se fait toutefois par équivalent. Deux hypothèses, bien distinctes, peuvent se produire dans le cadre d'un contrat de parking : 1^o) si la perte de la chose survient à la suite d'un cas de force majeure, le dépositaire « qui a reçu un prix ou quelque chose à la place, doit restituer ce qu'il a reçu en échange »⁶¹ ; 2^o) si la perte de la chose est causée par la faute du dépositaire, ce dernier verra sa responsabilité engagée et devra la restituer par équivalent⁶². Par contre, si des détériorations sont survenues à la chose indépendamment de toute faute du dépositaire, elles sont à la charge du déposant⁶³. L'article 1933 du Code civil précise ainsi que « le dépositaire n'est tenu de rendre la chose déposée que dans l'état où elle se trouve au moment de la restitution ».

⁵⁵ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V : Les principaux contrats usuels (2^e partie). Les biens (1^{re} partie), Bruxelles, Bruylant, 1941, n° 200.

⁵⁶ Art. 1930 C. civ.

⁵⁷ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 202.

⁵⁸ Art. 1937 C. civ.

⁵⁹ L'alinéa 2 ajoute que « Néanmoins, s'il découvre que la chose a été volée et quel en est le véritable propriétaire, il doit dénoncer à celui-ci le dépôt qui lui a été fait, avec sommation de le réclamer dans un délai déterminé et suffisant. Si celui auquel la dénonciation a été faite, néglige de réclamer le dépôt, le dépositaire est valablement déchargé par la tradition qu'il en fait à celui duquel il l'a reçu. »

⁶⁰ Art. 1932 C. civ.

⁶¹ Art. 1934 C. civ.

⁶² H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 211.

⁶³ Art. 1933 C. civ.

2. Obligations de l'usager

8.4. Obligations de l'usager en sa qualité de déposant. Le déposant est tenu de rémunérer le dépositaire salarié (a) et de rembourser les frais déboursés pour la conservation de la chose et les pertes subies (b).

a) Obligation de rémunérer le dépositaire salarié

Le déposant doit payer « le salaire » au dépositaire⁶⁴. L'utilisateur du parking s'acquitte donc d'un certain montant envers l'exploitant du parking. Le tarif applicable peut être convenu à l'avance par les parties ou fixé unilatéralement par l'exploitant qui a affiché son prix à l'entrée du parking et/ou dans ses conditions générales. Dans ce dernier cas, l'utilisateur ne vient qu'adhérer au « salaire » préétabli. En cas de défaut de paiement, outre les recours de droit commun, « le dépositaire peut retenir le dépôt jusqu'à l'entier paiement de ce qui est dû à raison du dépôt »⁶⁵.

b) Obligation de rembourser les frais déboursés pour la conservation de la chose et des pertes subies

En vertu de l'article 1947 du Code civil, « la personne qui a fait le dépôt, est tenue de rembourser au dépositaire les dépenses qu'il a faites pour la conservation de la chose déposée, et de l'indemniser de toutes les pertes que le dépôt peut lui avoir occasionnées ».

En matière de dépôt salarié, ce qui est le cas du contrat de parking, tel que nous l'étudions, les frais liés à la conservation de la chose sont fréquemment inclus dans le prix⁶⁶. En conséquence, seuls les frais extraordinaires, pour lesquels le dépositaire doit aviser le déposant, devront être restitués⁶⁷. Le déposant doit aussi indemniser le dépositaire des pertes subies à l'occasion du dépôt. À la différence du contrat de prêt, la responsabilité du déposant n'est pas limitée. Il sera donc tenu pour responsable « même pour les pertes qui seraient causées par un vice de la chose dont le déposant ignorait l'existence »⁶⁸.

C. Fin du contrat

9. Aperçu. L'extinction du contrat de parking doit être envisagée au regard des règles applicables aux contrats spéciaux (louage de choses (1) et dépôt (2)). Sans approfondir les causes de dissolution possibles, nous proposons ci-dessous un bref aperçu de celles que l'on rencontre fréquemment en pratique.

⁶⁴ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 223.

⁶⁵ Art. 1948 C. civ.

⁶⁶ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 224.

⁶⁷ *Ibid.*, n° 224.

⁶⁸ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, op. cit., n° 912.

1. Fin du contrat en présence d'un contrat de parking qualifié de louage de choses

9.1. Généralités. Le contrat de louage de choses s'éteint pour les mêmes causes que les contrats issus du droit commun⁶⁹. Il peut prendre fin de manière naturelle ou à la suite d'une cause de dissolution⁷⁰. Ici et là, certaines dispositions particulières au contrat de bail confirment l'applicabilité de certaines causes de dissolution propres aux contrats synallagmatiques (voy. notamment l'article 1741 en matière de résolution pour faute ou l'article 1722 qui fait application de la théorie des risques)⁷¹.

9.2. Aspects pratiques. Les parties sont libres de fixer la durée du contrat de parking et le tarif horaire/journalier/mensuel pour l'utilisateur. Une durée d'occupation minimale et/ou maximale d'un emplacement de parking peut être prévue par conditions générales. Lorsque l'utilisateur d'un parking aura pris un ticket à l'entrée de l'établissement, l'on peut imaginer que le contrat prend fin de deux manières : soit à l'issue de la durée fixée au préalable et payée par avance par l'utilisateur, soit lorsque l'utilisateur retournera encaisser son ticket au distributeur avant de quitter les lieux.

Les parties peuvent préciser les modalités de rupture de la convention. En tout état de cause, elles peuvent résilier le contrat de commun accord avant le terme initialement fixé par elles⁷². Par contre, elles ne peuvent pas insérer dans leur convention une clause résolutoire expresse (art. 1762bis C. civ. – voy. *infra*, n° 47). Enfin, le contrat (ou les conditions générales) peut prévoir l'hypothèse d'une fin prématurée du contrat (p. ex. en cas d'annulation d'une réservation).

2. Fin du contrat en présence d'un contrat de parking qualifié de dépôt

9.3. Généralités. Les causes de droit commun de dissolution des contrats sont applicables au contrat de dépôt⁷³. Un droit de résiliation unilatérale est reconnu au déposant en vertu de l'article 1944 du Code civil qui dispose que : « le dépôt doit être remis au déposant aussitôt qu'il le réclame, lors même que le contrat aurait fixé un délai déterminé pour la restitution, à moins qu'il n'existe, entre les mains du dépositaire, une saisie-arrêt ou une opposition à la restitution et au déplacement de la chose déposée ». Ce droit reconnu au déposant s'explique par le fait que le terme qui a été convenu l'est dans l'intérêt unique du créancier⁷⁴.

⁶⁹ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV : Les principaux contrats usuels (1^{re} partie), Bruxelles, Bruylant, 1938, n° 743.

⁷⁰ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, op. cit., n° 401.

⁷¹ *Ibid.*, n°s 402 et 403.

⁷² H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, op. cit., n° 744.

⁷³ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, op. cit., n° 916.

⁷⁴ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 214.

9.4. Aspects pratiques. Bien davantage encore que dans le cadre d'un contrat de louage, les parties auront intérêt à stipuler par écrit la durée de leurs obligations, et ce, pour deux raisons. La première raison est que la volonté commune des parties de constituer le dépôt est nécessaire à la naissance de celui-ci⁷⁵ et donc également à sa prolongation. La deuxième raison s'explique par le fait que des obligations particulièrement lourdes pèsent sur le dépositaire (voy. *supra*, n° 8.3.). Une délimitation précise du champ contractuel est donc importante étant donné que la reprise du véhicule par l'utilisateur ne met pas nécessairement fin au contrat de dépôt. Le même principe vaut en matière de bail.

Y a-t-il un sens à fixer un terme dans le contrat alors que l'article 1944 du Code civil (voy. *supra*, n° 9.3.) permet au déposant d'exiger la restitution de la chose *ad nutum* ? Dans une note d'observations déjà ancienne, John Kirkpatrick critiquait sévèrement le juge qui, se basant sur cette disposition, avait admis la résiliation d'un contrat de garage sans aucun préavis alors que le contrat prévoyait un délai de préavis d'un mois. Pour cet auteur, l'article 1944 concerne exclusivement l'obligation de restitution du dépositaire et non les obligations à charge du déposant⁷⁶.

Il nous semble cependant que cette interprétation s'accommode mal avec le texte de loi. Faut-il dès lors abandonner l'idée d'établir une durée à la convention ? Nous ne le croyons pas. Il suffit en effet aux parties d'écartier simultanément l'application de l'article 1944 du Code civil, qui n'est pas d'ordre public⁷⁷. Le dépositaire pourra alors réclamer le paiement d'une indemnité compensatoire, en cas de rupture anticipée de la convention.

Enfin, *quid* si aucun terme n'a été stipulé ? Henri De Page estime dans ce cas que « le dépositaire peut rendre la chose quand il lui plaît »⁷⁸. Outre d'éventuelles difficultés probatoires⁷⁹, il est certain que le déposant ne peut contraindre (indéfiniment) le dépositaire à une obligation de garde de la chose.

Section 3

Questions de responsabilité civile

10. Importance de la qualification retenue. Comme nous l'avons vu (*supra*, n°s 8 et s.), la qualification du contrat a une incidence sur les obligations des parties et, partant, sur les responsabilités susceptibles d'être engagées en cas de dommage. Cette question sera analysée tantôt sous l'angle du contrat de louage de choses (§ 1), tantôt sous l'angle du contrat de dépôt (§ 2),

⁷⁵ I. DURANT, « Le contrat de dépôt et le séquestre. Quelques questions récurrentes au regard de décisions récentes », op. cit., spéc. p. 25.

⁷⁶ J. KIRKPATRICK, obs. sous J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 20 septembre 1957, op. cit., spéc. pp. 46-47.

⁷⁷ P. VAN OMMESLAGHE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II. Les obligations, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1006, n° 659.

⁷⁸ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, op. cit., n° 214.

⁷⁹ *Ibid.*, n° 214.

lorsque les parties n'ont pas stipulé de clauses dérogatoires⁸⁰. Par ailleurs, d'autres recours sur la base du droit commun restent ouverts à la victime. Par exemple, en cas de dommage dû au vice du parking, la victime pourrait agir sur la base de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil⁸¹ dans le respect des règles du concours de responsabilités.

§ 1. Responsabilité en présence d'un contrat de parking qualifié de contrat de louage de choses

10.1. Vol du véhicule et obligation (ou non) de surveillance. En cas de vol du véhicule, la personne préjudiciée doit non seulement prouver son préjudice, mais également la faute de l'exploitant ainsi que la relation causale entre la faute et le dommage⁸². Dès lors qu'il s'agit d'un contrat de louage de choses, il n'y a en principe pas d'obligation de surveillance à charge de l'exploitant. La jurisprudence considère donc logiquement qu'à défaut de preuve d'un manquement contractuel (ou d'une faute au sens de l'art. 1382 C. civ.)⁸³, l'exploitant ne saurait voir sa responsabilité engagée en cas de vol⁸⁴. Il en va différemment dans l'hypothèse où le juge estime qu'une obligation de surveillance pèse sur l'exploitant – qui a donné à l'usager l'apparence qu'il s'engageait à assurer la sécurité du véhicule – pour autant qu'une faute de celui-ci soit démontrée⁸⁵.

10.2. Dégâts causés au parking. De son côté, l'usager du parking peut engager sa responsabilité en cas de dégâts causés aux installations du parking. L'on pense notamment à l'accrochage, par un véhicule, d'un mur intérieur qui s'en trouverait endommagé. Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur « répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Cet article confirme ainsi la possibilité de recours de l'exploitant du parking à l'encontre de l'usager fautif afin d'obtenir la réparation des dommages qu'il a subis⁸⁶. Cependant, cette possibilité est limitée par le fait que la preuve de l'état initial de la chose devra être démontrée. Or, en l'absence d'état des lieux détaillé, ce qui est le plus souvent le cas, « le preneur est présumé avoir

⁸⁰ Comme pour leurs obligations, les parties peuvent modaliser contractuellement leur responsabilité par le biais de clauses contractuelles (voy. *infra*, section 4).

⁸¹ Pour des cas d'application, voy. p. ex. : Bruxelles, 22 décembre 2015, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15.321 (absence de vice) ; Mons, 25 juin 2015, *Bull. ass.*, 2017/2, pp. 208-209 (vice) ; Civ. Turnhout, 26 avril 2013, *J.J.Pol.*, 2013/4, pp. 172-173 (vice) ; Pol. Tournai, 6 décembre 2012, *J.J.Pol.*, 2013, p. 48 (vice) ; Civ. Tournai, 8 novembre 2012, *J.J.Pol.*, 2014, p. 52 (vice).

⁸² En matière de contrat de garage, voy. Comm. Bruxelles, 24 octobre 1964, *J.C.B.*, 1965, p. 161.

⁸³ Bruxelles, 3 octobre 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n° 12.049.

⁸⁴ Voy. également : Comm. Bruxelles, 16 décembre 1980, *R.G.A.R.*, 1982, n° 10.466 ; Comm. Bruxelles, 27 janvier 1966, *R.G.A.R.*, 1966, n° 7658.

⁸⁵ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 971 ; Comm. Bruxelles, 16 septembre 1987, *Bull. ass.*, 1989, p. 488, obs. F. MELIS.

⁸⁶ Sur cette question, voy. C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, pp. 132-133, n° 47 et la jurisprudence citée.

reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail »⁸⁷. Dans ce cas, bien que la preuve contraire puisse être fournie par toutes voies de droit, l'exploitant ira au-devant de difficultés probatoires.

§ 2. Responsabilité en présence d'un contrat de parking qualifié de dépôt

10.3. Intensité des obligations du dépositaire. Divers cas sont susceptibles de mettre en cause la responsabilité du dépositaire : vol, dégâts matériels causés au véhicule, destruction d'une voiture à la suite d'un incendie⁸⁸, etc. La responsabilité qui pèse sur le dépositaire est lourde⁸⁹ et sévère. En effet, il est tenu à une obligation de garde, qui est *de moyens*⁹⁰. Il assume également une obligation de restitution – *de résultat* – de la chose qui fait l'objet du dépôt⁹¹.

10.4. Garde de la chose – Appréciation de la faute *in abstracto*. La responsabilité du dépositaire doit être appréciée au regard des articles 1927 et 1928 du Code civil⁹². Dans l'hypothèse d'un dépôt salarié (voy. *supra*, note n° 16), le juge évaluera la faute du dépositaire *in abstracto*⁹³ ; il vérifiera que le dépositaire s'est comporté comme un exploitant de parking normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances⁹⁴. Les parties peuvent stipuler des clauses dérogatoires de responsabilité, qui sont en principe licites⁹⁵. Celles-ci connaissent toutefois plusieurs limites (voy. *infra*, nos 32 et 33).

Dans un jugement du 16 octobre 2015, le Tribunal de police néerlandophone de Bruxelles a condamné l'exploitante du parking qui n'avait pris aucune mesure, ni pour prévenir le danger, ni pour informer les utilisateurs du parking de la présence d'une grande flaque d'eau à la sortie du parking qui rendait le sol particulièrement glissant. Ce faisant, le tribunal a jugé que « la défenderesse ne s'est pas comportée comme un bon père de famille diligent, de sorte qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles »⁹⁶.

⁸⁷ Art. 1731 C. civ.

⁸⁸ Liège, 15 décembre 1995, *R.D.C.*, 1996, p. 986 (contrat de garage – absence de faute du garagiste).

⁸⁹ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 307.

⁹⁰ P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *op. cit.*, spéc. p. 497 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, *op. cit.*, nos 205 et 207 ; B. TILLEMANS, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Overeenkomsten. 2, Bijzondere overeenkomsten, Bruikleen, Bewaargeving en sekwestering*, *op. cit.*, nos 326, 330 et 407.

⁹¹ Comm. Bruxelles, 16 septembre 1965, *J.C.B.*, 1966, p. 7. Nous soulignons.

⁹² Comm. Bruxelles, 16 septembre 1965, *J.C.B.*, 1966, p. 7.

⁹³ *A contrario*, la faute du dépositaire sera appréciée *in concreto* (et donc moins sévèrement) en cas de dépôt à titre gratuit. Sur cette question, V. PIRSON, « Le garagiste est-il dépositaire ? », *op. cit.*, spéc. p. 157, et la jurisprudence citée ; P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *R.C.J.B.*, 2001, pp. 490 et s., spéc. p. 498.

⁹⁴ Comm. Bruxelles, 22 juin 1966, *R.W.*, 1966-1967, II, col. 1152.

⁹⁵ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, *op. cit.*, n° 204.

⁹⁶ Traduction libre. Pol. Bruxelles (nl.), 16 octobre 2015, *C.R.A.*, 2016, pp. 34-37.

10.5. Restitution de la chose – Présomption d'inexécution fautive. Une présomption d'inexécution fautive pèse sur le dépositaire⁹⁷. Pour se libérer de sa responsabilité, lorsqu'il n'a pu restituer la chose, partiellement ou totalement, le dépositaire doit apporter la preuve d'une *cause étrangère exonératoire*⁹⁸. C'est sur lui que repose la charge de la preuve. Il supporte donc *in fine* la responsabilité de la perte de la chose en cas de doute⁹⁹. Le dépositaire peut-il encore échapper à sa responsabilité en cas de non-restitution de la chose déposée en rapportant *la preuve de son absence de faute*¹⁰⁰? De nombreux auteurs considèrent que cette possibilité doit être admise et s'explique par la conciliation de l'obligation de restitution (de résultat) et de l'obligation de garde (de moyens)¹⁰¹. L'obligation de restitution est d'ailleurs qualifiée « d'obligation de résultat allégée »¹⁰². Se fondant sur un arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 2 décembre 1981¹⁰³, Paul Alain Foriers et Lucien Simont concluent que le dépositaire peut échapper à sa responsabilité « non seulement en établissant l'existence d'un cas fortuit ou d'une autre cause libératoire, mais aussi en démontrant qu'il a parfaitement exécuté son obligation de garde et qu'aucune faute ne saurait lui être reprochée sous cet angle »¹⁰⁴. En définitive, rien ne doit pouvoir être reproché au dépositaire¹⁰⁵. La Cour de cassation admet – à bon droit¹⁰⁶ – qu'aucune responsabilité ne soit retenue à charge du dépositaire lorsqu'il a pu être constaté que celui-ci « n'avait commis aucune faute en rapport avec le vol de la chose déposée, que les détériorations de celle-ci résultaient d'une cause étrangère »¹⁰⁷. En soi, le vol ne constitue pas un cas de force majeure de nature à libérer le

⁹⁷ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *ibid.*, n°s 205 et 207.

⁹⁸ Sur les obligations de résultat, B. ALLEMEERSCH, I. SAMOY et W. VANDENBUSSCHE, « Overzicht van rechtspraak – Het burgerlijk bewijsrecht », *T.P.R.*, 2015, spéc. p. 716 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, *op. cit.*, p. 51, n° 15 (et les arrêts de cassation cités) ; B. SAMYN, *Privaatrechtelijk bewijs : een diepgaand en praktisch overzicht*, Gand, Story Publishers, 2012, p. 175, n° 172 ; F. MOURLON-BEERNAERT, *La preuve en matière civile et commerciale*, Waterloo, Kluwer, 2011, pp. 67-68 ; D. MOUGENOT, *La preuve*, tiré à part du *Répertoire notarial*, 3^e éd., Bruxelles, Larcier, 2002, p. 95, n° 28 ; N. VERHEYDEN-JEANMART, *Droit de la preuve*, Bruxelles, Larcier, 1991, n°s 130-131.

⁹⁹ I. DURANT, « Le contrat de dépôt et le séquestre. Quelques questions récurrentes au regard de décisions récentes », *op. cit.*, spéc. p. 44, et la référence.

¹⁰⁰ Liège, 12 juillet 1949, *R.G.A.R.*, 1951, n° 4755 ; Comm. Liège, 9 mai 1930, *R.G.A.R.*, n° 655. *Contra* : Comm. Bruxelles, 3 décembre 1964, *R.G.A.R.*, 1966, n° 7581 (contrat de garage).

¹⁰¹ I. DURANT, « Le contrat de dépôt et le séquestre. Quelques questions récurrentes au regard de décisions récentes », *op. cit.*, spéc. p. 41 ; P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *op. cit.*, spéc. p. 498 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, *op. cit.*, n° 909.

¹⁰² I. DURANT, *ibid.*, p. 41, et les références doctrinales citées.

¹⁰³ Anvers, 2 décembre 1981, *R.W.*, 1982-1983, col. 1388.

¹⁰⁴ P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *op. cit.*, spéc. p. 498, citant Anvers, 2 décembre 1981, *Jur. Anv.*, 1981-1982, p. 474.

¹⁰⁵ H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, *op. cit.*, n° 208.

¹⁰⁶ P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *op. cit.*, spéc. p. 499.

¹⁰⁷ Cass., 14 février 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 568 ; *R.W.*, 1991-1992, col. 845. En jurisprudence du fond : Gand (2^e ch.), 23 novembre 1949, *Bull. ass.*, 1950, pp. 138-140.

dépositaire de sa responsabilité¹⁰⁸. Le dépositaire sera par contre exonéré s'il prouve qu'il n'a pas commis de faute, par exemple en adoptant des mesures raisonnables de prévention contre le vol¹⁰⁹.

Section 4 Conditions générales

11. Contextualisation. Une autre source d'interrogation en matière de contrat de parking est la problématique des conditions générales. Si cette dernière n'est pas spécifique au contrat de parking, elle y trouve des applications concrètes qui ne sont pas sans intérêt. Traditionnellement, on distingue la question de l'opposabilité des conditions générales (§ 1), de celle de leur validité (§ 2). Ces deux questions intéressent tant les utilisateurs de parking que leurs propriétaires et/ou exploitants, dans la mesure où elles auront des conséquences directes sur les effets de leur contrat en cas de litige.

§ 1. L'opposabilité des conditions générales

12. Deux conditions. La première question en matière de conditions générales est celle de leur opposabilité, ou de leur force obligatoire¹¹⁰. Les conditions générales d'un contrat ne peuvent être opposées à une personne que lorsque deux conditions distinctes sont réunies : il faut que, préalablement à la conclusion du contrat, la personne ait pu en prendre connaissance, d'une part (A), et les ait acceptées, d'autre part (B)¹¹¹.

A. La connaissance des conditions générales

13. Première condition : l'accessibilité des conditions générales. Tout d'abord, la personne à laquelle les conditions générales sont opposées doit avoir pris connaissance de celles-ci, ou avoir raisonnablement pu en prendre connaissance, avant la conclusion du contrat¹¹². Cette prise de connaissance

¹⁰⁸ P.A. FORIERS et L. SIMONT, « Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite et fin) », *op. cit.*, spéc. p. 499, et la référence.

¹⁰⁹ Liège, 4 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1995, p. 265, note P. HENRY. Pour un commentaire, I. DURANT, « Le contrat de dépôt et le séquestre. Quelques questions récurrentes au regard de décisions récentes », *op. cit.*, spéc. pp. 51-52.

¹¹⁰ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 206 et s.

¹¹¹ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *R.W.*, 1982-1983, II, col. 2170 ; B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, la Charte, 2001, pp. 40-41 ; B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », in *Les conditions générales, Questions particulières*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 83-85 ; C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 112 ; D. PHILIPPE et L.-A. NYSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », in *Contrats et protection des consommateurs*, Limal, Anthemis, 2016, pp. 112 et s.

¹¹² B. DUBUISSON, *ibid.*, p. 41 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (première partie)*, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 502 et s. ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 207 et s. ; R. JAFFERAI, « L'ignorance des règles contractuelles. Questions choisies

est essentielle, de sorte qu'il doit exister pour l'utilisateur une « possibilité réelle et raisonnable, compte tenu des circonstances objectives et subjectives en l'espèce, d'avoir effectivement connaissance des conditions générales applicables au contrat en cours de formation »¹¹³. Ainsi, les conditions générales doivent être affichées « dans un endroit éclairé, et sur lequel l'attention de l'utilisateur est attirée »¹¹⁴. « La connaissance suppose que les clauses soient imprimées ou affichées de façon apparente, qu'elles soient lisibles et compréhensibles et formulées dans une langue comprise du destinataire. La taille des caractères, leur localisation, la typographie utilisée sont autant d'éléments à prendre en compte. Au-delà, tout est question de fait. »¹¹⁵ L'article VI.37, § 1^{er}, du Code de droit économique précise en outre que « [l]orsque toutes ou certaines clauses d'un contrat entre une entreprise et un consommateur sont écrites, ces clauses doivent être rédigées de manière claire et compréhensible ». Fréquemment, dans la pratique, on retrouve les conditions générales soit sur des affiches, soit sur le ticket distribué à l'entrée du parking.

14. Effectivité de l'accessibilité – Cas des conditions générales figurant sur une affiche. De manière générale, la jurisprudence a tendance à considérer le simple fait d'apposer une affiche mentionnant les conditions générales comme insuffisant pour assurer leur opposabilité¹¹⁶. « Ainsi, peuvent raisonnablement être considérées comme inopposables les conditions de parking affichées sur un panneau certes suffisamment grand et lisible, mais apposé sur un mur à peine éclairé ; il en va de même de conditions rédigées en caractères pâles ou trop petits ou encore affichées sur un panneau unique alors que le parking compte des centaines d'emplacements. L'opposabilité des conditions se voit davantage garantie dès l'instant où celles-ci sont affichées de manière lisible et compréhensible à chaque entrée du parking, ainsi que sur chacune des éventuelles machines délivrant les tickets y relatifs. »¹¹⁷ La simple mise à disposition des conditions générales ne suffit pas : « encore faut-il en effet que les modalités de cette mise à disposition puissent raisonnablement convenir (aux adhérents potentiels) »¹¹⁸.

relatives à la formation du contrat », in *De quoi le contrat est-il le nom ? Applications et tendances récentes du droit des contrats*, Limal, Anthemis, 2017, p. 16.

¹¹³ D. PHILIPPE et L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, p. 115.

¹¹⁴ C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 114. Dans le même sens : M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2171 ; V. SAGAERT, *Parking- en garagecontracten*, *op. cit.*, p. 117.

¹¹⁵ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 41, et les références citées. Dans le même sens : M. FAURE, *ibid.*, col. 2171 ; V. SAGAERT, *ibid.*, p. 117.

¹¹⁶ V. SAGAERT, *ibid.*, p. 117 ; C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 112. Pour des cas de jurisprudence : Civ. Louvain, 9 février 1979, R.G.A.R., 1980, n° 10.193 ; Comm. Bruxelles, 3 décembre 1964, R.G.A.R., 1966, n° 7581. Voy. également : Comm. Namur, 20 janvier 1977, *Rev. gén. dr.*, 1977-1976, p. 314 ; J.P. Arlon, 14 octobre 1977, *Jur. Liège*, 1977-1978, p. 192.

¹¹⁷ D. PHILIPPE et L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, p. 142.

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 115.

15. Effectivité de l'accessibilité – Cas des conditions générales figurant sur un ticket. Il semble que la jurisprudence admette plus facilement l'opposabilité à l'utilisateur des conditions générales figurant sur le ticket délivré à l'entrée du parking¹¹⁹. Ainsi, une décision du Tribunal de commerce de Bruxelles accepte une clause exonératoire de responsabilité figurant sur un ticket de parking remis au client lors de son entrée dans le parking, au motif que « le texte est écrit en caractères très lisibles et qu'il faudrait être distrait ou négligent pour ne pas en prendre connaissance aussitôt et, par-là, savoir quelle est l'étendue des obligations de l'exploitant du parking »¹²⁰. Toutefois, dans ce contexte, il ne faut pas perdre de vue la question du moment de la conclusion du contrat.

16. Moment de la prise de connaissance des conditions générales. L'accès aux conditions générales doit être assuré avant ou au plus tard lors de la conclusion du contrat¹²¹. La vérification du respect de cette condition implique donc de pouvoir déterminer ce moment avec précision (voy. *supra*, n° 7).

17. Difficultés pratiques – Cas des conditions générales figurant sur une affiche. Cette question du moment de l'accès aux conditions générales est sensible¹²², la pratique semblant peu tenir compte des exigences légales. En effet, il est fréquent de trouver les conditions générales affichées à l'entrée du parking, certes avant la barrière d'entrée, mais souvent au stade où le véhicule, déjà engagé dans une rampe d'accès à sens unique, serait bien en mal de pouvoir faire demi-tour et donc, de renoncer à la conclusion du contrat. Si certains invoquent le fait que l'automobiliste peut toujours choisir de sortir du parking immédiatement, cet argument ne tient toutefois pas compte de deux éléments. Premièrement, la simple entrée dans le parking entraîne parfois des frais, le premier quart d'heure étant déjà facturé : il n'est donc pas possible de renoncer à la conclusion du contrat. Deuxièmement, les conditions générales précisent habituellement que l'entrée dans le parking équivaut à une acceptation de ces dernières¹²³.

18. Difficultés pratiques – Cas des conditions générales figurant sur un ticket. Lorsque les conditions générales figurent sur le ticket d'entrée du parking, le problème est identique. Si l'on considère que le contrat est conclu au moment où l'utilisateur pousse sur le bouton de la barrière d'entrée, il en résulte que la remise des conditions générales qui figureraient sur le ticket est postérieure à l'entrée en vigueur du contrat. Par ailleurs, quand bien même le

¹¹⁹ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2172.

¹²⁰ Comm. Bruxelles, 27 janvier 1966, R.G.A.R., 1966, n° 7658 ; voy. dans le même sens : J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 octobre 1986, *J.J.P.*, 1987, p. 220 ; Civ. Bruxelles, 12 décembre 1989, R.G.D.C., 1990, p. 371.

¹²¹ D. PHILIPPE et L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, pp. 118 et s.

¹²² M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2166.

¹²³ Concernant cette clause et l'analyse de sa validité, voy. *infra*, n° 21.

contrat ne serait conclu que par le passage de la barrière, il faut bien reconnaître qu'il n'est pas réaliste d'envisager que l'utilisateur ait la possibilité de lire ces conditions avant d'entrer dans le parking¹²⁴. C'est en ce sens que s'est prononcé le juge de paix de Bruges dans un jugement du 28 juin 2007¹²⁵. Dans le même sens, le Tribunal de commerce de Bruxelles estime que « het onvoldoende is op kleine letters op het parkingticket, de aansprakelijkheid uit te sluiten ; dat *de facto* de automobilist die na het nemen van een ticket zich realiseert dat het aanbod van de N.V. B.A.P. geen bewaking inhoudt, in geen geval nog de ingang van de parking kan verlaten (files achter hem en de uitgang betalend, zie reglement), zodat het aanbod desbetreffend duister is en de wilsautonomie van de automobilist allesbehalve autonoom is »¹²⁶. La jurisprudence est toutefois fluctuante, comme le démontre une décision du Tribunal de première instance de Bruxelles qui admet l'opposabilité des conditions générales d'un parking mentionnées sur le ticket d'entrée au motif que « [het] feit dat het voor de automobilist moeilijk is om de parking te verlaten, of om een andere parkeermogelijkheid te kiezen of nog om voorbehoud te maken na ontvangst van het kaartje is terzake niet dienend »¹²⁷.

B. L'acceptation des conditions générales

19. Deuxième condition : l'acceptation des conditions générales.

Deuxièmement, en plus d'avoir eu ou pu avoir connaissance des conditions générales, il est requis que la personne à laquelle on souhaite les opposer les ait acceptées¹²⁸. Cette condition ne se confond pas avec la première. L'acceptation peut être expresse ou tacite¹²⁹ mais doit être certaine¹³⁰. Il serait erroné de déduire du fait que les conditions générales ont été portées à la connaissance d'une personne que cette dernière les a acceptées¹³¹.

20. Approbation implicite. La jurisprudence n'est pas toujours claire sur la question de savoir si l'accord doit être exprès ou peut être implicite¹³². Dans un arrêt du 11 décembre 1970, la Cour de cassation a affirmé de manière claire que le consentement aux conditions générales peut être donné de

¹²⁴ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2173 ; V. SAGAERT, *Parking- en garagecontracten*, *op. cit.*, p. 122.

¹²⁵ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 971.

¹²⁶ Comm. Bruxelles, 16 septembre 1987, *Bull. ass.*, 1989, p. 488.

¹²⁷ Civ. Bruxelles, 12 décembre 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p. 371.

¹²⁸ B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *op. cit.*, pp. 83-85 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (première partie)*, *op. cit.*, pp. 505 et s. ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 208 et s.

¹²⁹ Cass., 3 décembre 1953, *Pas.*, 1945, I, p. 272 ; B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *op. cit.*, p. 89.

¹³⁰ D. PHILIPPE et L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, p. 144.

¹³¹ *Ibid.*, pp. 144-145 ; J. CLINCK, « De stilzwijgende aanvaarding van een exoneratiebeding bij het betreden van een terrein », note sous Civ. Anvers, 4 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 495.

¹³² M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2170.

manière implicite¹³³. Le silence ne peut toutefois être interprété comme une approbation implicite que s'il est circonstancié¹³⁴, c'est-à-dire que, « corroboré par les éléments *in casu*, [il] ne peut être interprété autrement que comme une acceptation »¹³⁵.

21. Approbation déduite de l'exécution du contrat ? Est-il possible de déduire l'acceptation des conditions générales par l'utilisateur de son choix d'entrer dans le parking (de passer effectivement la barrière) ? Il semble que oui, mais « pour autant qu'une possibilité effective de renoncer au contrat ait été offerte à la personne visée sans frais supplémentaires pour elle »¹³⁶. Si l'utilisateur peut sortir immédiatement du parking¹³⁷, alors son choix d'y rester peut valoir acceptation des conditions générales¹³⁸. À défaut, par exemple si le premier quart d'heure est déjà payant, la simple entrée dans le parking n'est généralement pas considérée comme suffisante par la jurisprudence¹³⁹. Encore peut-on distinguer sur ce point les personnes qui utilisent le parking de manière ponctuelle, de celles qui possèdent un abonnement. S'agissant de ces dernières, dès lors qu'elles utilisent fréquemment le parking, on peut considérer qu'elles ne peuvent ignorer l'existence des conditions générales affichées, et que leur choix de continuer à stationner dans le parking implique une approbation implicite de leur application à la relation contractuelle¹⁴⁰.

En cas de modification des conditions générales par l'exploitant du parking en cours de contrat, il nous apparaît que la possibilité de résilier le contrat sans frais doit être donnée à l'utilisateur (p. ex. en cas d'abonnement). Les conditions générales prévoient souvent implicitement que l'accord de l'utilisateur à ces modifications peut être déduit de l'absence de résiliation du contrat dans un certain délai (souvent un mois) à dater de leur communication au client.

22. Preuve de l'acceptation. Il revient à l'exploitant du parking de démontrer que l'automobiliste a accepté les conditions générales s'il entend se prévaloir d'une de leurs clauses¹⁴¹. Si les conditions générales sont simplement affichées, il n'est pas certain qu'il puisse rapporter cette preuve. En ce sens, le Tribunal de police de Bruxelles a jugé : « Uit het feit dat het kwestieuze bord met huishoudelijk reglement net voor de slagboom bij het inrijden van de

¹³³ Cass., 11 décembre 1970, *Arr. cass.*, 1971, p. 369.

¹³⁴ V. SAGAERT, *Parking- en garagecontracten*, *op. cit.*, p. 119 ; J. CLINCK, « De stilzwijgende aanvaarding van een exoneratiebeding bij het betreden van een terrein », *op. cit.*, p. 495.

¹³⁵ D. PHILIPPE et L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, p. 148.

¹³⁶ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 43.

¹³⁷ V. SAGAERT, *Parking- en garagecontracten*, *op. cit.*, p. 122.

¹³⁸ Civ. Bruxelles, 12 décembre 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p. 371.

¹³⁹ C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 115 ; Pol. Bruges, 18 décembre 2000, *T.A.V.W.*, 2002, p. 200 ; Civ. Anvers, 4 décembre 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p. 491.

¹⁴⁰ En ce sens : J.P. Bruxelles, 26 janvier 1956, *Bull. ass.*, 1956, p. 773 ; J. CLINCK, « De stilzwijgende aanvaarding van een exoneratiebeding bij het betreden van een terrein », *op. cit.*, p. 495.

¹⁴¹ Pol. Gand, 22 décembre 2003, *R.W.*, 2005-2006, p. 1433.

parking staat, kan niet afgeleid worden dat eiseres ervan kennis genomen heeft of ervan redelijkerwijze kennis kon hebben : de loutere aanwezigheid van een bord bij de ingang volstaat niet. »¹⁴² Aucun critère précis n'est cependant dégagé par la jurisprudence pour permettre de conclure à une acceptation ou non des conditions générales. Il semble que la bonne foi des uns et des autres joue un rôle dans l'appréciation de chacune des situations¹⁴³.

§ 2. La validité des conditions générales

23. Principe de la liberté contractuelle. La réunion des conditions nécessaires à l'opposabilité des conditions générales aux utilisateurs des parkings n'est pas suffisante pour assurer leur applicabilité en cas de litige : encore faut-il que les clauses en question soient valides. Si la liberté contractuelle permet en principe aux parties de décider des règles applicables à leur relation, certaines limites sont toutefois posées à cette liberté. Ces limites doivent notamment s'analyser sous deux angles, celui du droit commun et celui du Code de droit économique.

24. Limites posées par le droit commun. Plusieurs balises viennent généralement restreindre la liberté contractuelle des parties. Ces dernières ne peuvent convenir d'une clause contraire aux dispositions d'ordre public ou impératives en vigueur, ni exonérer le débiteur de son dol, ni porter atteinte à l'essence du contrat¹⁴⁴. Par ailleurs, dans la mise en œuvre de la clause, le débiteur ne peut commettre un abus de droit¹⁴⁵.

25. Limites posées par le Code de droit économique. Outre les limites traditionnelles du droit civil, le législateur est intervenu pour circonscrire davantage les choix des parties lorsque leur relation est celle d'une entreprise avec un consommateur. Dans ce cas, le Code de droit économique interdit les clauses abusives¹⁴⁶, et arrête en outre une liste des clauses considérées comme étant nécessairement abusives et, partant, nulles¹⁴⁷. Ces dispositions s'appliquent au contrat de parking lorsqu'il est conclu entre une entreprise et un consommateur, ce qui est souvent le cas.

26. Angle de l'analyse. Si ces règles théoriques sont bien connues, c'est davantage leur application au contrat de parking qui nous intéressera ici.

¹⁴² Pol. Bruxelles, 13 mars 2015, C.R.A., 2015/4, p. 92. Dans le même sens : Pol. Bruges, 18 décembre 2000, T.A.V.W., 2002, p. 200 ; Pol. Bruges, 21 mars 2001, T.A.V.W., 2002, p. 197 ; Civ. Anvers, 4 décembre 2009, R.G.D.C., 2011, p. 491.

¹⁴³ J. CLINCK, « De stilzwijgende aanvaarding van een exoneratiebeding bij het betreden van een terrein », *op. cit.*, p. 496.

¹⁴⁴ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 54 ; B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *op. cit.*, p. 77 ; C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 118.

¹⁴⁵ B. DUBUISSON, *ibid.*, p. 54 ; B. KOHL et D. GRISARD, *ibid.*, pp. 107-110.

¹⁴⁶ Art. VI.84 du Code de droit économique.

¹⁴⁷ Art. VI.83 du Code de droit économique.

Nous avons choisi de concentrer notre analyse sur certaines clauses particulières rencontrées dans la pratique, dont il sera présenté un commentaire circonstancié.

A. Clause portant sur la qualification du contrat

27. Détermination de la relation contractuelle. La question de la qualification du contrat de parking ne reçoit pas toujours une réponse tranchée (voy. *supra*, nos 5 et 6). Dans un souci de prévisibilité et de sécurité juridique, il est légitime que les exploitants de parking cherchent à définir dès le départ les règles de la relation qu'ils noueront avec les utilisateurs. Cette qualification préalable du contrat a d'importantes conséquences sur la validité d'autres clauses (voy. *infra*, n° 32). À ce titre, elle est primordiale.

28. Validité de principe et pouvoir de requalification du juge. Conformément à l'article 1134 du Code civil, les parties sont en principe libres de donner à leur contrat la qualification qu'elles souhaitent. Il convient toutefois de garder à l'esprit que le juge dispose d'un pouvoir de requalification de la relation des parties¹⁴⁸. Un contrat de parking ne pourra donc pas être qualifié de louage de choses s'il est clair, dans l'intention des parties, que la surveillance du véhicule est un élément central du contrat. Une telle clause de qualification ne sortira donc pleinement ses effets que si elle s'avère correspondre à l'intention réelle des parties¹⁴⁹.

B. Clause portant sur l'acceptation des conditions générales

Exemple de clause : « L'entrée dans le parking implique l'acceptation sans réserve des conditions générales. »

29. Clause abusive. Dans les contrats entre entreprise et consommateur, le Code de droit économique réputé abusive, et sanctionne de nullité, la clause qui « constate de manière irréfragable l'adhésion du consommateur à des clauses dont il n'a pas eu, effectivement, l'occasion de prendre connaissance avant la conclusion du contrat »¹⁵⁰. Seule une clause établissant une présomption réfragable d'acceptation pourrait être valable, pour autant que son opposabilité aux cocontractants soit démontrée (voy. *supra*, nos 12 à 22)¹⁵¹.

30. Contrariété à la bonne foi. En droit commun, la même solution pourrait être retenue sur la base de la bonne foi¹⁵².

¹⁴⁸ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 410 et s. ; C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *op. cit.*, p. 118.

¹⁴⁹ J.P. Bruges, 28 juin 2007, R.W., 2009-2010, p. 971.

¹⁵⁰ Art. VI.83, 26°, et VI.84 du Code de droit économique.

¹⁵¹ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 43 ; D. PHILIPPE et L.-A. NYSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », *op. cit.*, pp. 117-118.

¹⁵² B. DUBUISSON, *ibid.*, p. 43.

C. Clause exonératoire de responsabilité

31. Validité de principe. Habituelle dans les conditions générales, la clause exonératoire de responsabilité peut également se retrouver dans un contrat de parking. Encore faut-il distinguer ce type de clause de celles qui « n'ont pour finalité que de déterminer le contenu des obligations auxquelles les parties s'engagent »¹⁵³. S'agissant des clauses exonératoires de responsabilité en tant que telles, la jurisprudence de la Cour de cassation est constante : s'il n'est pas possible de s'exonérer de son dol, il est permis de s'exonérer de sa faute, et même de sa faute lourde¹⁵⁴. Une décision emblématique à ce sujet a justement été rendue par notre Cour suprême à l'occasion d'un litige portant sur un contrat de parking¹⁵⁵. Le défendeur en cassation réclamait des dommages et intérêts à la demanderesse en raison de dégâts causés à sa voiture lors du transfert de celle-ci, par un préposé, du rez-de-chaussée à l'étage du garage au moyen d'un monte-charge. Or, les conditions générales du garage contenaient une clause exonératoire de responsabilité exonérant le garage pour les dégradations causées aux véhicules par le personnel lors des déplacements nécessaires à l'exploitation du service. À cette occasion, la Cour de cassation a confirmé la possibilité pour une personne de s'exonérer de sa faute lourde, ainsi que de celle de ses préposés.

32. Limite de droit commun : l'essence du contrat. Si une exonération de responsabilité est admise dans les limites précitées, elle ne peut toutefois pas porter atteinte à l'essence même du contrat, le vider de toute sa substance¹⁵⁶. Dans le cadre d'un contrat de parking, la validité d'une clause exonératoire de responsabilité va directement dépendre de la qualification donnée au contrat¹⁵⁷. Si ce dernier est considéré comme un dépôt, une clause exonératoire supprimant toute responsabilité du dépositaire, exploitant du parking, pour les dégâts causés au véhicule, porterait atteinte à l'obligation de garde, obligation essentielle du contrat¹⁵⁸. Elle ne pourrait donc pas être considérée comme valide. Ainsi la Cour d'appel de Gand considère-t-elle comme nulle une clause exonératoire de responsabilité car « het aan de tussen partijen geldig en bindend tot stand gekomen bewaargevingsovereenkomst

¹⁵³ B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *op. cit.*, pp. 77-78.

¹⁵⁴ P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (deuxième partie)*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 1660 ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 740 et s. ; J. CLINCK, « De stilzwijgende aanvaarding van een exoneratiebeding bij het betreden van een terrein », *op. cit.*, p. 494.

¹⁵⁵ Cass., 25 septembre 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 113.

¹⁵⁶ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *op. cit.*, col. 2168.

¹⁵⁷ B. KOHL et D. GRISARD, « Les clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité insérées dans les conditions générales : leurre ou évidence ? », *op. cit.*, pp. 77-78.

¹⁵⁸ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 37.

elke zin ontnemt »¹⁵⁹. L'analyse est différente si le contrat est un contrat de louage de choses : dans ce cas, les parties ne vident pas le contrat de sa substance en limitant leur responsabilité quant à l'obligation de garde portant sur le véhicule¹⁶⁰. Les clauses limitant la responsabilité du dépositaire/bailleur en ce qui concerne les objets laissés dans le véhicule sont quant à elles valables quelle que soit la qualification donnée au contrat. « Dans un vaste parking fréquenté surtout par de la clientèle de passage, il est normal que l'exploitant refuse, en tout cas et conventionnellement, de prendre en charge les risques des objets dont il ignore la valeur, et parfois même la présence. »¹⁶¹ Il s'agit alors de restreindre l'objet du dépôt au véhicule même, à l'exclusion de son contenu. Cela n'aboutit pas à vider le contrat de sa substance¹⁶².

33. Limites posées par le Code de droit économique. Dans les contrats conclus entre entreprise et consommateur, les restrictions apportées par le Code de droit économique à la validité des clauses exonératoires de responsabilité sont légèrement plus strictes. Ainsi, en vertu de l'article VI.83, 13°, est abusive la clause qui a pour effet de « libérer l'entreprise de sa responsabilité du fait de son dol, de sa faute lourde ou de celle de ses préposés ou mandataires, ou, sauf en cas de force majeure, du fait de toute inexécution d'une obligation consistant en une des prestations principales du contrat ». En outre, le point 25° du même article interdit les clauses qui excluent ou limitent « la responsabilité légale de l'entreprise en cas de mort du consommateur ou de dommages corporels causés à celui-ci et résultant d'un acte ou d'une omission de cette entreprise ». Les clauses jugées abusives seront frappées de nullité (art. VI.84).

D. Clause imposant au véhicule d'être vide

Exemple de clause : « Pendant que le véhicule est stationné à l'intérieur du parking, aucun objet ne peut y être laissé. »

34. Critique. Si le libellé de cette clause paraît clair, l'objectif poursuivi l'est moins. S'agit-il effectivement d'interdire à l'utilisateur du parking de laisser tout objet quelconque dans son véhicule (voy. *infra*, n° 35) ? Ou doit-on y voir une clause exonératoire de responsabilité déguisée, visant à supprimer toute responsabilité de l'exploitant pour des dégâts survenant aux objets laissés dans un véhicule (voy. *infra*, n° 36) ?

35. Interdiction de laisser des objets dans le véhicule. L'on perçoit mal l'intérêt que l'exploitant, qu'il soit bailleur ou dépositaire, aurait à

¹⁵⁹ Gand, 20 mai 1999, R.G.D.C., 2000, p. 320.

¹⁶⁰ B. DUBUISSON, « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », *op. cit.*, p. 37. Voy. en ce sens : Comm. Bruxelles, 27 janvier 1966, R.G.A.R., 1966, n° 7658 ; J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 octobre 1986, J.J.P., 1987, p. 220 ; Civ. Bruxelles, 12 décembre 1989, R.G.D.C., 1990, p. 371.

¹⁶¹ L. VINCENT et P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *op. cit.*, p. 307.

¹⁶² *Ibid.*

interdire à l'utilisateur de l'emplacement de parking de laisser tout objet dans son véhicule, sans plus de précision. Une telle interdiction ne fait pas sens. Y restent très souvent de nombreuses choses, comme un disque de stationnement, quelques CD ou clés USB, des mouchoirs en papier, les documents du véhicule, un kit de secours, etc. que l'on ne peut raisonnablement demander à l'automobiliste d'enlever lors de chaque stationnement. Par ailleurs, on peut imaginer qu'une personne allant faire son shopping puisse progressivement remplir son coffre avec ses achats. Cette interdiction ne peut donc être appliquée à la lettre, sans sonner comme un abus de droit. Davantage justifiée et applicable serait une clause plus ciblée, interdisant certains types d'objets, par exemple ceux considérés comme dangereux, ou représentant un risque pour les autres utilisateurs ou pour l'infrastructure du parking.

36. Clause exonératoire de responsabilité déguisée. Doit-on plutôt voir dans la clause précitée une clause exonératoire de responsabilité portant non sur le véhicule lui-même, mais sur les objets qu'il contient ? C'est peut-être ce que porte à croire une interprétation téléologique de cette disposition. Dans la mesure où l'on se trouve en présence d'un contrat de dépôt, cette clause peut être utile. Elle limite l'obligation de garde qui pèse sur l'exploitant du parking au véhicule seul, à l'exception des objets qui y seraient laissés. Comme déjà mentionné (voy. *supra*, n° 32), il n'y a alors pas d'atteinte à l'essence du contrat, la clause est valide. Insérée dans un contrat de bail, on comprend moins son utilité, dans la mesure où le bailleur n'assume en principe aucune obligation de garde du véhicule lui-même et, *a fortiori*, des objets qui s'y trouvent.

E. Clause pénale

Exemple de clause : « [...] À partir du vingtième jour de stationnement, l'usager est redevable, outre le tarif de stationnement en vigueur, d'un montant journalier de 25 euros, sans mise en demeure préalable et sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. »

37. Objectif de la clause pénale. La fixation d'un montant forfaitaire à payer par l'utilisateur du parking, en plus du prix, en cas de durée excessive du stationnement, correspond à une clause pénale. En vertu de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est « celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution ». L'objectif de la clause pénale est de « fixer, de manière anticipée et forfaitaire, les dommages et intérêts auxquels le créancier pourra prétendre si le débiteur vient à faillir à ses engagements. [Elle dispense] ainsi le créancier de faire la preuve de son préjudice ainsi que de son montant : ils se trouvent tous deux présumés. »¹⁶³

¹⁶³ P. WÉRY, « La clause pénale », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, la Charte, 2001, p. 253.

38. Validité de principe et pouvoir de réduction du juge. Une telle clause est parfaitement valide¹⁶⁴. Toutefois, il est nécessaire de garder en tête que son montant doit correspondre au montant du dommage raisonnablement prévisible par les parties¹⁶⁵. À défaut, s'il « excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention »¹⁶⁶, le juge dispose du pouvoir de le réduire.

39. Limites posées par le Code de droit économique. S'agissant des contrats de parking noués entre une entreprise et un consommateur, il faut tenir compte des dispositions du Code de droit économique. Ce dernier répute abusives et prohibe, en son article VI.83, les clauses qui « fixent des montants de dommages et intérêts réclamés en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution des obligations du consommateur qui dépassent manifestement l'étendue du préjudice susceptible d'être subi par l'entreprise »¹⁶⁷, mais également celles qui « déterminent le montant de l'indemnité due par le consommateur qui n'exécute pas ses obligations, sans prévoir une indemnité du même ordre à charge de l'entreprise qui n'exécute pas les siennes »¹⁶⁸. Outre son caractère raisonnable, la clause pénale doit aussi, dans ce type de contrat, être réciproque. La clause telle que formulée dans l'exemple ci-dessus n'est donc, d'un point de vue formel, pas conforme au Code de droit économique.

F. Clause portant sur les conséquences de la nullité d'une ou plusieurs clauses

Exemple de clause : « Dans le cas où une clause du contrat devrait être déclarée nulle, les parties s'engagent à négocier de bonne foi une ou plusieurs dispositions qui permettraient d'atteindre l'objectif poursuivi par la clause frappée de nullité. »

40. Clause de « divisibilité » – Validité de principe. Il est généralement classique de prévoir dans les contrats que la nullité d'une clause n'affectera pas l'entière du contrat, lequel continuera donc à sortir ses effets conformément à l'objectif général poursuivi par les parties lors de sa conclusion, mais abstraction faite de la clause frappée de nullité. La clause est dans ce cas considérée comme séparable du contrat¹⁶⁹, elle ne touche pas à son essence. Si tel est l'objectif poursuivi par le modèle ci-dessus, la clause est parfaitement valide tant qu'elle n'est pas contraire à une disposition d'ordre public ou impérative¹⁷⁰.

¹⁶⁴ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 685 et s.

¹⁶⁵ P. WÉRY, « La clause pénale », *op. cit.*, p. 255, et les références citées ; Cass., 17 avril 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 545, *R.C.J.B.*, 1972, p. 454, note I. MOREAU-MARGRÈVE.

¹⁶⁶ Art. 1231, § 1^{er}, C. civ.

¹⁶⁷ Art. VI.83, 24^o, du Code de droit économique.

¹⁶⁸ Art. VI.83, 17^o, du Code de droit économique.

¹⁶⁹ R. JAFFERALI, *La rétroactivité dans le contrat*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 711.

¹⁷⁰ P. WÉRY, « Une nouvelle application de la flexibilité des sanctions dans le contentieux contractuel : la nullité partielle d'une clause illicite », *R.C.J.B.*, 2016, p. 400.

41. Nullité partielle. Il est également possible de prévoir le maintien d'une partie d'une clause lorsque la cause de nullité n'en affecte qu'une autre partie : seule la partie licite de celle-ci sortira alors ses effets¹⁷¹. Cette possibilité de nullité partielle a été consacrée par la Cour de cassation¹⁷² lorsque la situation s'y prête, si elle est conforme à l'intention des parties et si elle n'est pas interdite par la loi¹⁷³.

42. Limite : respect de la sanction de nullité. Toutefois, le libellé de la clause précitée nous semble aller dans un sens légèrement différent, car il s'agit non pas, d'après cette clause, de poursuivre le contrat lui-même, mais bien l'objectif poursuivi par la clause frappée de nullité. Par définition, une clause (ou une partie de clause) considérée comme nulle ne peut pas trouver à s'appliquer dans le cadre de la mise en œuvre du contrat. Si le législateur a jugé nécessaire de prévoir cette sanction, c'est précisément parce que l'effet de la clause, son but, n'est pas conforme aux principes qu'il entend faire respecter. Il n'est donc pas souhaitable que les parties cherchent à contourner l'intention du législateur en voulant, par un moyen détourné, atteindre cet objectif. Il est probable que la nouvelle disposition dont elles pourraient convenir en ce sens soit également frappée de nullité.

43. Objectif de la clause. Il nous semble donc que la clause susmentionnée est mal formulée, ou, en tout cas, prête à confusion. L'objectif d'une clause frappée de nullité ne peut vraisemblablement pas continuer d'être poursuivi, mais les parties peuvent convenir de négocier de bonne foi pour que le contrat se poursuive selon l'intention générale de départ, pour autant que celle-ci soit conforme au droit.

G. Clause autorisant l'exploitant à sortir le véhicule du parking au bout d'une certaine durée

Exemple de clause : « Aucun véhicule ne peut stationner dans le parking plus de vingt jours consécutifs, sauf dérogation expresse de notre part.

Le dépassement de la durée maximale constitue une faute grave de l'usager.

À l'issue de la durée de stationnement autorisée, nous nous réservons le droit de faire enlever le véhicule, à vos frais, risques et périls.

44. Une clause résolutoire expresse ? Dans cette clause, l'interprétation à donner au dernier paragraphe pose question. Dès lors que l'exploitant du parking se réserve le droit de faire enlever le véhicule du parking, il nous

¹⁷¹ P. WÉRY, *ibid.*, p. 387.

¹⁷² Cass., 23 janvier 2015, R.G. n° C.13.0579.N., J.T., 2015, p. 734, note S. LAGASSE ; Cass., 25 juin 2015, R.G. n° C.14.008.F., R.C.J.B., 2016, p. 379, note P. WÉRY.

¹⁷³ P. WÉRY, « Une nouvelle application de la flexibilité des sanctions dans le contentieux contractuel : la nullité partielle d'une clause illicite », *op. cit.*, pp. 420 et s. ; Y. NINANE et J.-Fr. GERMAIN, « Examen des mécanismes alternatifs à la nullité totale : nullité partielle, réduction et conversion », in *Les nullités en droit privé. État des lieux et perspectives*, Limal, Anthemis, 2017, p. 210.

semble qu'il pourrait être qualifié de clause résolutoire expresse. En effet, à partir du moment où le véhicule est sorti du parking aux risques de l'utilisateur, il est en principe mis fin au contrat de stationnement. Il n'y a plus de mise à disposition d'un emplacement, ni d'obligation de garde du véhicule. Si une telle qualification est retenue, il convient donc de s'interroger sur la validité d'une telle clause dans le cadre d'un contrat de parking.

45. Validité de principe. L'article 1184 du Code civil, prévoyant que la résolution est en principe judiciaire, est supplétif¹⁷⁴. Les parties sont donc libres d'y déroger en insérant dans leur contrat des clauses organisant le régime de résolution auquel il sera soumis¹⁷⁵ : il peut s'agir de prévoir une résolution extrajudiciaire, mais moyennant une mise en demeure¹⁷⁶, ou plus radicalement de fixer les conditions d'une résolution unilatérale dans certaines circonstances, sans mise en demeure préalable¹⁷⁷.

46. Nécessité d'une clause claire. « Il n'est pas requis que les parties aient nécessairement stipulé la clause en terme exprès, leur volonté pouvant s'induire de l'ensemble des données de la clause, et notamment de l'économie du contrat. »¹⁷⁸ Toutefois, pour exclure l'intervention préalable du juge, la clause doit être claire, utiliser l'expression « de plein droit »¹⁷⁹ ou une expression similaire¹⁸⁰. Certaines expressions, utilisées dans la pratique, ne sont pas suffisantes et suscitent des problèmes d'interprétation¹⁸¹. Citons notamment les clauses suivantes : « en cas de manquement, le créancier aura le droit de faire vendre l'immeuble dans les formes prévues par le Code judiciaire », ou encore « si l'une des parties ne satisfait pas à ses obligations, l'autre partie a le droit de rompre le contrat »¹⁸². La formulation utilisée dans la clause que nous analysons se rapproche de ces formules floues, laissant un doute quant à l'interprétation à leur donner et quant à l'étendue de leurs effets. Il se pourrait donc qu'un juge aboutisse à la conclusion qu'une telle clause ne permet pas à l'exploitant du parking de résoudre unilatéralement le contrat et prononce donc, en cas de sortie du véhicule du parking, la résolution aux torts de ce dernier.

¹⁷⁴ P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (première partie)*, *op. cit.*, p. 910 ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 727 et s.

¹⁷⁵ V. PIRSON, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, la Charte, 2001, p. 105.

¹⁷⁶ V. PIRSON, *ibid.*, p. 114 ; Cass., 2 mai 1964, *Pas.*, 1964, I, pp. 934-935.

¹⁷⁷ P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (première partie)*, *op. cit.*, pp. 913-915 ; P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 206 et s.

¹⁷⁸ V. PIRSON, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », *op. cit.*, p. 110.

¹⁷⁹ Selon Patrick Wéry, l'expression « de plein droit » est à éviter, car elle entraîne une confusion avec le mécanisme de la condition résolutoire. Si cette dernière joue effectivement « de plein droit », la clause résolutoire expresse nécessite quant à elle une prise de décision du créancier pour prendre effet (P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Théorie générale du contrat, *op. cit.*, pp. 729 et 730).

¹⁸⁰ V. PIRSON, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », *op. cit.*, p. 111-112.

¹⁸¹ *Ibid.*, p. 112.

¹⁸² *Ibid.*, p. 112, et les références citées.

47. Restriction – Article 1762bis du Code civil. Si elle est en principe valable en droit commun¹⁸³, la clause résolutoire expresse peut cependant faire l'objet de restrictions dans des domaines particuliers. C'est notamment le cas en matière de bail, où l'article 1762bis du Code civil énonce que « [l]a clause résolutoire expresse est réputée non écrite », interdisant ainsi toute résolution extrajudiciaire des baux immobiliers¹⁸⁴. Dérogeant au droit commun, cet article est de stricte interprétation et ne peut s'appliquer à d'autres clauses contractuelles¹⁸⁵.

Se trouvant dans la section relative aux dispositions générales relatives aux baux de biens immeubles, l'article 1762bis du Code civil s'applique en principe à l'ensemble des baux immeubles, qu'ils soient gouvernés par le droit commun ou par des dispositions spécifiques¹⁸⁶. Toutefois, à la suite de la récente réforme du droit du bail, la Région wallonne a introduit une exception en dérogeant à cette disposition pour les baux d'habitation. Elle continue néanmoins de s'appliquer aux autres baux de biens immeubles, dont le contrat de parking.

La sanction prévue par l'article 1762bis du Code civil est originale : la clause est réputée non écrite. En présence d'une clause résolutoire expresse, le juge devra donc considérer celle-ci comme inexistante, c'est-à-dire comme ne faisant pas partie du contrat, sans que cela puisse entraîner la nullité du bail¹⁸⁷. Ce dernier subsiste donc, sans la clause. Dans l'esprit du législateur, l'instauration de cette restriction avait bien pour objectif d'empêcher un bailleur de pouvoir expulser son preneur sans que cette résolution du contrat ne passe par l'analyse et l'approbation d'un juge¹⁸⁸. Si le contrat de parking peut être qualifié de louage de choses par les parties, il tombe alors sous le coup de cette prohibition et ne peut être résolu que par la voie judiciaire.

Conclusion

48. Plusieurs constats. Cette étude, que nous voulions axée sur la pratique, permet plusieurs constats. Premièrement, le qualificatif de contrat de parking ne permet pas d'identifier la nature du contrat conclu ni de déterminer les obligations des parties. Il peut en effet aussi bien s'agir d'un contrat

de louage de choses que d'un contrat de dépôt. Deuxièmement, il apparaît que les qualifications existantes s'avèrent parfois trop étroites pour prendre en compte la diversité des situations rencontrées. Ainsi, nous avons observé que, pour certains auteurs, le contrat de parking consiste en un contrat de louage de choses, accompagné – ou non – d'une obligation accessoire de surveillance. Loin d'adhérer à cette position, nous avons cependant convenu qu'une obligation accessoire de sécurité peut être incluse dans le contrat. Troisièmement, en ce qui concerne les questions de responsabilité, nous n'avons dénombré que peu de cas en jurisprudence, ce qui laisse penser que le règlement des litiges a le plus souvent lieu en dehors des prétoires. Nous avons à nouveau insisté sur l'importance de la qualification retenue et remarqué que bien que nous nous situions dans la sphère contractuelle, la jurisprudence mobilise davantage l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, qui instaure la responsabilité quasi délictuelle du fait des choses, que d'autres dispositions législatives. Quatrièmement, l'analyse des conditions générales a renforcé les deux intuitions que nous avons dès le départ. D'une part, il s'est avéré que les conditions générales contiennent beaucoup (trop) de clauses, ne permettant dès lors pas à l'usager du parking de pouvoir en prendre effectivement connaissance. D'autre part, il est apparu que ces conditions générales sont souvent remises à l'usager après la conclusion du contrat, et non avant comme il se devrait. L'acceptation de ces conditions générales s'est également révélée être une question épineuse. Enfin, en ce qui concerne leur validité, nous avons constaté que celle-ci est soumise à certaines limites, qui ressortent tantôt du droit commun, tantôt du Code de droit économique.

49. Large pouvoir d'appréciation du juge. Sans doute le contrat de parking présente-t-il une certaine insécurité juridique par les questions qu'il continue de susciter et le manque de certitude qui entoure sa formation. Néanmoins, la liberté laissée au juge de déterminer la nature du contrat, voire au besoin de le requalifier, permet de se situer au plus proche de la volonté des parties. L'absence de catégories figées et de solutions unanimes offre ainsi une marge d'appréciation précieuse au juge.

50. Perspectives. L'on ne peut qu'insister sur l'importance de libeller les conditions générales en des termes clairs, lisibles et accessibles. L'apposition de quelques clauses en grands caractères à l'entrée du parking avant que l'utilisateur ne prenne son ticket ainsi que la possibilité pour ce dernier de pouvoir sortir librement du parking s'il n'y a plus de place devraient permettre d'éviter certains écueils.

¹⁸³ Th. DERVAL et Ch.-E. LAMBERT, « Condition résolutoire et clause résolutoire expresse : ressemblances et dissemblances », *Jurim Pratique*, 2016/2, p. 86.

¹⁸⁴ V. PIRSON, « Les clauses relatives à la résolution des contrats », *op. cit.*, pp. 129-130 ; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Introduction. Source des obligations (première partie)*, *op. cit.*, p. 911 ; P. WÉRY, « La résolution unilatérale d'un contrat de bail immobilier est interdite », *J.T.*, 2010, p. 710 ; Th. DERVAL et Ch.-E. LAMBERT, « Condition résolutoire et clause résolutoire expresse : ressemblances et dissemblances », *op. cit.*, p. 88.

¹⁸⁵ P. WÉRY, « La résolution unilatérale d'un contrat de bail immobilier est interdite », *op. cit.*, p. 711.

¹⁸⁶ *Ibid.*, p. 712.

¹⁸⁷ *Ibid.*, p. 712.

¹⁸⁸ *Ibid.*, p. 712.