

UCL

Université
catholique
de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

Le contrat de parking

Mémoire réalisé par
Charlotte GUILLAUME

Promoteur
Patrick WÉRY

Année académique 2017-2018
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

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

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

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toutes les personnes ayant apporté leur aide à la réalisation de ce mémoire, en particulier :

Mon promoteur, le Professeur PATRICK WÉRY, pour son accompagnement, ses conseils et ses éclairages qui ont donné son impulsion et son orientation à ce mémoire.

Madame CÉLINE HÉLAS pour sa disponibilité, sa bonne humeur, ses conseils ainsi que pour le soin qu'elle a apporté au suivi des étudiants de notre séminaire.

Mesdames JEANNE STICHELBAUT et VIRGINIE DE CALLATAY pour le temps qu'elles m'ont consacré et pour m'avoir permis de recueillir le point de vue de professionnels sur le sujet.

Monsieur THIERRY WALLEMME de Test-achats pour les éléments de réponse qu'il a apportés à mes questions.

Enfin, merci à tous mes proches et spécialement à mes parents. A mon papa, JEAN-FRANÇOIS, pour le temps consacré à la relecture de ce mémoire ainsi que pour ses suggestions. A ma maman, MARIE-CHRISTINE, pour son soutien indéfectible.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
TITRE PREMIER : QUALIFICATION DU CONTRAT	3
Chapitre 1 : Le contrat de parking conclu à titre onéreux	3
<i>Section 1 : Un contrat de bail</i>	4
Sous-section 1 : Aperçu de la jurisprudence	4
Sous-section 2 : Élément essentiel de la convention : la mise à disposition d'un emplacement de stationnement	7
<i>Section 2 : Un contrat de dépôt</i>	8
Sous-section 1 : Éléments essentiels de la convention : la garde et la restitution du véhicule	8
Sous-section 2 : Circonstances de fait prises en considération	9
<i>Section 3 : Un contrat de bail avec obligation de surveillance</i>	14
Sous-section 1 : Exposé du principe et critiques	14
Sous-section 2 : Situation en droits français et québécois	15
Chapitre 2 : Le contrat de parking conclu à titre gratuit	16
<i>Section 1 : Simple tolérance</i>	16
<i>Section 2 : Le contrat de prêt d'un emplacement de stationnement</i>	17
<i>Section 3 : Le prêt d'espace à titre gracieux</i>	18
Chapitre 3 : Le stationnement sur le parking d'une grande surface	20
<i>Section 1 : Simple tolérance</i>	20
<i>Section 2 : Un contrat</i>	22
Chapitre 4 : Requalification du contrat par le juge	23
<i>Section 1 : Requalifier le contrat : une faculté ou une obligation ?</i>	24
<i>Section 2 : Principes encadrant le pouvoir de requalification du juge</i>	24
<i>Section 3 : Approche en droit français</i>	26
<i>Section 4 : Approche en droit québécois</i>	26

TITRE II : INCIDENCES DE LA QUALIFICATION RETENUE SUR LA FORMATION DU CONTRAT	27
Chapitre 1 : Formation du contrat d'un point de vue dynamique	28
<i>Section 1 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de bail</i>	28
<i>Section 2 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de dépôt</i>	30
<i>Section 3 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de prêt</i>	31
Sous-section 1 : Un contrat réel	31
Sous-section 2 : Le prêt d'un bien immeuble.....	31
Chapitre 2 : Formation du contrat d'un point de vue statique	32
<i>Section 1 : Conditions de validité du contrat</i>	32
<i>Section 2 : Examen d'une condition particulière : le caractère certain de l'objet</i>	33
Sous-section 1 : Situation en droit belge	33
Sous-section 2 : Situation en droits français et québécois	35
TITRE III : OBLIGATIONS DES PARTIES À UN CONTRAT DE PARKING À TITRE ONÉREUX	37
Chapitre 1 : Obligations de l'exploitant de parking	37
<i>Section 1 : Obligations de l'exploitant de parking en tant que bailleur sans obligation de surveillance</i>	37
<i>Section 2 : L'obligation de surveillance de l'exploitant de parking assimilé à un bailleur</i>	39
<i>Section 3 : Obligations de l'exploitant du parking en tant que dépositaire</i>	40
Chapitre 2 : Obligations de l'utilisateur du parking	42
<i>Section 1 : Obligations de l'utilisateur du parking en tant que locataire</i>	42
<i>Section 2 : Obligations de l'utilisateur du parking en tant que dépositaire</i>	43
TITRE IV : LES CONDITIONS GÉNÉRALES	44
Chapitre 1 : Applicabilité des conditions générales	45
<i>Section 1 : Connaissance des conditions générales</i>	45
Sous-section 1 : Hypothèse des conditions générales affichées.....	46

Sous-section 2 : Hypothèse des conditions générales figurant sur le ticket du parking	47
Sous-section 3 : Prise en considération des circonstances objectives et subjectives de chaque cas d'espèce	48
<i>Section 2 : Acceptation des conditions générales</i>	48
Sous-section 1 : Silence circonstancié	48
Sous-section 2 : Illustrations	50
<i>Section 3 : Analyse des jurisprudences française et québécoise</i>	51
Sous-section 1 : Hypothèse des conditions générales affichées.....	51
Sous-section 2 : Hypothèse des conditions générales figurant sur le ticket de parking	52
Chapitre 2 : Clauses d'exonération de responsabilité	52
<i>Section 1 : Conditions de validité dans le régime de droit commun</i>	52
Sous-section 1 : Impossibilité de s'exonérer de son dol et de sa faute intentionnelle ..	53
Sous-section 2 : La clause ne peut pas priver le contrat de son sens	54
Sous-section 3 : La clause ne peut pas être interdite par la loi.....	55
Sous-section 4 : Déséquilibre manifeste entre les prestations des parties.....	55
<i>Section 2 : Conditions de validité dans la relation entre le professionnel et un consommateur</i>	55
<i>Section 3 : Examen des droits français et québécois</i>	56
Sous-section 1 : Conditions de validité dans le régime de droit commun	56
Sous-section 2 : Conditions de validité dans la relation entre un professionnel et un consommateur	57
CONCLUSION	59
BIBLIOGRAPHIE	62

INTRODUCTION

De plus en plus de Belges possèdent une voiture¹. Selon le dernier rapport du SPF Mobilité sur les statistiques de déplacements domicile-travail², 68.5% des travailleurs belges se rendent sur leur lieu de travail en voiture. Cette proportion atteint 85.1% en Wallonie.

Parallèlement, ce rapport met en évidence une autre réalité : en Flandre et en Wallonie, il existe en moyenne cinquante-cinq places de parking pour cent travailleurs. Les chiffres sont encore plus édifiants à Bruxelles où le nombre de places pour cent travailleurs est en moyenne de vingt-neuf. Dès lors, les préoccupations des automobilistes à propos des parkings consistent probablement davantage à trouver un emplacement disponible qu'à en comprendre le cadre juridique, hormis peut-être lorsque leur véhicule vient à être volé ou endommagé... Les enjeux financiers pouvant alors être conséquents, le cadre juridique de ce contrat revêt également une importance certaine pour les exploitants de parkings.

Si le fait de garer son véhicule peut sembler anodin, le contrat de parking soulève pourtant de nombreuses questions en droit. L'analyse est d'autant plus ardue que les parkings se présentent sous de nombreuses formes (le long de voies publiques, en sous-sol, devant les grandes surfaces...). Nous laisserons de côté les aspects relevant du droit administratif (le régime des biens publics appartenant au domaine public ou au domaine privé, les polices administratives spéciales relatives aux parkings...) pour nous concentrer sur le droit des contrats spéciaux en tant que tel.

Certains auteurs avancent que la qualification de « contrat de parking » désigne en réalité un contrat de bail et que la qualification de « contrat de garage » doit être utilisée lorsqu'il s'agit d'un contrat de dépôt³. Cependant, ces qualifications n'ayant pas été consacrées par le législateur, il convient d'examiner les éléments factuels de chaque cas d'espèce avant de conclure à la présence de l'un ou l'autre de ces contrats⁴. L'étape de la qualification du contrat est importante car elle permet notamment d'en examiner le mode de formation ainsi que les obligations des parties.

¹ <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/parc-automobile-immatriculations/>, consulté le 25 avril 2018.

² https://mobilit.belgium.be/sites/default/files/final_report_fr_5.0.pdf, consulté le 25 avril 2018.

³ V. SAGAERT, *Parking en garage contracten*, Bruges, die Keure, 2001, p.14 ; B. TILLEMANN, *Overeenkomsten, Deel 2, Bijzondere overeenkomsten, C. Bruikleen, Bewaargeving en Sekwester*, Anvers, Kluwer, 2000, p.66.

⁴ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.66.

Dans le *Titre I^{er}* « *Qualification du contrat* », nous nous interrogerons donc sur la qualification à donner à ce contrat. Pour ce faire, trois cas de figure seront examinés, à savoir : le contrat de parking conclu à titre onéreux, le contrat de parking conclu à titre gratuit et le cas spécifique du stationnement sur le parking d'une grande surface. Nous analyserons ensuite l'hypothèse dans laquelle les parties qualifient elles-mêmes leur convention. Dans quelle mesure le juge peut-il ou doit-il procéder à la requalification de la convention ?

Cette première analyse nous permettra dans le *Titre II* « *Incidences de la qualification retenue sur la formation du contrat* » de distinguer, dans chaque hypothèse, les implications de la qualification quant à la formation du contrat d'un point de vue dynamique et statique.

Nous nous concentrerons ensuite exclusivement sur l'hypothèse du contrat de parking conclu à titre onéreux entre un exploitant de parking professionnel et un usager. Le *Titre III* « *Obligations des parties* » s'attachera à dresser un aperçu des obligations de l'exploitant d'une part et de celles de l'utilisateur du parking d'autre part.

Enfin, le *Titre IV* « *Conditions générales* » portera d'abord sur l'examen de l'acceptabilité des conditions générales de l'exploitant du parking pour ensuite étudier spécifiquement la validité des clauses d'exonération de responsabilité.

Cette analyse de la notion de contrat de parking en droit belge et de ses implications notamment en termes d'obligations et de responsabilité sera, le cas échéant, complétée par une comparaison de la situation en droits français et québécois. Ces droits, dont les racines sont semblables et dont les États ont un niveau de développement comparable, abordent-ils de la même manière la notion de contrat de parking ? Est-il possible de relever des convergences et des divergences dans leurs approches ? Quelle est notamment la place de la jurisprudence dans l'élaboration de cette matière ?

Signalons au lecteur que ce travail n'a cependant pas vocation à être exhaustif compte tenu des limites qui lui sont imparties.

TITRE PREMIER : QUALIFICATION DU CONTRAT

- 1. Enjeu de la qualification du contrat.** La qualification du contrat est une étape importante de notre analyse car elle détermine le régime juridique applicable à la relation entre les parties.
- 2. Plan du titre.** Nous examinerons trois cas de figure relatifs au stationnement d'un véhicule afin de cibler, lorsqu'un contrat est conclu entre les parties, la qualification la plus judicieuse à lui donner. Tout d'abord, nous envisagerons l'hypothèse de contrats de parking conclus à titre onéreux (*Chapitre 1*). Puis nous analyserons la situation lorsque ce contrat est conclu à titre gratuit (*Chapitre 2*). Ensuite, nous aborderons le cas spécifique du stationnement sur le parking d'une grande surface (*Chapitre 3*). Un contrat de parking se noue-t-il entre les parties ? Si oui, ce contrat doit-il être considéré comme conclu à titre gratuit ou à titre onéreux ? Enfin, nous analyserons l'hypothèse dans laquelle les parties ont elles-mêmes qualifié leur convention (*Chapitre 4*). Quelles sont, en cas de litige, les possibilités qui permettent au juge de procéder à la requalification du contrat ou les obligations qui le lui imposent ?

Chapitre 1 : Le contrat de parking conclu à titre onéreux

- 3. Hésitations quant à la qualification à donner au contrat.** Afin de déterminer la qualification du contrat de parking conclu entre les parties, il convient d'analyser la situation *in concreto* pour en cibler les éléments essentiels : correspondent-ils aux éléments caractéristiques de dénominations établies par le législateur⁵ ?

Les doctrines belges, françaises et québécoises font état de la difficulté de déterminer la nature de ce contrat oscillant entre deux qualifications, à savoir celles de contrat de bail et de contrat de dépôt⁶.

⁵ En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux. Vente – Bail – Mandat – Entreprise – Dépôt*, Waterloo, Kluwer, 2015, p.38 ; F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *De Page, Traité de droit civil belge*, t. III, *Les contrats*, vol. 4, *Mandat, prêt, dépôt, transaction, contrats aléatoires*, Bruxelles, Bruylant, 2017, p.292 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.11 ; en France : J. GHESTIN, C. JAMIN, M. BILLIAU, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3^{ème} éd., Paris, L.G.D.J., 2001, pp.79-80 ; au Québec : C. DESLAURIERS-GOULET, « L'obligation essentielle dans le contrat », *Les Cahiers de droit*, vol. 55, n°4, 2014, pp.923-950 ; P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects pratiques », *Les Cahiers de droit*, vol.51, n°2, 2010, pp.375-424 ; P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », *Les Cahiers de droit*, vol. 51, n°1, 2010, pp.117-158.

⁶ En Belgique : F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, pp.292-293 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.5-7 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.65 ; C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp.116-121 ; en France : P.-H.

M. LÉGER définit ainsi le contrat de parking comme un contrat où l'utilisateur remet son véhicule à l'exploitant moyennant un loyer en contrepartie duquel, l'exploitant s'engage à garder le véhicule avec prudence et diligence en vue de le restituer⁷.

Cette définition illustre la complexité de ce contrat. En effet, outre les éléments caractéristiques du contrat de bail (à savoir la mise en jouissance d'un bien pour une certaine durée moyennant une rémunération⁸), cette définition inclut également des éléments caractéristiques du contrat de dépôt : la garde et la restitution du bien⁹. Dès lors, nous allons examiner les éléments permettant de pencher pour l'une ou l'autre de ces qualifications.

Section 1 : Un contrat de bail

Sous-section 1 : Aperçu de la jurisprudence

4. **Avant-propos.** Le contrat de parking est souvent qualifié de contrat de bail dans la jurisprudence. Son examen met en évidence plusieurs éléments factuels retenus par les juges à l'appui de leurs décisions.
5. **Absence de mesures de sécurité.** Tout d'abord, l'absence de mesures de sécurité ne suffit pas pour conclure que le contrat des parties doit être assimilé à un contrat de bail¹⁰. Le fait que l'exploitant du parking ne propose ni de service de garde, ni de service de surveillance est cependant un élément qui peut orienter la qualification du contrat dans ce sens¹¹.
Il en va notamment ainsi lorsque le client peut sortir du parking à tout moment sans autre modalité que l'acquittement du prix de sa place¹². Dans cette hypothèse, le rôle du personnel

ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *Droit civil, Contrats spéciaux*, 7^{ème} éd., Paris, LexisNexis, 2013, p.44 ; A. BÉNABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 11^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2015, pp.501-502 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *Précis, Contrats civils et commerciaux*, 10^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2015, p.782 ; au Québec : M. LÉGER, *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ), Le dépôt (Art. 2280 à 2311 C.c.Q.)*, Cowansville, Yvon Blais, 2012, p.42.

⁷ M. LÉGER, *o.c.*, p.42.

⁸ En Belgique : art.1709 C.civ. ; en France : art.1709 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.235 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.339 ; au Québec : art.1851 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, n°1046.

⁹ En Belgique : art. 1915 C.civ. ; en France : art.1915 C.civ.fr.; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.439 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.782 ; au Québec : art.2281 C.c.Q. ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.78-79.

¹⁰ V. SAGAERT, *o.c.*, p.17.

¹¹ Comm. Bruxelles (21^{ème} ch.), 16 sep. 1987, *Bull. ass.*, 1989, p.489, note F. MELIS ; Civ. Bruxelles, 12 déc. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p.45 ; J.P. Saint-Gilles, 20 déc. 1978, *R.W.*, 1979-1980, col.261 ; J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p.973 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *Rép. not.*, t.VIII, Les baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 2014, p.371 ; C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

¹² Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68.

présent sur les lieux se limite à percevoir la somme due en échange de la jouissance de l'emplacement¹³.

De surcroît, la modicité de cette somme est aussi un élément de nature à indiquer l'absence de mesures de sécurité¹⁴.

6. Le ticket : forme et contenu. De plus, la jurisprudence relève l'importance des indications reprises sur les tickets de parking, notamment dans un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 3 octobre 1989¹⁵. La Cour a estimé que lorsque n'y figurent que la date et l'heure d'arrivée ainsi que la recommandation de fermer son véhicule à clé sans y laisser d'objets, le contrat est un contrat de bail¹⁶. Ce n'est pas le cas si y est aussi mentionnée une obligation de surveillance dans le chef de l'exploitant du parking¹⁷. Notons que le raisonnement est analogue lorsque de telles mentions sont affichées sur les lieux¹⁸.

Il a également été jugé à plusieurs reprises que les mentions au dos du ticket énonçant que l'exploitant du parking entend uniquement louer un emplacement de stationnement et qu'il s'exonère de toute responsabilité en cas de vol indiquent la présence d'un contrat de bail¹⁹. Cette opinion est partagée en France, où il a de nombreuses fois été établi qu'il en va de même de l'avis (sur des panneaux ou sur le ticket) suivant lequel l'exploitant n'assume aucune responsabilité en cas de vol ou de détérioration du véhicule²⁰.

Nous analyserons au sein du *Titre 4* les conditions d'acceptabilité de ces mentions ainsi que les conditions de validité des clauses d'exonération (*cf.* n° 95 et s.).

Le raisonnement est analogue dans la jurisprudence québécoise. En outre, celle-ci opère une distinction entre les tickets ne mentionnant que la date et l'heure d'arrivée au parking, et qui ne comportent aucun élément d'identification du véhicule, et les tickets composés de trois parties

¹³ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68.

¹⁴ Bruxelles, 16 déc. 1980, *R.G.A.R.*, 1982, n°10466 ; J.P. Ostende, 12 oct. 1976, *R.W.*, 1977-78, col. 2033 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.21 ; C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

¹⁵ Bruxelles, 3 oct. 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n°12049.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371.

¹⁹ Civ. Bruxelles, 12 déc. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p.45 ; J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 oct. 1986, *T.Vred.*, 1987, p.220.

²⁰ Cass. Civ. (1^{re} ch.), 21 nov. 1966, *Bull. civ.*, 1966, I, n°489 ; Cass. Civ. (3^{ème} ch.), 26 oct. 1977, *Bull. civ.* III, n°362 ; Cass. Civ. (1^{re} ch.), 30 oct. 1984, *D.* 1984, p.132 ; Cass. Civ. (1^{re} ch.), 24 juin 1986, *Bull. civ.*, 1986, I, n°185 ; Cass. Civ. (1^{re} ch.), 29 janv. 1991, *Bull. civ.*, I, n°39 ; Rouen, 22 janv. 1975, *R.T.D. civ.*, 1975, p.558 ; Paris, 27 janv. 1982, *D.*, 1982 *IR*, p.426.

dont l'une est conservée par le client, l'autre par l'exploitant (ou un de ses préposés) et la dernière laissée dans ou sur le véhicule²¹. Dans l'affaire *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.*, le juge a considéré que cette façon de procéder, impliquant un ticket composé de trois parties, engage implicitement l'exploitant du parking à assumer une obligation de garde ainsi qu'à ne remettre le véhicule qu'au détenteur du ticket adéquat²². Cette forme de ticket semble ainsi orienter la qualification vers celle de contrat de dépôt alors que le simple ticket, quant à lui, tend plutôt à indiquer la présence d'un contrat de bail²³.

7. Individualisation de l'emplacement. Ensuite, le contrat sera généralement qualifié de contrat de bail lorsque l'emplacement de parking est privatisé de manière à être utilisé exclusivement par un véhicule²⁴. Lorsqu'une convention écrite est conclue entre les parties, elles veilleront à indiquer l'adresse de l'emplacement et le cas échéant, son numéro, le niveau et sa surface approximative²⁵. Le fait que le prix varie en fonction de la surface est d'ailleurs également un élément qui indique la présence d'un contrat de bail²⁶. L'individualisation d'un emplacement n'est cependant ni suffisante, ni nécessaire pour qualifier le contrat de contrat de bail²⁷.

8. Stationnement par l'automobiliste et choix de l'emplacement. De plus, le simple fait de garer soi-même son véhicule est un élément retenu à l'appui de la qualification de contrat de bail²⁸. La jurisprudence québécoise a d'ailleurs expressément mentionné cet élément à de nombreuses reprises²⁹, notamment en 2007 dans l'affaire *Lacoste c. Aéroports de Montréal*³⁰. Le juge de la division des petites créances y cite à l'appui de sa décision le juge à la Cour d'appel RINFRET. Ce dernier considère que, dès lors que l'automobiliste gare lui-même son

²¹ *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962 ; *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.) ; M. LÉGER, *o.c.*, p.43.

²² *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

²³ M. LÉGER, *o.c.*, p.43.

²⁴ J.P. Saint-Gilles, 20 déc. 1978, *R.W.*, 1979-1980, col. 261 ; Y. MERCHIERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.18.

²⁵ <http://www.immorp.com/Pdf/bailgarage.pdf>, consulté le 25 fév. 2018 ; [www.barreaudeliege.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage\(1\).docx](http://www.barreaudeliege.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage(1).docx), consulté le 25 fév. 2018 ; <http://www.parking-garage.info/documents-proprietaires.php>, consulté le 25 fév. 2018.

²⁶ V. SAGAERT, *o.c.*, p.22.

²⁷ Bruxelles, 22 juin 1972, *T.B.H.*, 1976, p.97 ; J.P. Saint-Gilles, 20 déc. 1978, *R.W.*, 1979-1980, col. 261 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.19.

²⁸ C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

²⁹ *Vanasse c. Canada Wide Parking Itée*, J.E. 79-903, EYB 1979-162808 (C.P.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurance c. Compagnie d'assurance American Home*, EYB 2000-202115 (C.Q.) ; *Zajac c. Aéroports de Montréal*, 2006 QCCQ 14813 (Pet. cré.) ; *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.) ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.42-43.

³⁰ *Lacoste c. Aéroports de Montréal*, 2007 QCCQ 1527 (Pet.cré.).

véhicule sur un emplacement qu'il a choisi, verrouille sa voiture et part en conservant les clés, aucun geste du gestionnaire des emplacements de stationnement ne peut être assimilé à une prise de possession, de contrôle ou de garde du véhicule³¹. Or en droit québécois comme en droits belge et français, la remise de la chose est un élément indispensable pour conclure à la présence d'un contrat de dépôt, étant entendu que ce dernier est un contrat réel³² (cf. n°58).

Y. MERCHERS indique d'ailleurs que l'absence de tradition de la voiture entre les mains de l'exploitant (réelle ou fictive) est un élément qui indique la présence d'un contrat de bail entre les parties³³.

- 9. Obligation pour l'automobiliste de contracter une assurance.** Enfin, lorsque les parties concluent par écrit, la clause indiquant que l'automobiliste est tenu de contracter une assurance contre l'incendie et le vol de son véhicule constitue, selon V. SAGAERT, un indice tendant à qualifier la convention de contrat de bail³⁴.

Sous-section 2 : Élément essentiel de la convention : la mise à disposition d'un emplacement de stationnement

- 10. Convergence de la jurisprudence.** Les circonstances factuelles énumérées ci-dessus suggèrent que l'élément essentiel du contrat se limite à la mise à disposition de l'automobiliste d'un emplacement de stationnement. Moyennant le paiement d'un prix déterminé ou déterminable selon les circonstances, l'automobiliste se voit octroyer la jouissance d'une place de stationnement³⁵. Or, étant entendu qu'en droits belge, français et québécois un contrat de bail se caractérise par la délivrance par le bailleur d'un bien (meuble ou immeuble) au locataire pendant un certain temps en contrepartie d'un loyer, un tel contrat doit être qualifié de bail³⁶.

³¹ Lacoste c. Aéroports de Montréal, 2007 QCCQ 1527 (Pet.cré.).

³² En Belgique : art.1919 C.civ. ; V. PIRSON, « Le dépôt », in *Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Kluwer, 2004, p.8 ; B. TILLEMANN, o.c., p.18 ; en France : art. 1919 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, o.c., p.439 ; M.-O. BARBAUD, « Le dépôt », in *Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations* (L. ANDREU et M. MIGNOT dir.), Paris, L.G.D.J., 2017, p.305 ; au Québec : art. 2281 C.c.Q. ; M. LÉGER, o.c., pp.67-68 ; G. THIBAUT, *Le contrat*, 2^{ème} éd., Editions Yvon Blais, Montréal, 2016, p.127.

³³ Y. MERCHERS, « Bail en général », o.c., p.371.

³⁴ V. SAGAERT, o.c., p.28.

³⁵ B. TILLEMANN, o.c., p.65.

³⁶ En Belgique : Civ. Bruxelles, 12 déc. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p.371 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », o.c., p.371 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, o.c., p.116 ; en France : art.1709 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, o.c., p.235 ; au Québec : art.1851 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, o.c., n°1046.

11. Définition de la doctrine belge. Ces caractéristiques se retrouvent dans la définition du contrat de parking donnée par la doctrine belge selon laquelle le contrat de parking est « un contrat de location par lequel l'exploitant d'un parking met un emplacement à la disposition du locataire, lui permettant de garer sa voiture pendant un certain temps moyennant une redevance équivalente à la durée »³⁷.

12. Arrêt de la Cour de cassation française du 3 février 1982. Ce raisonnement est similaire à celui de la Cour de cassation française qui, dans un arrêt du 3 février 1982, a considéré qu'un contrat de parking doit être assimilé à un contrat de louage sans aucune obligation de garde dans le chef de l'exploitant du parking lorsque l'accord des parties vise uniquement à permettre au client de disposer d'un emplacement de stationnement moyennant le paiement d'une redevance³⁸.

Section 2 : Un contrat de dépôt

Sous-section 1 : Éléments essentiels de la convention : la garde et la restitution du véhicule

13. Élément commun aux droits belge, français et québécois. Lorsqu'il ressort de l'examen de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce que l'élément essentiel du contrat est la garde du véhicule par l'exploitant du parking, la qualification retenue doit être celle de contrat de dépôt³⁹. La garde de la chose est en effet un élément caractéristique de ce contrat permettant ainsi de le distinguer d'autres contrats (notamment des contrats de louage de choses et de prêt)⁴⁰.

³⁷ Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371 ; dans le même sens : M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *R.W.*, 1982-83, col. 2161-2162 ; F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.292 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.36 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.12 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, pp.65-66 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.116 ; L. VINCENT, P. DEHAN, « La nature du contrat de parking », *J.T.*, 1968, p.306.

³⁸ Cass. Civ. (1^{re} ch.), 3 fév. 1982, *Bull. civ.*, 1982, I, n°60.

³⁹ En Belgique : M.-F. DE POVER, « Dépôt », *Rép. not.*, t.IX, Contrats divers, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1993, pp.31-32 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.9 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.11-14 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.65 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.116 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.440 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.339 ; J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI, H. LÉCUYER, *Les principaux contrats spéciaux*, 3^{ème} éd., Paris, LGDJ, 2012, p.1535 ; L. LECLERC, *Droit des contrats spéciaux*, 2^{ème} éd., L.G.D.J., Paris, 2012, p.589 ; P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, *Droit des contrats spéciaux*, 8^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2016, p.365 ; P. PUIG, *Contrats spéciaux*, 6^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2015, pp.683-684 ; au Québec : *Safeway Parking Ltd. c. Marsan*, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; *Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Dallaire Equipement enr.*, 2007 QCCQ 11764 ; *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.) ; *Compagnie d'assurance Missisquoi c. Pétro-Canada*, 2009 QCCQ 1177 ; M. LÉGER, *o.c.*, p.20.

⁴⁰ V. PIRSON, *o.c.*, p.9.

14. Importance pour les parties d'exprimer clairement leur volonté. Signalons qu'il est plus prudent pour les parties d'exprimer clairement leur volonté de conclure un contrat de dépôt. En effet, en cas de doute, la doctrine préconise d'opter pour la qualification de contrat de bail car la qualification de contrat de dépôt entraîne un tel accroissement de responsabilité pour l'exploitant qu'elle doit clairement avoir été recherchée par les parties afin de pouvoir être établie⁴¹.

Un examen de la jurisprudence française révèle également que lorsque la volonté des parties n'apparaît pas clairement, la qualification retenue est le plus souvent celle de contrat de bail⁴². La Cour de cassation française a d'ailleurs souligné que le contrat de parking ne peut être assimilé à un contrat de dépôt que s'il est avéré que l'exploitant du parking avait l'intention d'assumer des obligations de garde et de restitution⁴³.

Sous-section 2 : Circonstances de fait prises en considération

15. Avant-propos. La jurisprudence a dégagé une série de circonstances factuelles suggérant que les éléments essentiels du contrat sont la garde du véhicule par l'exploitant et sa restitution.

16. Placement et déplacement du véhicule par l'exploitant. Tout d'abord, le fait que le placement et le déplacement des véhicules soient effectués par le personnel du parking⁴⁴ ou que celui-ci donne des instructions lorsque les automobilistes garent leurs véhicules sont des éléments habituellement repris par la jurisprudence pour conclure à la présence d'un contrat de dépôt⁴⁵.

Cette opinion est indirectement reprise dans l'affaire *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc* de la Cour Supérieure du Québec⁴⁶. Bien que le juge ne s'y prononce pas sur la qualification du contrat, il a toutefois considéré que ces éléments (combinés à la demande par le préposé de l'exploitant du parking de ne pas verrouiller le véhicule et d'y laisser les clés)

⁴¹ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.72 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.119-120.

⁴² Cass. Civ. (3^{ème} ch.), 26 oct. 1977, *Bull. civ.*, 1977, III, n°362 ; Cass. Civ. (1^{ère} ch.), 24 fév. 1994, *Bull. civ.* 1994, I, n°76 ; Paris, 30 janv. 1984, *JurisData*, n°1984-020161 ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.440.

⁴³ Cass. Civ. (3^{ème} ch.), 26 oct. 1977, *Bull. civ.*, 1977, III, n°362.

⁴⁴ Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, pp.371-372 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.24-25.

⁴⁵ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2163 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.24-25 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68.

⁴⁶ *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

sont de nature à indiquer que l'objet du contrat est de préserver, conserver et restituer le véhicule⁴⁷.

17. Conservation des clés par l'exploitant. En outre, lorsque le personnel du parking a vocation à placer et déplacer les véhicules, les clés de ces derniers leur sont généralement confiées. Il peut également être imposé aux automobilistes de laisser les clés de leurs véhicules sur le contact au moment de partir ou encore leur être interdit de les verrouiller. Tous ces éléments sont généralement considérés par la jurisprudence comme attestant de la présence d'un contrat de dépôt⁴⁸.

P. PUIG estime que la remise des clés à l'exploitant du parking est « un indice fort »⁴⁹ indiquant la présence d'un tel contrat car ce faisant, l'utilisateur du parking transfère la garde de son véhicule à l'exploitant⁵⁰.

La jurisprudence québécoise a également mis en évidence que la conservation des clés par l'exploitant du parking est un élément factuel important en faveur de la qualification du contrat en contrat de dépôt, notamment dans l'affaire *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*⁵¹. La remise des clés à l'exploitant n'est toutefois pas indispensable pour que le contrat soit qualifié de dépôt. Par exemple, dans l'affaire *Geraghty c. Rivard*⁵², le juge a estimé que le contrat conclu entre les parties était un contrat de dépôt alors même que l'automobiliste avait conservé les clés de son véhicule⁵³.

18. Mesures de surveillance effectives. Ensuite, l'intention des parties d'être liées par un contrat de dépôt peut également être déduite de la présence de mesures permettant une surveillance effective des véhicules en stationnement⁵⁴. Le fait qu'une surveillance soit organisée a déjà été

⁴⁷ *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc. (1962)*, C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

⁴⁸ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2163 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, pp.371-372 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.23-24 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68.

⁴⁹ P. PUIG, *o.c.*, p.676.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; M. LÉGER, *o.c.*, p.42.

⁵² *Geraghty c. Rivard*, 2007 QCCQ 6711 (Pet. cré.).

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2163 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.15-16 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, pp.67-68.

considéré comme suffisant pour conclure à la présence d'un contrat de dépôt⁵⁵. Elle traduit en effet l'importance attachée par les parties à la sécurité du véhicule en vue de sa restitution.

Ces mesures de surveillance effectives peuvent se présenter sous différentes formes : par la présence de personnel s'assurant que la personne qui sort au volant d'un véhicule en est bien le propriétaire ou une personne autorisée par elle⁵⁶, par des clôtures autour du parking, éventuellement surmontées de barbelés, par des barrières à l'entrée et à la sortie du parking, par un éclairage extérieur, par un système d'alarme ou encore par l'installation de caméras de surveillance⁵⁷.

En outre, le fait que les mesures mises en œuvre soient insuffisantes ou vicieuses ne doit pas être pris en considération dans l'appréciation de l'intention commune des parties au moment de la conclusion du contrat⁵⁸.

Dans l'affaire *Kingsway, compagnie d'assurance générale c. 2945-2398 Québec inc.*⁵⁹, le juge de la Cour Supérieure du Québec a mis en avant qu'il ne peut être conclu à un simple contrat de bail lorsque la sécurité du véhicule est un élément fondamental aux yeux des deux parties⁶⁰. Dans cette affaire, l'importance accordée par l'utilisateur à la sécurité de son véhicule s'était traduite par une visite préalable des lieux⁶¹. L'installation d'antivols, de cadenas, la présence de clôtures enchainées, de barbelés, l'éclairage extérieur des lieux, l'installation d'un système d'alarme et la présence fréquente de personnel ont été considérés comme démontrant la volonté de l'exploitant de fournir des emplacements sécurisés⁶².

19. Prise en compte de mesures de sécurité installées postérieurement à la conclusion du contrat. Notons que la jurisprudence québécoise considère qu'au moment de statuer, le juge doit prendre en compte la mise en place de mesures de sécurité postérieure à la conclusion du contrat. Ainsi, il a été considéré que l'installation de cordes, de blocs de ciment et de caméras

⁵⁵ Bruxelles, 22 juin 1972, *B.R.H.*, 1976, I, p.97 ; Liège (3^{ème} ch.), 12 avril 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n°12737 ; M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2163.

⁵⁶ Pol. Gand, 15 oct. 2012, *R.W.*, 2012-2013, p.1111 ; Pol. Bruxelles, 16 oct. 2015, *C.R.A.*, 2016, p.34 note P. LENVAIN ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.16 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68.

⁵⁷ Pol. Gand, 15 oct. 2012, *R.W.*, 2012-2013, p.1111 ; Pol. Bruxelles, 16 oct. 2015, *C.R.A.*, 2016, p.34 note P. LENVAIN ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

⁵⁸ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2163 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.16.

⁵⁹ *Kingsway, compagnie d'assurance générale c. 2945-2398 Québec inc.*, 2007 QCCS 5799.

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

de surveillance, bien qu'elle ait été entreprise après le vol du véhicule, révèle l'intention de l'exploitant d'assurer un degré de sécurité minimal à ses clients⁶³. L'adoption de telles mesures de sécurité est jugée incompatible avec l'intention de ne pas assumer la garde du bien confié⁶⁴.

20. Importance de la contrepartie en espèces. De plus, comme il l'a déjà été évoqué au moment d'examiner les éléments indiquant la présence d'un contrat de bail entre les parties, il convient de prendre en considération l'importance de la rémunération versée en contrepartie de l'emplacement (*cf. n°5 in fine*)⁶⁵. Il a, par exemple, déjà été conclu que le stationnement dans un parking à ciel ouvert, entouré de murs, avec un contrôle effectué à la sortie mais pour lequel seul un prix modéré était demandé, devait non pas être assimilé à un contrat de dépôt mais à un contrat de bail⁶⁶. Lorsque le prix demandé est modique, il est attendu d'un usager raisonnable qu'il en déduise que l'exploitant du parking n'assure pas un contrôle continu de son véhicule⁶⁷. Cette opinion n'est toutefois pas unanime. Certains estiment qu'il est possible d'avancer que le prix des emplacements est un argument commercial. Dès lors, un prix attractif ne signifie pas indubitablement l'absence de toute mesure de sécurité mais peut traduire la volonté de l'exploitant de fidéliser une clientèle⁶⁸.

21. Assurance contractée par l'exploitant contre les vols et les dommages. En outre, il convient de garder à l'esprit que qualifier adéquatement le contrat requiert d'avoir égard à l'intention commune des parties telle qu'elle existait au moment de conclure leur convention⁶⁹. Ne peuvent donc être déterminants que les éléments dont elles avaient toutes deux connaissance lors ou antérieurement à la formation du contrat.

Si le fait pour l'exploitant du parking de contracter une assurance contre le vol ou les dommages perpétrés au sein de son établissement peut refléter l'intention de ce dernier d'assumer une obligation de surveillance⁷⁰, l'usager du parking n'a pas nécessairement connaissance de cet élément lorsqu'il conclut le contrat. Dès lors que l'usager n'a pas eu connaissance de cette

⁶³ *Promutuel du littoral c. Camping Alouette inc.*, 2011 QCCS 4670.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.21-22 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.71 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

⁶⁶ J.P. Ostende, 12 oct. 1976, *R.W.*, 1977-78, col. 2034.

⁶⁷ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.71.

⁶⁸ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2162.

⁶⁹ GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.292 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.11 ; J.-F. VAN DROOGHENBROECK, « La requalification judiciaire du contrat et des prétentions qui en découlent », *R.G.D.C.*, 2014, p.298 ; J.-F. VAN DROOGHENBROECK, H. BOULARBAH, P. GÉRARD, *Pourvoi en cassation en matière civile*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p.279.

⁷⁰ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.71.

assurance avant de contracter, il n'est pas possible de déduire la volonté commune des parties de convenir de la garde du véhicule sur base de ce seul élément⁷¹.

22. Examen nécessaire de l'ensemble des circonstances factuelles. Les dissonances qu'il est possible de trouver dans la jurisprudence démontrent cependant l'importance d'examiner l'ensemble des circonstances de fait avant de se prononcer⁷². En effet, aucun élément ne semble à lui seul emporter la qualification du contrat⁷³. Par exemple, il a déjà été admis dans les jurisprudences belge et française, que les barrières placées à l'entrée et à la sortie d'un parking puissent n'avoir pour vocation que de percevoir le prix demandé pour le stationnement ou ne servir qu'à contrôler le nombre d'emplacements encore disponibles au sein du parking⁷⁴. Celles-ci ne signifient donc pas systématiquement que l'exploitant est débiteur d'une obligation de surveillance par rapport aux véhicules.

Soulignons également que dans l'affaire *Hotte c. Sciampacone*, le juge de la Cour du Québec a spécifié que le fait pour l'utilisateur d'un emplacement de stationnement de conserver les clés de son véhicule le temps de son absence « est insuffisant à lui seul pour conclure à un simple contrat de louage d'espace sans égard aux autres circonstances »⁷⁵.

Un examen de l'ensemble des circonstances factuelles est donc nécessaire afin de cibler au mieux l'intention commune des parties au moment de la conclusion du contrat.

23. Nota bene. Signalons enfin que les circonstances factuelles retenues par la jurisprudence qui viennent d'être exposées (que ce soit pour qualifier le contrat de contrat de dépôt mais aussi pour le qualifier de contrat de bail – cf. n° 4 et s.) ne sont qu'exemplatives. Il ne s'agit pas de listes exhaustives.

⁷¹ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.27-28 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.71.

⁷² V. SAGAERT, *o.c.*, pp.28-30 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

⁷³ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.118.

⁷⁴ En Belgique : Bruxelles, 3 oct. 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n°12049 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.28-29 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.68 ; en France : Rouen, 22 janv. 1975, *Rev. trim. dr. civ.*, 1975, p.558, note G. CORNU.

⁷⁵ *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.).

Section 3 : Un contrat de bail avec obligation de surveillance

Sous-section 1 : Exposé du principe et critiques

24. Contestation de la qualification de contrat de dépôt. Bien que classiquement la qualification du contrat de parking vacille entre celle de contrat de bail et celle de contrat de dépôt, C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH soutiennent qu'en pratique la qualification de contrat de dépôt ne peut être retenue⁷⁶. En effet, ils rappellent que pour pouvoir conclure à la présence d'un contrat de dépôt, il est indispensable que les deux parties y aient consenti⁷⁷. Or considérant les obligations générées par la qualité de dépositaire pour l'exploitant (*cf.* n°82 et s.) ces auteurs déclarent qu'il n'est pas possible de considérer que ce dernier ait sciemment voulu conclure un tel contrat⁷⁸.

25. Alternative. Cependant la qualification de contrat de bail n'est pas toujours satisfaisante. En effet, il existe de nombreuses situations où en admettant que le contrat ne puisse être qualifié de dépôt, la garde et la surveillance du véhicule semblent faire partie intégrante de l'accord des parties. C'est le cas lorsque l'exploitant du parking se dote d'un système de surveillance vidéo ou que du personnel se trouve à l'entrée laissant ainsi penser au client que la sécurité de son véhicule est assurée⁷⁹. Il en va de même lorsque des mesures de sécurité sont mises en avant dans des annonces publicitaires de l'exploitant⁸⁰.

Afin de refléter au mieux l'intention des parties au moment de la conclusion de leur contrat, une partie de la doctrine considère donc que dans ces cas de figure, le contrat de parking doit être assimilé à un contrat de bail assorti d'une obligation de surveillance dans le chef de l'exploitant du parking⁸¹.

26. Critiques. V. SAGAERT a critiqué cette opinion défendant qu'elle suppose la présence d'un contrat innommé⁸². Or les contrats innommés sont source d'incertitudes notamment par rapport aux obligations des parties et créent donc de l'insécurité juridique⁸³.

⁷⁶ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-10, p.971.

⁸⁰ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.119.

⁸¹ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, pp.385-386 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, pp.73-74 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.116.

⁸² V. SAGAERT, *o.c.*, p.6.

⁸³ *Ibid.*

Il est toutefois possible de nuancer les reproches adressés à cette alternative. En effet, les obligations des parties à un contrat de bail sont bel et bien connues⁸⁴. Qualifier le contrat de contrat de bail avec obligation de surveillance ne revient qu'à ajouter aux obligations déjà établies une obligation de surveillance du véhicule à charge de l'exploitant du parking⁸⁵.

Sous-section 2 : Situation en droits français et québécois

27. Doctrine française. P. PUIG semble admettre que, dans certains cas, il est possible de conclure à la présence d'un contrat de bail avec obligation de surveillance. Il considère en effet qu'un contrat de parking dont le but n'est pas la garde ou la surveillance du véhicule doit être assimilé à un contrat de bail même si l'exploitant du parking est conventionnellement tenu à une obligation de surveillance⁸⁶.

28. Jurisprudence québécoise. En outre, l'affaire *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*⁸⁷ tend à laisser penser que la jurisprudence québécoise reconnaît implicitement que le contrat de parking puisse être assimilé à un contrat de bail avec obligation de surveillance.

Les faits sont les suivants : un employeur avait loué un emplacement de stationnement à destination de son employé pour une durée d'un mois. Le préposé de l'exploitant du parking, souhaitant placer lui-même les véhicules, se voyait remettre les clés du véhicule de l'employé chaque matin. L'affaire fut portée une première fois devant les tribunaux suite au vol du véhicule, retrouvé endommagé quelque temps plus tard. L'exploitant du parking fut condamné à réparer les dommages occasionnés au véhicule. Il fit appel de cette décision. En appel, les juges ne remirent pas en cause qu'il s'agissait bien d'un contrat de location d'un emplacement de stationnement. Toutefois, au vu des circonstances, ils affirmèrent qu'« il n'y avait aucun doute que le préposé de l'appelante a manqué à son devoir de surveillance et de garde »⁸⁸.

Ce faisant, la jurisprudence québécoise semble admettre qu'au regard des circonstances, le contrat de location d'un emplacement de stationnement peut être assorti d'obligations de surveillance et de garde du véhicule.

⁸⁴ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.117.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ P. PUIG, *o.c.*, p.676.

⁸⁷ *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*, C.A. Québec, n°813, 13 août 1983, Turgeon, j.c.a.

⁸⁸ *Ibid.*

En outre, dans l'affaire *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.*⁸⁹, le juge n'a pas conclu que les devoirs de préservation, conservation et remise du véhicule impliquaient la présence d'un contrat de dépôt. Il a considéré que ces devoirs existaient au regard des circonstances peu importe que le contrat soit qualifié de dépôt ou de bail. De telles conclusions semblent indiquer qu'il est concevable qu'un contrat de bail d'un emplacement de parking soit assorti de telles obligations.

Néanmoins, ni la doctrine ni la jurisprudence ne semblent consacrer expressément cette forme contractuelle comme étant un type de contrat à part, assimilant le contrat de parking tantôt à un contrat de bail, tantôt à un contrat de dépôt⁹⁰.

Chapitre 2 : Le contrat de parking conclu à titre gratuit

Section 1 : Simple tolérance

29. Absence d'obligations contractuelles. Lorsqu'une partie peut disposer d'un emplacement de parking gratuitement, il convient avant tout de se demander si les parties ont contracté des obligations⁹¹. En effet, il peut en réalité s'agir d'une simple tolérance de la part de la personne mettant l'emplacement de stationnement à disposition de l'automobiliste⁹². Dans cette hypothèse, aucun contrat ne se lie entre ce dernier et le propriétaire de l'emplacement de stationnement.

L'Université libre de Bruxelles prévoit ainsi expressément au dernier alinéa de l'article 3 du règlement d'ordre intérieur de ses parkings que « l'accès aux parkings constitue une simple tolérance, qui n'engendre aucune obligation dans le chef de l'Université »⁹³.

30. Application jurisprudentielle belge. Le tribunal de police de Turnhout a estimé qu'il en était ainsi dans l'hypothèse d'une association de jeunes mettant gratuitement à la disposition des

⁸⁹ *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

⁹⁰ *Safeway Parking Ltd. c. Marsan*, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.) ; *Kingsway, compagnie d'assurance générale c. 2945-2398 Québec inc.*, 2007 QCCS 5799 ; *Promutuel du littoral c. Camping Alouette inc.*, 2011 QCCS 4670 ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; *Zajac c. Aéroports de Montréal*, 2006 QCCQ 14813 (Pet. cré.) ; *Lacoste c. Aéroports de Montréal*, 2007 QCCQ 1527 (Pet. cré.) ; *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.) ; *Compagnie d'assurance Missisquoi c. Pétro-Canada*, 2009 QCCQ 1177 ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.42-45.

⁹¹ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.66.

⁹² *Ibid.*

⁹³ https://www.ulb.ac.be/mobilite/docs/stationnement/ROI_Parkings_version_2017.pdf, consulté le 28 fév. 2018.

visiteurs d'un festival une aire de stationnement⁹⁴. Le tribunal a mis en avant que les membres de l'association n'étaient sur les lieux que pour aider les automobilistes à trouver une place de parking, qu'aucun ticket n'était délivré à l'entrée et qu'aucun écrit ne prouvait la conclusion d'un contrat de dépôt volontaire. En outre, l'état de nécessité ne pouvait être invoqué car il n'existait pas d'obligation de garer son véhicule à cet endroit⁹⁵.

Section 2 : Le contrat de prêt d'un emplacement de stationnement

31. Présence d'un contrat de prêt d'un emplacement de stationnement. Toutefois, il est possible qu'un contrat se noue entre l'automobiliste et la personne mettant gratuitement un emplacement à sa disposition lorsque les parties y ont consenti et que toutes les autres conditions nécessaires à la formation du contrat sont vérifiées. Ce contrat ne peut être qualifié de dépôt si l'intention première, commune au déposant (l'automobiliste) et au dépositaire (l'exploitant du parking), n'est pas d'assurer la garde du véhicule⁹⁶. De plus, l'absence de contrepartie à la prestation proscrit de conclure à la présence d'un contrat de bail. En effet, il s'agit d'un contrat à titre onéreux⁹⁷. Il ne peut jamais être conclu à titre gratuit⁹⁸. Face à un contrat conclu à titre gratuit dont l'élément essentiel est la mise à disposition d'un emplacement de stationnement, il convient dès lors d'opter pour la qualification de prêt à usage⁹⁹ ou de « prêt d'espace à titre gracieux » au Québec¹⁰⁰.

⁹⁴ Pol. Turhout (3^{ème} ch.), 30 oct. 1997, *R.W.*, 1999-2000, p.336.

⁹⁵ Pol. Turhout (3^{ème} ch.), 30 oct. 1997, *R.W.*, 1999-2000, spéc. p.337.

⁹⁶ En Belgique : M.-F. DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; Y. MERCHERS, « Bail en général », *o.c.*, p.371 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.9 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.11-14 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.65 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.116 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.440 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.339 ; J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI, H. LÉCUYER, *o.c.*, p.1535 ; L. LECLERC, *o.c.*, p.589 ; P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, *o.c.*, p.365 ; P. PUIG, *o.c.*, pp.683-684 ; au Québec : *Safeway Parking Ltd. c. Marsan*, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; *Zajac c. Aéroports de Montréal*, 2006 QCCQ 14813 (Pet. cré.) *a contrario* ; *Lacoste c. Aéroports de Montréal*, 2007 QCCQ 1527 (Pet. cré.) ; *Hotte c. Sciampacone*, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.) ; *Compagnie d'assurance Missisquoi c. Pétro-Canada*, 2009 QCCQ 1177 ; M. LÉGER, *o.c.*, p.20.

⁹⁷ En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.376 ; en France : art.1709 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.246 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.339 ; au Québec : art.1380 ; 1383 ; 1851 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1047 ; P.-C. LAFOND, « Nature du bail (ou du contrat de louage) », *JurisClasseur Québec*, Fascicule 19, *Contrats nommés I* (P.-C. LAFOND dir.), Montréal, LexisNexis, 2012, n°4, 6, 7.

⁹⁸ En France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.246 ; au Québec : art.1381 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1048 ; P.-C. LAFOND, *o.c.*, n°5.

⁹⁹ En Belgique : art. 1875 C.civ. ; Liège (3^e ch.), 20 fév. 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p.1538 ; F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.206 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.66 ; en France : art.1875 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.247.

¹⁰⁰ M. LÉGER, *o.c.*, p.44.

Ce raisonnement a été suivi par P.-A. FORIERS et M.-A. GARNY dans leurs observations au sujet de l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 20 février 2012¹⁰¹. En l'espèce, les cyclomoteurs d'élèves d'un établissement scolaire avaient été volés alors qu'ils les avaient garés plus tôt dans la matinée à l'intérieur du parking mis à leur disposition par l'établissement. Dans son arrêt, la Cour d'appel a conclu que le contrat en présence devait être analysé comme un contrat de dépôt volontaire et gratuit. P.-A. FORIERS et M.-A. GARNY relèvent toutefois qu'il est peu vraisemblable que l'intention d'un établissement scolaire mettant à la disposition de ses élèves un garage pour leurs vélos et cyclomoteurs soit d'en assurer la garde et de s'engager à les restituer¹⁰². Dès lors, ils préconisent de recourir à la qualification de prêt d'un emplacement¹⁰³.

32. Élément essentiel du contrat. Le contrat de prêt à usage suppose l'octroi par le prêteur d'un droit de jouissance temporaire sur une chose¹⁰⁴. L'article 1878 du Code civil prévoit que toute chose non consommable par l'usage qui en est fait peut être l'objet d'un contrat de prêt à usage (à condition d'être dans le commerce). En conséquence, une chose immobilière telle qu'un emplacement de parking pourrait théoriquement être l'objet d'un tel contrat¹⁰⁵. Nous verrons plus tard comment la difficulté conceptuelle entraînée par le caractère réel de ce contrat est abordée dans la jurisprudence (*cf.* n°63).

Section 3 : Le prêt d'espace à titre gracieux

33. Définition. Le contrat de prêt d'espace à titre gracieux est défini par M. LÉGER comme « un contrat innommé où une partie consent gracieusement un prêt d'espace sur sa propriété à une autre partie pour l'avantage d'un bien »¹⁰⁶.

34. Illustrations jurisprudentielles. La jurisprudence québécoise a employé cette qualification à plusieurs occasions lorsque la mise à disposition d'un emplacement de stationnement est

¹⁰¹ Liège (3^e ch.), 20 fév. 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p.1540, obs. P.-A. FORIERS, M.-A. GARNY

¹⁰² Liège (3^e ch.), 20 fév. 2012, *J.L.M.B.*, 2013, spéc. p.1544, obs. P.-A. FORIERS, M.-A. GARNY

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ En Belgique : F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.206 ; S. VANDERHEYDE, « Bruiklening of comodaat », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (dir. E. DIRIX et A. VAN OEVLEN), Malines, Kluwer, 2016, pp.25-26 ; en France : G. CATTALANO-CLOAREC, *Le contrat de prêt*, Issy-les-Moulineaux, LGDJ, 2015, pp.121-122 ; P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, *o.c.*, p.564.

¹⁰⁵ B. DEMARSIN, « Actualia « kleine contracten », recente ontwikkelingen inzake lening en dading », in *Bijzondere overeenkomsten* (B. TILLEMAN et A. VERBEKE dir.), Bruges, die Keure, 2012, pp.142-143.

¹⁰⁶ M. LÉGER, *o.c.*, p.45.

accessoire à un contrat de service. Par exemple, dans l'affaire *Sweet c. Nouveau Monde expéditions en rivière Itée*¹⁰⁷, il a été considéré que l'entreprise offrant des excursions en rafting et permettant à ses clients de garer leurs véhicules au sein d'une aire de stationnement conclut avec eux un contrat de prêt d'espace à titre gracieux accessoire au contrat de service principal. Les cas d'application sont également nombreux lorsqu'un véhicule initialement confié pour des réparations ou pour entretien à un garagiste reste stationné sur les lieux à la demande du propriétaire du véhicule une fois les réparations effectuées¹⁰⁸.

35. Différences entre un prêt d'espace à titre gracieux et un contrat de prêt à usage. Il est néanmoins possible de s'interroger sur la différence entre un prêt d'espace à titre gracieux et un contrat de prêt à usage.

La différence majeure entre ces figures semble être qu'alors que le contrat de prêt à usage est organisé par le législateur (en Belgique¹⁰⁹, en France¹¹⁰ et au Québec¹¹¹), le prêt d'espace à titre gracieux est un contrat innommé¹¹².

Ensuite, l'examen de la responsabilité du prêteur d'espace à titre gracieux fait apparaître que celui qui octroie un tel prêt ne voit sa responsabilité engagée que si sa faute lourde est démontrée¹¹³. Or un contrat de prêt à usage est un contrat unilatéral, le prêteur n'a en principe pas d'obligation à sa charge¹¹⁴. Seule sa responsabilité extracontractuelle peut dès lors être engagée sur base de l'article 1382 du Code civil qui n'exige pas une faute lourde¹¹⁵.

¹⁰⁷ *Sweet c. Nouveau Monde expéditions en rivière Itée*, 2011 QCCQ 4641 (Pet. cré.).

¹⁰⁸ *New Hampshire Insurance Co. C. Mélançon*, J.E. 1978-971, EYB 1978-135563 (C.S.) ; *Compagnie d'assurances Canadienne générale c. Trudeau*, [1993] R.R.A. 112, EYB 1993-202119 (C.S.) ; *Groupe Commerce, compagnie d'assurance c. Centre Shell Marie-Victorin*, J.E. 1999-2048, REJB 1999-14742 (C.Q.) ; *Compagnie d'assurance ING du Canada c. 3105-4497 Québec inc.*, REJB 2003-51233 (C.Q.).

¹⁰⁹ Art. 1875 à 1879 C.civ.

¹¹⁰ Art. 1875 à 1891 C.civ.fr.

¹¹¹ Art. 2317 à 2326 C.civ.Q.

¹¹² M. LÉGER, *o.c.*, p.45 ; *New Hampshire Insurance Co. C. Mélançon*, J.E. 1978-971, EYB 1978-135563 (C.S.) ; *Compagnie d'assurances Canadienne générale c. Trudeau*, [1993] R.R.A. 112, EYB 1993-202119 (C.S.) ; *Groupe Commerce, compagnie d'assurance c. Centre Shell Marie-Victorin*, J.E. 1999-2048, REJB 1999-14742 (C.Q.) ; *Compagnie d'assurance ING du Canada c. 3105-4497 Québec inc.*, REJB 2003-51233 (C.Q.).

¹¹³ *New Hampshire Insurance Co. C. Mélançon*, J.E. 1978-971, EYB 1978-135563 (C.S.) ; *Compagnie d'assurances Canadienne générale c. Trudeau*, [1993] R.R.A. 112, EYB 1993-202119 (C.S.) ; *Groupe Commerce, compagnie d'assurance c. Centre Shell Marie-Victorin*, J.E. 1999-2048, REJB 1999-14742 (C.Q.) ; *Compagnie d'assurance ING du Canada c. 3105-4497 Québec inc.*, REJB 2003-51233 (C.Q.) ; *Nadeau c. Phare nautique Jacques Charbonneau sport inc.*, 2010 QCCQ 8450 (Pet. cré.).

¹¹⁴ GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.219 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten*, Anvers, Kluwer, 2000, p.337 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a.*, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, 7^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2016, p.222.

¹¹⁵ F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.242 ; M. GOUDEN, D. PHILIPPE, L. HALBRECK, « Inédits de responsabilité civile (XI) », *J.L.M.B.*, 2005, p.1839 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten, o.c.*, p.337 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a.*, *o.c.*, p.222.

Enfin, alors que le contrat de prêt à usage est un contrat réel¹¹⁶, il semble que le contrat de prêt d'espace à titre gracieux doive être analysé comme un contrat consensuel. En effet, sa formation intervient notamment lorsqu'un garagiste accepte de conserver le véhicule sur le parking de son établissement une fois les réparations terminées à la demande de son client¹¹⁷.

L'opportunité de recourir à une telle figure en droit belge paraît limitée dans la mesure où le régime du contrat de prêt à usage présente l'intérêt d'avoir été défini par le législateur et offre dès lors une plus grande sécurité juridique.

Chapitre 3 : Le stationnement sur le parking d'une grande surface

Section 1 : Simple tolérance

36. Absence de contrat entre les parties. Dès la fin des années 1970 et dans les années 1980, la majorité de la jurisprudence belge a considéré que lorsque le client d'une grande surface gare sa voiture sur le parking de cette dernière le temps d'y faire des achats, il n'y a pas de contrat de parking entre ce dernier et la grande surface¹¹⁸. Il convient alors de considérer que la grande surface fait preuve de simple tolérance en permettant à ces clients de stationner leur véhicule à proximité du magasin¹¹⁹.

37. Responsabilité extracontractuelle objective (article 1384 du Code civil). En conséquence, les clients dont le véhicule serait volé ou endommagé par un tiers alors qu'il était garé sur le parking d'une grande surface ne peuvent mettre en cause que la responsabilité extracontractuelle de cette dernière¹²⁰.

Des clients ont ainsi invoqué avec succès la responsabilité objective de la grande surface pour les choses sous sa garde¹²¹. Par exemple, la Cour d'appel d'Anvers a reconnu la responsabilité

¹¹⁶ F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.217 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten, o.c.*, pp.331-332; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.216.

¹¹⁷ *Compagnie d'assurances Canadienne générale c. Trudeau*, [1993] R.R.A. 112, EYB 1993-202119 (C.S.) ; *Groupe Commerce, compagnie d'assurance c. Centre Shell Marie-Victorin*, J.E. 1999-2048, REJB 1999-14742 (C.Q.) *Compagnie d'assurance ING du Canada c. 3105-4497 Québec inc.*, REJB 2003-51233 (C.Q.).

¹¹⁸ J.P. Mons, 12 oct. 1978, *Bull. ass.*, 1980, p.174 ; J.P. Tournai, 19 déc. 1978, *Bul. ass.*, 1980, p.172 ; J.P. Anvers, 29 juin 1979, *Bull. ass.*, 1980, p.166 ; J.P. Hasselt, 27 avril 1983, *De Verz.*, 1983, p.225 ; J.P. Jumet, 16 avril 1986, *R.R.D.*, 1986, p.422, note A. PODEVYN.

¹¹⁹ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.4-5.

¹²⁰ J.P. Mons, 12 oct. 1978, *Bull. ass.*, 1980, p.174 ; J.P. Anvers, 29 juin 1979, *Bull. ass.*, 1980, p.166 ; J.P. Hasselt, 27 avril 1983, *De Verz.*, 1983, p.225 ; J.P. Jumet, 16 avril 1986, *R.R.D.*, 1986, p.422, note A. PODEVYN ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.154.

¹²¹ V. SAGAERT, *o.c.*, p.154.

d'un magasin pour la chute d'un panneau présent dans le parking sur un véhicule qui y était stationné¹²². De plus, en vertu de l'arrêt de la Cour de cassation du 7 novembre 1980, le parking et les caddies mis à disposition des clients du magasin peuvent être considérés comme formant un tout, une même chose¹²³. Dès lors, selon V. SAGAERT, les clients dont le véhicule a été endommagé suite au placement inadéquat d'un caddie pourraient faire valoir qu'il s'agit d'une caractéristique anormale de cette chose et invoquer la responsabilité du magasin sur base de l'article 1384 du Code civil¹²⁴. Ce moyen d'action n'a toutefois pas été mis en avant par l'association sans but lucratif Test-Achats dans un dossier du 14 décembre 2017 où il est indiqué que le client ne peut obtenir réparation pour les dommages causés à son véhicule par un caddie qu'en prouvant une faute dans le chef de la grande surface ou de la personne à qui le contrôle du caddie a échappé¹²⁵.

La jurisprudence française a, pour sa part, considéré à plusieurs reprises que c'est le client de la grande surface qui doit être assimilé au gardien du caddie et non la grande surface elle-même¹²⁶.

38. Responsabilité extracontractuelle pour faute (article 1382 du Code civil). D'autre part, la responsabilité pour faute de la grande surface peut également être mise en cause¹²⁷.

Dans l'arrêt précité du 7 novembre 1980, la Cour de cassation a estimé qu'un manquement de sécurité pouvait constituer une faute au sens de l'article 1382 du Code civil, ou du moins, une négligence ou une imprudence¹²⁸. La jurisprudence a déduit trois obligations concrètes de ce devoir extracontractuel de sécurité¹²⁹. Tout d'abord, l'obligation de prévoir des emplacements de rangement pour les caddies¹³⁰. Ensuite, celle d'indiquer ces emplacements par des

¹²² Anvers, 15 janv. 1991, *Turnh. Rechtsl.*, 1991, p.101.

¹²³ Cass., 7 nov. 1980, *Bull. ass.*, 1981, p.225, note R. BEYENS.

¹²⁴ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.156-157.

¹²⁵ <https://www.test-achats.be/famille-prive/supermarches/dossier/vos-droits-au-supermarche/accident-sur-le-parking>, consulté le 26 fév. 2018.

¹²⁶ Cass., 6 avril 1987, *Gaz. Pal.*, 1987, I, p.490, note F. CHABAS ; Cass., 14 janv. 1999, *Rev. trim. dr. civ.*, 1999, p.631, note P. JOURDAIN ; Paris, 11 juin 1980, *Gaz. Pal.*, 1981, I, p.43.

¹²⁷ V. SAGAERT, *o.c.*, p.154.

¹²⁸ Cass., 7 nov. 1980, *Bull. ass.*, 1981, p.225, note R. BEYENS.

¹²⁹ Civ. Namur, 21 janv. 1986, *R.R.D.*, 1986, p.420 ; Civ. Bruxelles, 23 oct. 1986, *T.B.B.R.*, 1987, p.187 ; J.P. Namur, 18 fév. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.225 ; J.P. Marche-en-Famenne, 5 oct. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.226 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.159.

¹³⁰ Civ. Gand, 10 janv. 1975, *Verz. W.*, 1979, pp.165-166 ; Civ. Tongres, 18 sept. 1978, *De Vrez.*, 1980, p.167 ; J.P. Saint-Gilles, 7 avril 1988, *T. Vred.*, 1989, p.53, note C. PAUWELS.

panneaux¹³¹. Enfin, le personnel de la grande surface doit vérifier régulièrement le parking et le cas échéant, ranger les caddies dans les endroits prévus à cet effet¹³².

Certains juges ont toutefois considéré que l'absence de l'une de ces obligations n'entraînait pas automatiquement la reconnaissance d'une faute dans le chef de la grande surface¹³³.

Section 2 : Un contrat

39. Obligation de sécurité. V. SAGAERT admet que la mise à disposition par une grande surface d'un emplacement de stationnement soit une offre et qu'une convention entre les parties puisse donc se former une fois cette offre acceptée par l'automobiliste¹³⁴. La grande surface serait alors tenue à une obligation de sécurité en vertu de l'article 1135 du Code civil¹³⁵. Cette obligation contractuelle de sécurité dans le chef d'une grande surface (à l'égard des personnes et des biens se trouvant sur son parking) n'a toutefois été reconnue que dans un nombre limité de décisions¹³⁶.

En outre, cette obligation ne serait selon V. SAGAERT qu'une obligation de moyens¹³⁷. En conséquence, elle impose à l'automobiliste d'être en mesure de prouver que la grande surface n'a pas mis en œuvre tous les soins dictés par la prudence et la diligence au moment d'exécuter son obligation de sécurité¹³⁸.

40. Un contrat à titre gratuit ? En admettant qu'un contrat se noue entre les parties, un tel contrat peut-il être considéré comme étant conclu à titre gratuit ? Pour être conclu à titre gratuit, il faut non seulement qu'une des parties au contrat ne reçoive pas de son cocontractant l'équivalent de ce qu'elle lui donne¹³⁹, mais aussi que cette partie agisse avec une intention libérale¹⁴⁰. Ces

¹³¹ J. P. Tournai, 19 déc. 1978, *Bull. ass.*, 1980, p.172 ; J.P. Saint-Gilles, 7 avril 1988, *T. Vred.*, 1989, p.53, note C. PAUWELS.

¹³² Civ. Marche-en-Famenne, 30 juin 1977, *De Vrez.*, 1977, p.425 ; Civ. Tongres, 18 sept. 1978, *De Vrez.*, 1980, p.163 ; J. P. Tournai, 19 déc. 1978, *Bull. ass.*, 1980, p.172 ; J.P. Saint-Gilles, 7 avril 1988, *T. Vred.*, 1989, p.53, note C. PAUWELS.

¹³³ J.P. Anvers, 29 juin 1979, *De Vrez.*, 1980, p.163 ; J.P. Ixelles, 15 oct. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.232 ; J.P. Verviers, 24 juin 1983, *J.L.*, 1986, p.382, note M. DOUTREWE.

¹³⁴ V. SAGAERT, *o.c.*, p.154.

¹³⁵ *Ibid.*

¹³⁶ J.P. Saint-Nicolas, 12 juin 1975, *J.L.*, 1976, p.127 ; J.P. Saint-Nicolas, 18 déc. 1985, *J.L.*, 1986, p.91 ; J.P. Saint-Gilles, 7 avril 1988, *T. Vred.*, 1989, p.53, note C. PAUWELS.

¹³⁷ V. SAGAERT, *o.c.*, p.154.

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ Art. 1105 C.civ. ; P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *Rép. not.*, t.IV, Les obligations, Livre 1/1, La théorie générale du contrat, Bruxelles, Larcier, 2010, p.220, n°53.

¹⁴⁰ P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *o.c.*, p.220, n°53.

conditions se retrouvent également dans la doctrine et la jurisprudence française et québécoise¹⁴¹.

Dès lors, P. WÉRY soulève que le contrat par lequel une grande surface met à la disposition de ses clients un emplacement de stationnement ne peut être assimilé à un contrat conclu à titre gratuit¹⁴². En effet, il existe une contrepartie à la prestation de la grande surface : les achats effectués par les clients¹⁴³.

Chapitre 4 : Requalification du contrat par le juge

41. Position du problème. Lorsque les parties n'ont pas qualifié leur convention, le juge du fond procède à l'analyse de leur volonté au regard des éléments intrinsèques et extrinsèques du contrat¹⁴⁴. Cependant, dans la pratique, les parties qui concluent leur contrat par écrit prennent souvent la peine de nommer leur convention. Il est d'ailleurs possible de se procurer des modèles de convention sur Internet intitulés « Bail de location d'un emplacement de stationnement »¹⁴⁵ ou encore « Contrat de bail pour [...] un emplacement de parking »¹⁴⁶.

En outre, comme mentionné dans l'introduction, certains auteurs avancent que lorsque la qualification de « contrat de parking » est utilisée, le contrat doit être analysé comme un contrat de bail et que la qualification de « contrat de garage » désigne en réalité un contrat de dépôt¹⁴⁷. Cependant, rappelons que ces qualifications n'ont pas été consacrées par le législateur¹⁴⁸. Dès lors, dans quelle mesure le juge est-il lié par la qualification donnée par les parties ?

¹⁴¹ En France : Cass., 31 mai 1989, *Rev. trim. dr. civ.*, 1990, p. 69, obs. J. MESTRE ; Cass., 17 déc. 1997, *J.C.P.*, 1998, IV, n° 1707 ; J. FLOUR, J.-L. AUBERT, E. SAVAUX, *Droit civil, Les obligations, I. L'acte juridique*, 16^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2014, p. 75 ; J. GHESTIN, G. LOISEAU, Y.-M. SERINET, *La formation du contrat*, t. I, *Le contrat – Le consentement*, 4^{ème} éd., Paris, L.G.D.J., 2013, p.269 ; J. MAZEAUD, H. MAZEAUD, L. MAZEAUD, F. CHABAS, *Leçons de droit civil*, t. II, *Obligations*, vol. I, *Théorie générale*, 9^{ème} éd., Paris, Montchrestien, 1998, p. 91 ; au Québec : B. MOORE, « Contrat en général, nature et espèces », *Jurisclasseur Québec*, Fascicule 2, *Obligations et Responsabilité civile* (P.-C. LAFOND dir.), Montréal, LexisNexis, 2012, n°41.

¹⁴² P. WÉRY, « La théorie générale du contrat », *o.c.*, p.220., n°53.

¹⁴³ *Ibid.*

¹⁴⁴ J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.298.

¹⁴⁵ <http://www.parking-garage.info/documents-proprietaires.php>, consulté le 25 fév. 2018.

¹⁴⁶ <http://www.immorp.com/Pdf/bailgarage.pdf>, consulté le 25 fév. 2018.

¹⁴⁷ B. TILLEMANN, *o.c.*, p.66.

¹⁴⁸ *Ibid.*

Section 1 : Requalifier le contrat : une faculté ou une obligation ?

42. Le principe. La Cour de cassation a, à de nombreuses occasions, énoncé que malgré la qualification donnée par les parties au contrat, le juge peut lui attribuer sa correcte qualification juridique au regard des éléments portés à sa connaissance et sous réserve de la foi due à l'acte¹⁴⁹. Pour donner au contrat sa véritable qualification, le juge peut notamment prendre en considération l'intention des parties, les termes du contrat ainsi que les circonstances entourant sa conclusion¹⁵⁰.

43. Une obligation. Depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 14 avril 2005, le juge a l'obligation de procéder à la requalification du contrat lorsque celle-ci s'impose au regard des éléments énumérés ci-dessus ou au regard des faits spécialement invoqués par les parties¹⁵¹. Pour désigner les faits spécialement invoqués, la doctrine parle de « moyens de pur droit »¹⁵². Cependant, ce n'est qu'une faculté pour le juge lorsqu'il fonde la requalification du contrat sur des faits simplement allégués par les parties (ou « moyens mêlés de fait et de droit »¹⁵³)¹⁵⁴.

Section 2 : Principes encadrant le pouvoir de requalification du juge

44. Avant-propos. Il convient de souligner que le juge qui requalifie le contrat doit respecter plusieurs principes tels que le respect des droits de la défense, le respect des accords procéduraux explicites conclus par les parties ou encore le respect de la foi due aux actes¹⁵⁵. Il apparaît dès lors que « le juge n'a [...] pas les coudées franches lorsqu'il se livre à ce travail de requalification »¹⁵⁶.

¹⁴⁹ Cass., 10 mai 1957, *Pas.*, 1957, I, p.1088 ; Cass., 27 nov. 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 371 ; Cass., 8 avril 1960, *Pas.*, I, p.939 ; Cass., 29 nov. 1967, *Pas.*, 1968, I, p.430 ; Cass., 9 mai 1968, *Pas.*, 1968, I, p.1047 ; Cass., 6 déc. 1968, *Pas.*, 1969, I, p.333 ; Cass., 30 mars 1979, *Pas.*, 1979, I, p.902.

¹⁵⁰ GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.292 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.11 ; J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.298 ; J.-F. VAN DROOGHENBROECK, H. BOULARBAH, P. GÉRARD, *o.c.*, p.279.

¹⁵¹ Cass. (1^{ère} ch.), 14 avril 2005, *J.L.M.B.*, 2005, p.856, obs. G. DE LEVAL.

¹⁵² J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.304.

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Ibid.*, pp.301-302.

¹⁵⁵ J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.307.

¹⁵⁶ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1^{er}, Théorie générale du contrat, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p.411, n°435.

- 45. Le respect des droits de la défense.** Tout d'abord, afin de respecter les droits de la défense, le juge veillera à ce qu'un débat contradictoire à propos de la requalification à laquelle il estime devoir procéder puisse avoir lieu¹⁵⁷. Le cas échéant, il est tenu de rouvrir les débats¹⁵⁸.
- 46. Le respect des accords procéduraux explicites.** De plus, en cas d'accord procédural explicite des parties quant à la qualification de leur contrat, le juge est contraint, en vertu du principe du dispositif, de respecter cette qualification¹⁵⁹. Pour conclure à la présence d'un tel accord, il est requis que la volonté des parties quant à la qualification de leur convention soit expresse, commune et non ambiguë¹⁶⁰. Notons néanmoins que ce principe souffre d'une exception concernant les règles d'ordre public. Les parties ne peuvent, par un accord procédural, échapper aux règles de droit qui auraient, dans le cours normal des choses, dû s'appliquer à leur litige¹⁶¹.
- 47. Le respect de la foi due aux actes.** Ensuite, le juge se doit de veiller à ne pas faire dire au contrat ce qu'il ne dit pas. Il doit en respecter le sens et la portée¹⁶². Cette obligation implique de prendre en considération l'ensemble des éléments du contrat¹⁶³.
- 48. Le contrôle marginal de la Cour de cassation.** Enfin, le juge est susceptible de voir sa décision cassée par la Cour de cassation dans deux hypothèses. D'une part, lorsqu'il n'exécute pas son obligation de requalifier le contrat au regard des faits spécialement invoqués par les parties¹⁶⁴. D'autre part, s'il opte pour une qualification incompatible avec les éléments portés à sa connaissance¹⁶⁵.

¹⁵⁷ J. VAN COMPERNOLLE, « La cause de la demande : une clarification décisive », note sous Cass., 14 avril 2005, *J.T.*, 2005, p.659 ; J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.308.

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ Cass. (1^{ère} ch.), 9 mai 2008, *J.T.*, 2008, p.721, note J.-F. VAN DROOGHENBROECK ; Cass. (1^{ère} ch.), 28 sept. 2012, *J.L.M.B.*, p.1297, concl. Av. gén. C. VANDEWAL ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.11.

¹⁶⁰ J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *o.c.*, p.319.

¹⁶¹ *Ibid.*, p.318.

¹⁶² *Ibid.*, p.320.

¹⁶³ *Ibid.*

¹⁶⁴ *Ibid.*, p.321.

¹⁶⁵ Cass. (3^{ème} ch.), 23 mars 2009, *Pas.*, 2009, p. 784 ; Cass. (3^{ème} ch.), 25 mai 2009, *Pas.*, 2009, p.1263 ; Cass. (3^{ème} ch.), 10 oct. 2011, *J.T.T.*, 2012, p.1116, concl. Av. gén. J.-M. GENICOT.

Section 3 : Approche en droit français

49. Principe : article 12 du Code de procédure civile français. Le deuxième alinéa de l'article 12 du Code de procédure civile français prévoit que le juge a l'obligation de donner ou restituer « leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée »¹⁶⁶. Les termes « faits et actes litigieux » ont vocation à couvrir non seulement les faits spécialement invoqués par les parties, mais aussi ceux qui sont simplement allégués par elles¹⁶⁷. En effet, en vertu du second alinéa de l'article 7 du Code de procédure civile français, le juge peut prendre en considération les faits dits « adventices »¹⁶⁸.

50. Arrêt de la Cour de cassation française du 21 décembre 2007. Toutefois, la Cour de cassation française a rendu le 21 décembre 2007 un arrêt dans lequel elle distingue d'une part, l'obligation de requalifier les actes et faits litigieux, et d'autre part, la faculté de requalifier le fondement juridique de la demande des parties¹⁶⁹. Ce faisant, la Cour affirme que le juge n'a pas l'obligation de relever d'office les moyens de droit mais qu'il s'agit en réalité d'une simple faculté¹⁷⁰. Cette solution est critiquée par la doctrine qui estime que le flou qu'elle crée est propice au développement d'une jurisprudence arbitraire¹⁷¹.

Notons que les limites au pouvoir de qualification du juge (*cf.* n°44 et s.) sont semblables à celles en vigueur en France. Nous ne procéderons donc pas à un nouvel examen détaillé de celles-ci.

Section 4 : Approche en droit québécois

51. Principe. Comme en droits belge et français, il est reconnu au juge le pouvoir de requalifier le contrat dans un souci de stabilité juridique¹⁷². Le juge requalifie la convention en raison de la

¹⁶⁶ Art.12, al.2 C.P.C.fr.

¹⁶⁷ C. CHAINAIS, F. FERRAND, S. GUINCHARD, *Procédure civile*, 33^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2016, p.428.

¹⁶⁸ Art.7, al.2 C.P.C.fr. ; C. CHAINAIS, F. FERRAND, S. GUINCHARD, *o.c.*, p.428.

¹⁶⁹ Cass. ass. plén., 21 déc. 2007, *Gaz. Pal.*, 2008, I, p.290, concl. Av. gén. R. DE GOUTTES.

¹⁷⁰ C. CHAINAIS, F. FERRAND, S. GUINCHARD, *o.c.*, p.441 ; N. FRICERO, P. JULIEN, *Procédure civile*, 5^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2014, pp.122-123.

¹⁷¹ C. CHAINAIS, F. FERRAND, S. GUINCHARD, *o.c.*, p.433.

¹⁷² P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », n°64.

nature même de celle-ci (afin de maintenir une cohérence entre les régimes légaux et la pratique) ou en raison de l'ordre public (auquel les parties ne peuvent pas déroger)¹⁷³.

Pour ce faire, le juge québécois examine à la fois, l'intention des parties, les termes du contrat et les circonstances entourant sa conclusion¹⁷⁴. En outre, le juge québécois prendra également en considération des obligations dictées par l'équité¹⁷⁵.

52. Nullité. Le juge veillera à appliquer les dispositions légales du régime choisi par les parties, tout en ayant égard aux règles d'ordre public qui trouveraient à s'appliquer en vertu de la véritable qualification du contrat¹⁷⁶. La doctrine reconnaît toutefois la possibilité pour les parties de prévoir expressément la nullité de leur contrat dans l'hypothèse d'une requalification de celui-ci par le juge¹⁷⁷.

53. Conclusion. A la lumière de l'examen des différents droits, plusieurs constats peuvent donc être esquissés. D'une part, la possibilité pour les parties de qualifier elle-même leur convention est nécessairement encadrée par le respect des dispositions d'ordre public. D'autre part, le juge est tenu de respecter plusieurs principes lorsqu'il procède à la requalification de la convention des parties. Il semble toutefois qu'en droits français et québécois, il ne soit pas aisé de distinguer les hypothèses dans lesquelles le juge a l'obligation de procéder à la requalification du contrat et de celles où il ne s'agit que d'une faculté.

TITRE II : INCIDENCES DE LA QUALIFICATION RETENUE SUR LA FORMATION DU CONTRAT

54. Plan du titre. La qualification de contrat de bail (avec ou sans obligation de surveillance), de contrat de prêt à usage ou de contrat de dépôt n'est pas sans répercussions sur la formation du contrat. En effet, l'objet et les modalités de formation de ces contrats diffèrent. Nous

¹⁷³ P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », n°10.

¹⁷⁴ Art. 1425 ; 1426 C.c.Q ; *Royal & Sun Alliance du Canada, société d'assurances c. St-Onge*, 2011 QCCS 1934 ; *Promutuel du littoral c. Camping Alouette inc.*, 2011 QCCS 4670 ; *Union Canadienne, compagnie d'assurances c. Mini entrepôt Longueuil inc.*, 2011 QCCQ 7058 ; P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », *o.c.*, n°62 ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.16-17.

¹⁷⁵ Art. 1434 C.c.Q. ; P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », *o.c.*, n°92.

¹⁷⁶ P. FRÉCHETTE, « La qualification des contrats : aspects théoriques », n°65.

¹⁷⁷ *Ibid.*, n°64.

examinerons dès lors l'incidence de la qualification choisie sur la formation du contrat d'un point de vue dynamique (*Chapitre 1*) puis d'un point de vue statique (*Chapitre 2*).

Chapitre 1 : Formation du contrat d'un point de vue dynamique

Section 1 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de bail

55. Contrat consensuel. Le droit belge, français et québécois considèrent tous trois que le contrat de bail est un contrat consensuel¹⁷⁸. Un contrat de bail est donc formé lorsque se rencontrent les volontés des parties sur les éléments essentiels du contrat, lorsque l'offre est acceptée par son destinataire¹⁷⁹. Qu'en est-il en pratique ? A quel moment est-il possible de considérer que l'offre de l'exploitant du parking a été acceptée par l'automobiliste ?

56. Moment où intervient la formation du contrat – doctrine belge. En matière de contrats de parking, il n'est pas rare qu'il n'y ait pas de contrat écrit attestant de l'accord des parties. Cette réalité s'accommode bien avec la qualification de contrat de bail puisque l'article 1714 du Code civil autorise les contrats de bail non écrits¹⁸⁰. C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, considèrent que l'offre de l'exploitant est acceptée lorsque l'utilisateur entre à l'intérieur du parking¹⁸¹.

En outre, il est possible que les conditions générales de l'exploitant prévoient expressément à quel moment intervient la formation du contrat. Ainsi, les conditions générales de la société anonyme Interparking stipulent que le contrat est conclu à partir du moment où l'utilisateur du parking prend un ticket à la borne d'accès à l'entrée du parking¹⁸². Cette hypothèse est

¹⁷⁸ En Belgique : M. DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Bruges, die Keure, 2014, p.143 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten*, o.c., p.91 ; en France : art. 1172 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, o.c., p.271 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, o.c., p.399 ; P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, o.c., p.381 ; au Québec : *First Capital Corporation (Normandie) inc. c. Petro-Canada*, 2006 QCCS 5796 ; *Patates Gemme & Frères (1997) inc. c. Entreprises Philippe Gemme & Fils inc.*, 2007 QCCA 1501 ; *Société en commandite de Copenhague c. Corporation Corbec*, 2012 QCCS 169 ; 2630-8064 *Québec inc. (Placements CDS) c. 3188744 Canada inc.*, 2012 QCCS 3281 ; J. DESLAURIERS, o.c., n°1047 ; G. THIBAUT, o.c., p.84.

¹⁷⁹ En Belgique : P. WÉRY, *Droit des obligations*, o.c., p.160 ; en France : P. MALAURIE, L. AYNÈS, P. STOFFEL-MUNCK, *Droit des obligations*, 8^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, LGDJ, 2016, p.273 ; au Québec : D. LLUELLES, B. MOORE, *Droit des obligations*, 2^{ème} éd., Montréal, Thémis, 2012, p.143.

¹⁸⁰ C.VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, o.c., p.110.

¹⁸¹ *Ibid.*, p.111.

¹⁸² Règlement d'ordre intérieur et conditions générales de la S.A. Interparking, art. A.2.2.1 : « Le contrat de service 'Rotatif' est conclu à partir du moment où (i) vous prenez le ticket à la borne d'accès à l'entrée du Parking ». En ligne : http://www.interparking.be/fr/general%20conditions/~/_media/Belgium/Files/Conditions%20Générales.ashx, consulté le 7 mars 2018.

également visée dans les conditions générales de la société Q-Park¹⁸³. En plus de cette hypothèse, celles-ci prévoient de surcroît que le contrat doit être considéré comme conclu lorsque l'automobiliste utilise le parking et précisent que le fait que l'automobiliste soit ou ait été présent sur le parking suffit à prouver qu'il y a eu utilisation du parking¹⁸⁴.

57. Moment où intervient la formation du contrat – jurisprudence québécoise. Dans l'affaire *Imperial Parking Ltd c. Canada*¹⁸⁵, la Cour canadienne de l'impôt a considéré que le contrat de parking est formé dès lors que le conducteur du véhicule le gare dans une aire de stationnement et s'en va. Ces considérations ont également été soutenues par la Cour dans l'affaire *Université Simon Fraser c. Canada*¹⁸⁶ où elle a ajouté qu'il est possible pour le conducteur de refuser l'offre de l'exploitant en poursuivant son chemin.

Le fait pour le conducteur de partir sans payer ne doit dès lors pas être interprété comme l'expression de son refus d'accepter l'offre telle que proposée par l'exploitant, mais plutôt comme l'inexécution de son obligation de payer le prix¹⁸⁷.

Notons toutefois que dans les affaires exposées ci-dessus, les parkings étaient agencés de telle manière que les automobilistes pouvaient y pénétrer librement (il n'y avait pas de barrières à l'entrée de l'aire de stationnement). Une fois stationnés, ceux-ci devaient payer une somme déterminée afin d'obtenir un ticket puis placer celui-ci sous le pare-brise de leur véhicule¹⁸⁸. La réponse de la jurisprudence pourrait donc être différente dans le cas d'un parking où on obtient un ticket en poussant sur un bouton au moment d'entrer dans le parking et où il convient de payer au moment où l'on en sort.

¹⁸³ Conditions générales relatives au stationnement unique de la société Q-Park, art.2.1 : « Un contrat de stationnement est considéré conclu par le simple fait de détenir un justificatif pour le stationnement ou d'utiliser le parking. En cas de désaccord sur la question de savoir s'il y a déjà eu utilisation du parking, le fait que l'utilisateur soit présent ou se soit trouvé sur le terrain faisant partie du parking est déterminant ». En ligne : http://www.q-park.be/Portals/1/59922-98254_Qpark_Alg.vwdnComfortCard_FR%20HR.pdf, consulté le 7 mars 2018.

¹⁸⁴ *Ibid.*

¹⁸⁵ *Imperial Parking Ltd c. Canada*, [1998] A.C.I. n°1105.

¹⁸⁶ *Université Simon Fraser c. Canada*, [2013] A.C.I. n°94.

¹⁸⁷ *Ibid.*

¹⁸⁸ *Imperial Parking Ltd c. Canada*, [1998] A.C.I. n°1105 ; *Université Simon Fraser c. Canada*, [2013] A.C.I. n°94.

Section 2 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de dépôt

58. Contrat réel. L'article 1919 du Code civil énonce explicitement que le contrat de dépôt est un contrat réel¹⁸⁹. Le caractère réel de ce contrat se retrouve également en droit québécois¹⁹⁰ et en droit français¹⁹¹. En conséquence, sa formation exige la remise de la chose¹⁹². Pour que le contrat soit formé, l'utilisateur doit donc remettre le véhicule à l'exploitant du parking¹⁹³.

59. Réalisation de la remise de la chose par la remise des clés. Bien que les droits belge, français et québécois n'accordent pas la même portée à la remise des clés du véhicule à l'exploitant du parking au regard de la qualification du contrat, il est admis qu'elle matérialise la remise du véhicule¹⁹⁴.

60. Promesse de garde. De plus, il est également envisageable qu'un échange de consentement soit intervenu entre les parties au sujet de la garde du véhicule, sans que ce dernier ait été remis à l'exploitant¹⁹⁵. Il s'agit alors en réalité d'une promesse de garde¹⁹⁶. Cette hypothèse est également admise en droit français¹⁹⁷.

61. Contestation du caractère réel du contrat. Signalons que plusieurs auteurs de doctrine français mettent en évidence que la catégorie des contrats réels fait l'objet de nombreuses controverses depuis le milieu des années 1980¹⁹⁸. Un courant doctrinal considère d'ailleurs que le contrat de dépôt doit être assimilé à un contrat consensuel et que, dès lors, la remise de la chose ne doit pas être analysée comme une condition de validité de la formation du contrat mais

¹⁸⁹ Art.1919 C.civ. ; F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.297 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten*, *o.c.*, pp.301-302 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.8 ; B. TILLEMANN, *o.c.*, p.18.

¹⁹⁰ Art. 2281 C.c.Q. ; *Aqua-Rive inc. c. Malenfant*, J.E., 1992-1564, EYB 1992-75550 (C.S.) ; *Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Dallaire Equipement enr.*, 2007 QCCQ 11764 ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.67-68 ; G. THIBAUT, *o.c.*, p.127.

¹⁹¹ Art. 1919 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.439 ; M.-O. BARBAUD, *o.c.*, p.305 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.509 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.769.

¹⁹² F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.297 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten*, *o.c.*, pp.301-302 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.8 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.42.

¹⁹³ V. SAGAERT, *o.c.*, p.42 ; C.VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.111.

¹⁹⁴ En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.386 ; P.A. FORIERS, L. SIMONT, J. DE GAVRE, « Examen de jurisprudence (1976 à 1980), les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1985, p.274 ; W. VAN CAUWELAERT, *Bewaargaving en sekwestering, Hotelbewaargaving, Parking- en garagecontract*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1982, n°19 ; L. VINCENT, P. DEHAN, *o.c.*, pp.305-307 ; en France : A. BÉNABENT, *o.c.*, pp.501-502 ; au Québec : M. LÉGER, *o.c.*, p.42.

¹⁹⁵ V. SAGAERT, *o.c.*, p.42.

¹⁹⁶ *Ibid.*

¹⁹⁷ A. BÉNABENT, *o.c.*, p.510 ; P.PUIG, *o.c.*, p.684.

¹⁹⁸ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.442 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.509 ; P.PUIG, *o.c.*, pp.683-684.

plutôt comme le premier acte d'exécution de ce contrat¹⁹⁹. Notons qu'en Belgique, P.-A. FORIERS prône pour sa part la suppression de la catégorie de contrat de dépôt salarié au profit de celle de contrat d'entreprise²⁰⁰.

Section 3 : Formation du contrat de parking assimilé à un contrat de prêt

Sous-section 1 : Un contrat réel

62. Critiques de la doctrine. Le contrat de prêt est en principe d'un contrat réel et unilatéral²⁰¹. Toutefois, le caractère réel de ce contrat fait l'objet de discussions²⁰². D'une part, parce qu'il serait tout à fait possible d'envisager que le contrat de prêt soit un contrat consensuel et que la remise de la chose constitue une obligation du prêteur²⁰³. D'autre part, parce que la remise de la chose imposée par le caractère réel du contrat connaît de plus en plus d'exceptions ou du moins, d'atténuations²⁰⁴. Il est fréquemment admis que la tradition s'opère de manière symbolique, par novation ou via un tiers désigné par l'emprunteur²⁰⁵.

Sous-section 2 : Le prêt d'un bien immeuble

63. Jurisprudence belge. Dans le cas qui nous occupe, la remise de l'emplacement de parking au conducteur d'un véhicule ne se conçoit pas aisément. Néanmoins, la jurisprudence a déjà admis qu'un immeuble fasse l'objet d'un contrat de prêt²⁰⁶. Dans un de ses jugements, le tribunal civil de Tournai a pris en considération le fait que l'objet du contrat de prêt (à savoir : une maison) avait été mis à la disposition de la fille et du gendre du propriétaire par ce dernier. De plus, aucun bail n'avait été conclu et ils n'avaient pas convenu qu'il y aurait paiement d'un loyer. Enfin, le propriétaire ne contestait pas que la maison était à la disposition du couple²⁰⁷. Notons que dans une seconde affaire où il fût conclu au prêt d'un bien immeuble, portée cette fois devant le tribunal civil de Nivelles, les parties présentaient également des liens de parenté entre

¹⁹⁹ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.442 ; P.PUIG, *o.c.*, pp.683-684.

²⁰⁰ P.-A. FORIERS, « Le contrat de prestation de services : obligations des parties et responsabilité contractuelle », in *Les contrats de service*, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau, 1994, pp.123-124.

²⁰¹ Art. 1875 C.civ. ; F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.217 ; Y. MERCHIEVS, *Bijzondere overeenkomsten*, *o.c.*, p.331 ; S. VANDERHEYDE, *o.c.*, pp.27-29.

²⁰² F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, pp.217-218 ; S. VANDERHEYDE, *o.c.*, p.28.

²⁰³ F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.217.

²⁰⁴ *Ibid.*, pp.217-218.

²⁰⁵ *Ibid.*, p.218 ; S. VANDERHEYDE, *o.c.*, p.28.

²⁰⁶ Civ. Tournai, 11 mai 1943, *Pas.*, 1943, III, p.84 ; Civ. Nivelles, 27 fév. 1956, *Pas.*, 1957, III, p.21.

²⁰⁷ Civ. Tournai, 11 mai 1943, *Pas.*, 1943, III, p.84.

elles²⁰⁸. Faut-il pour autant en conclure que les prêts concernant les immeubles ne peuvent avoir lieu qu'à l'occasion d'arrangements familiaux ? Il ne semble pas invraisemblable que le principe et les conditions dégagées dans le jugement du tribunal civil de Tournai soient transposables au prêt d'un emplacement de parking.

64. Droit français. En outre, la doctrine française soulève que bien que la notion de tradition doive être adaptée pour s'accommoder du caractère fixe de l'immeuble, il est possible qu'un tel bien fasse l'objet d'un contrat de prêt²⁰⁹. Il a été admis par la Cour de cassation que, dans l'hypothèse où l'immeuble est à accès libre (en l'occurrence, il s'agissait d'un bois), la remise du bien a lieu si d'une part, l'emprunteur a accès aux lieux et les utilise et d'autre part, le prêteur en a connaissance et ne proteste pas²¹⁰.

Enfin, lorsque l'accès à l'immeuble n'est pas libre, la doctrine française conçoit que la tradition puisse s'opérer par le transfert de l'accès à l'usage du bien²¹¹. Concrètement, il semble pouvoir en être déduit que dans l'hypothèse où l'emplacement prêté se situe au sein d'un parking fermé présentant des barrières à son entrée, la formation du contrat intervient au moment où les barrières se lèvent et que l'automobiliste pénètre dans le parking. En effet, c'est à ce moment que l'accès à l'usage de l'emplacement lui est transféré.

Chapitre 2 : Formation du contrat d'un point de vue statique

Section 1 : Conditions de validité du contrat

65. Conditions de validité du contrat en droit belge. L'article 1108 du Code civil prévoit expressément que, pour être valide, un contrat requiert le consentement de parties capables de contracter ainsi qu'un objet certain et une cause licite. Notons que ces conditions se retrouvent dans l'avant-projet de réforme du droit des obligations à l'article 5.31, à la nuance près qu'il n'est plus requis de l'objet qu'il soit « certain » mais plutôt « déterminé et licite »²¹².

²⁰⁸ Civ. Nivelles, 27 fév. 1956, *Pas.*, 1957, III, spéc. p.22.

²⁰⁹ G. CATTALANO-CLOAREC, *o.c.*, p.95.

²¹⁰ Cass. Civ. (1^{er} ch.), 5 juillet 1960, *Bull. civ.*, 1960, I, n°365.

²¹¹ G. CATTALANO-CLOAREC, *o.c.*, p.95.

²¹² Art.5.31, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations » approuvé, le 30 mars 2018, par le Conseil des ministres, tel que préparé par la Commission de réforme du droit des obligations instituée par l'arrêté ministériel du 30 septembre 2017 et adapté, eu égard aux observations reçues depuis le début de la consultation publique lancée le 7 décembre 2017, en ligne : https://justice.belgium.be/sites/default/files/voorontwerp_van_wet_verbintenisrecht.pdf, consulté le 27 avril 2018 (ci-après « avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations » »).

66. Conditions de validité du contrat en droit français. Ces conditions ont toutefois évolué en France suite à l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016²¹³. Si les conditions de consentement et de capacité des parties sont toujours présentes, le Code civil français n'utilise plus les notions d'« objet » et de « cause » mais prévoit que le « contenu » du contrat doit être licite et certain²¹⁴.

67. Conditions de validité du contrat en droit québécois. Enfin, l'article 1385 du Code civil québécois exige également le consentement de parties capables de contracter afin que le contrat soit valablement formé. Son second alinéa se contente d'énoncer qu'« il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet »²¹⁵.

Section 2 : Examen d'une condition particulière : le caractère certain de l'objet

Sous-section 1 : Situation en droit belge

68. L'objet doit être déterminé ou déterminable. L'article 1129 du Code civil énonce que l'objet du contrat doit être déterminé, au moins quant à son espèce. Cette exigence est reprise à l'article 5.53 de l'avant-projet de réforme du droit des obligations qui énonce que « La prestation doit être déterminée, ou au moins déterminable sans qu'un nouvel accord de volonté des parties soit exigé »²¹⁶. L'objet se doit d'être déterminé au plus tard au moment de la conclusion du contrat, ou à défaut être déterminable²¹⁷. Est déterminable l'objet qu'il est possible d'identifier à partir d'éléments objectifs indépendants de la volonté des parties²¹⁸.

69. Difficultés pratiques. Cela ne pose pas de difficulté conceptuelle lorsque le contrat de parking est analysé comme un contrat de dépôt. En effet, l'objet de ce contrat est alors le véhicule remis à l'exploitant du parking. Lorsque le contrat est assimilé à un contrat de prêt à usage, sur base des développements de la jurisprudence belge (*cf.* n°63), il semble pouvoir être avancé que la

²¹³ J.-L. AUBERT, F. COLLART DUTILLEUL, *Le contrat. Droit des obligations*, 5^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2017, p.89.

²¹⁴ Art. 1128, al 1^{er}, 3^o C.civ.fr.

²¹⁵ Art. 1385, al. 2, C.c.Q.

²¹⁶ Art.5.53, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

²¹⁷ J.-F. GERMAIN, « La fixation unilatérale du prix dans les contrats d'activité, une application particulière de la partijbeslissing », *R.G.D.C.*, 2009, p.25.

²¹⁸ Cass., 21 fév. 1991, *Pas.*, 1991, I, p.604 ; Cass., 20 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p.492 ; J.-F. GERMAIN, « La fixation unilatérale du prix dans les contrats d'activité, une application particulière de la partijbeslissing », p.25 ; P. VAN OMMESLAGHE, « Actualités du droit des obligations. L'objet et la cause des contrats », in *Actualité du droit des obligations* (A. FOIRIER dir.), Bruxelles, Bruylant, 2005, p.42.

formation intervient une fois que l'emprunteur stationne sur l'emplacement, que le prêteur en a connaissance et ne proteste pas. Dans cette hypothèse l'objet du contrat est alors également nécessairement connu lors de sa formation.

Cependant, qu'en est-il lorsque le contrat en question s'avère être un contrat de bail ? Intuitivement, comme le reprennent entre autres C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH, l'objet du contrat est alors l'emplacement mis à disposition de l'utilisateur du parking²¹⁹.

De plus, comme exposé précédemment (*cf.* n°56), ces auteurs considèrent que la conclusion du contrat a lieu lorsque l'utilisateur entre dans le parking ou presse sur un bouton pour entrer²²⁰. Or, au moment d'entrer dans un parking, l'utilisateur ne sait généralement pas encore précisément sur quel emplacement il va stationner son véhicule²²¹. L'objet du contrat n'est alors pas encore déterminé²²². À ce stade est-il cependant déjà déterminable ?

Cette hypothèse est difficilement concevable dans le cas qui nous occupe. En effet, les seuls éléments connus par les parties lors de la conclusion du contrat, c'est-à-dire lorsque l'utilisateur entre dans le parking, sont que celui-ci va choisir un emplacement situé au sein du parking et qu'il s'agira d'un emplacement non occupé par un autre utilisateur²²³. Dès lors un tel contrat ne devrait-il pas être nul²²⁴ ?

70. Pistes de solutions. Plusieurs pistes existent toutefois afin d'être en mesure de sauvegarder la validité d'un tel contrat.

D'abord, en vertu du principe de *partijbeslissing*, la doctrine belge reconnaît que l'objet d'un contrat puisse n'être déterminé qu'après sa formation par une des parties²²⁵. Dans notre hypothèse, il est donc possible d'admettre que les parties aient tacitement convenu que ce sera l'utilisateur qui, au moment de stationner son véhicule, déterminera l'objet du contrat²²⁶.

²¹⁹ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2164 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.108-109.

²²⁰ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.111.

²²¹ *Ibid.*, p.109.

²²² *Ibid.*

²²³ *Ibid.*

²²⁴ Art.1108 ; 1129 C.civ.

²²⁵ J.-F. GERMAIN, « La fixation unilatérale du prix dans les contrats d'activité, une application particulière de la *partijbeslissing* », pp.24-25 ; J.-F. GERMAIN, « La fixation unilatérale du contenu du contrat », in *La volonté unilatérale dans le contrat* (P. VAN OMMESLAGHE et J.-F. GERMAIN dir.), Bruxelles, Editions du jeune Barreau de Bruxelles, 2008, p.96 ; P. VAN OMMESLAGHE, *o.c.*, pp.46-49 ; P. SOUSTELLE, « L'objet du contrat. La détermination unilatérale de l'objet des obligations au temps de l'exécution du contrat », in *Le droit des obligations dans les jurisprudences française et belge* (E. VAN DEN HAUTE dir.), Bruxelles, Bruylant, 2013, pp.28-29.

²²⁶ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.109-110.

Signalons que l'article 5.53 de l'avant-projet de réforme du droit des obligations consacre la possibilité pour une des parties de déterminer seule la prestation objet du contrat²²⁷.

Ensuite, la validité du contrat peut être justifiée d'une seconde façon. En effet, selon V. SAGAERT et M. FAURE, lorsque le contrat de parking est assimilé à un contrat de bail mais que l'emplacement de stationnement n'est pas privatisé (par exemple au moyen d'une plaque d'immatriculation visant à indiquer le véhicule autorisé à y stationner), l'objet du contrat s'avère être le droit de stationner le véhicule sur un emplacement au sein du parking²²⁸. Le bail de choses incorporelles telles que des droits étant possible²²⁹, cette théorie semble pouvoir être suivie. Partant de ce raisonnement, il est tout à fait concevable d'admettre que le contrat soit formé lorsque l'automobiliste pénètre dans le parking. Ce faisant, il accepte l'offre de l'exploitant et l'objet du contrat est connu : le droit de jouir d'un emplacement au sein du parking.

Sous-section 2 : Situation en droits français et québécois

71. Situation en droit français : hypothèse d'un contrat de bail. Le droit français ne comporte pas l'équivalent de la *partijbeslissing* (n'admettant que l'hypothèse de la fixation unilatérale du prix)²³⁰. Lorsque la qualité de la prestation n'est ni déterminée ni déterminable, l'article 1166 du Code civil prévoit que le débiteur a l'obligation de fournir une prestation « de qualité conforme aux attentes des parties en considération de sa nature, des usages et du montant de la contrepartie »²³¹.

La seconde solution semble cependant pouvoir s'appliquer étant entendu qu'il est admis que le contrat de bail ait pour objet une chose incorporelle²³².

²²⁷ Art.5.53, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

²²⁸ M. FAURE, « Parkingcontract », *Een droomwereld voor auto's, Ius 6*, Anvers, Kluwer, 1983, pp.14-15 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.20

²²⁹ M. DAMBRE, *o.c.*, p.149 ; C. MARR, « Le contrat de location de biens meubles », in *Les baux. Commentaire pratique* (P. JADOUL et Y. NINANE dir.), Bruxelles, Kluwer, 2007, p.104 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten, o.c.*, p.97 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.20.

²³⁰ Cass. Civ. (1^{er} ch.), 29 nov. 1994, *J.C.P.*, 1995, II, n°22371 ; Cass. ass. plén., 1^{er} déc. 1995, *D.* 1996 *Juris.*, p.13 ; F. TERRÉ, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, *Droit civil, Les obligations*, 10^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2009, pp.295-296 ; P. SOUSTELLE, *o.c.*, pp.28-29.

²³¹ Art. 1166 C.civ.fr.

²³² P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.264.

72. Situation en droit français : hypothèse d'un contrat de prêt à usage. Ensuite, concernant la formation des contrats de prêt à usage dont l'objet est un bien immeuble, la jurisprudence française opère une distinction selon que l'emprunteur ait ou non libre accès aux lieux (*cf.* n°64). L'hypothèse où l'emprunteur a libre accès aux lieux ne soulève pas de difficultés. Le raisonnement est alors analogue à celui de la jurisprudence belge et l'objet est nécessairement déterminé lors de la formation du contrat (*cf.* n°69). En revanche, lorsque l'automobiliste n'a pas libre accès à l'emplacement, la formation du contrat intervient lorsqu'il pénètre dans le parking (*cf.* n°64). Le même problème que celui rencontré lors de la formation des contrats de bail peut alors se poser (*cf.* n°69). Toutefois, étant entendu que le contrat de prêt à usage peut avoir pour objet une chose incorporelle²³³, un raisonnement similaire à celui tenu pour le contrat de bail pourrait théoriquement être appliqué. Il pourrait ainsi être avancé que l'objet du contrat est le droit d'utiliser un emplacement de stationnement au sein du parking.

73. Situation en droit québécois : hypothèse d'un contrat de bail²³⁴. Enfin, l'article 1374 du Code civil québécois exige que l'objet de toute prestation soit « déterminé quant à son espèce et déterminable quant à sa quotité »²³⁵. D. LLUELLES et B. MOORE considèrent que pour être valablement engagées, les parties doivent s'être entendues sur suffisamment d'éléments que pour mesurer la portée de leur engagement²³⁶.

L'analyse des affaires *Imperial Parking Ltd c. Canada*²³⁷ et *Université Simon Fraser c. Canada*²³⁸ met en évidence que le contrat n'est considéré comme étant formé que lorsque l'automobiliste a stationné son véhicule et quitté l'aire de stationnement (*cf.* n°57). Dès lors, il est alors aisé de conclure qu'à ce moment l'objet du contrat, à savoir l'emplacement de stationnement, est déterminé.

Signalons toutefois que, la doctrine québécoise ne reconnaît pas de principe comparable à la *partijbeslissing*²³⁹. Seule une partie accueille favorablement l'approche française consistant à permettre à un des cocontractants de fixer de façon unilatérale le prix du contrat²⁴⁰.

²³³ P. MALAURIE, L. AYNÈS, P.-Y. GAUTIER, *o.c.*, p.564.

²³⁴ Notons que l'hypothèse du contrat de parking assimilé à un contrat de prêt à usage ne sera pas examinée, la jurisprudence québécoise préférant recourir à la notion de contrat de prêt à titre gracieux dont la formation ne soulève pas de difficultés.

²³⁵ Art. 1374 C.c.Q.

²³⁶ D. LLUELLES, B. MOORE, *o.c.*, p.541.

²³⁷ *Imperial Parking Ltd c. Canada*, [1998] A.C.I. n°1105.

²³⁸ *Université Simon Fraser c. Canada*, [2013] A.C.I. n°94.

²³⁹ D. LLUELLES, B. MOORE, *o.c.*, pp.541-552.

²⁴⁰ P.-G. JOBIN, M. CUMYN, *La vente*, 3^{ème} éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais, 2007, p.322 ; D. LLUELLES, B. MOORE, *o.c.*, pp.545-546.

Cependant, comme en droits belge et français, le contrat de bail peut porter sur une chose incorporelle²⁴¹.

TITRE III : OBLIGATIONS DES PARTIES À UN CONTRAT DE PARKING À TITRE ONÉREUX

74. Hypothèse envisagée. La qualification donnée au contrat a également des répercussions sur les obligations incombant aux différentes parties. Le présent titre va s'attacher à décrire les obligations des parties à un contrat de parking dans l'hypothèse spécifique d'un contrat conclu à titre onéreux entre un exploitant de parking professionnel et un automobiliste.

75. Plan du titre. Nous nous intéresserons tout d'abord aux obligations de l'exploitant du parking (*Chapitre 1*) pour ensuite examiner celles de l'automobiliste qui y stationne son véhicule (*Chapitre 2*).

Chapitre 1 : Obligations de l'exploitant de parking

Section 1 : Obligations de l'exploitant de parking en tant que bailleur sans obligation de surveillance

76. Régime supplétif. Les obligations du bailleur telles que prévues dans les codes civils belge, français et québécois sont pour l'essentiel supplétives²⁴². En conséquence, celles-ci ne s'imposent que dans la mesure où les parties n'y contreviennent pas dans leur convention.

77. Éléments essentiels du contrat. Toutefois le bailleur (à savoir : l'exploitant du parking) est tenu à deux obligations qui constituent l'essence même du contrat de bail. S'agissant d'éléments essentiels au contrat, les parties ne peuvent y déroger²⁴³. Premièrement, le bailleur (ou « locateur » en droit québécois) a l'obligation de délivrer le bien loué (en l'occurrence

²⁴¹ J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1078.

²⁴² En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.217 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.143 ; en France : F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.383 ; au Québec : J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1057.

²⁴³ En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.419 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.235 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.431 ; au Québec : J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°s 1113-1114.

l'emplacement de stationnement)²⁴⁴. Secondement, durant toute la durée du bail, le locataire doit pouvoir jouir paisiblement du bien suivant la destination convenue lors de la conclusion du contrat²⁴⁵. Le bailleur est donc en principe tenu à une obligation d'entretien du bien qu'il loue²⁴⁶. Cette obligation ne comprend toutefois pas les réparations de menu entretien qui incombent au locataire ou encore à celles qui font suite à une faute de la part de ce dernier²⁴⁷.

78. *Quid* lorsque le bien loué est le droit d'utiliser un emplacement de stationnement ? Comme examiné préalablement, lorsqu'un emplacement de parking n'est pas individualisé de façon à être loué exclusivement à un automobiliste déterminé, le bien loué peut être analysé comme étant le droit de stationner son véhicule sur un emplacement de stationnement au sein du parking (*cf.* n°70). Dès lors, quelles en sont les incidences quant aux obligations de l'exploitant ? Intuitivement, il semble que les mêmes obligations doivent être respectées moyennant les aménagements qui s'imposent. L'exploitant se doit donc de délivrer un emplacement de stationnement (non privatisé) entretenu de façon à ce que le véhicule puisse y être stationné pendant toute la durée du bail.

79. Autres obligations. Ensuite, les Codes civils belge, français et québécois attribuent d'autres obligations au bailleur. Ainsi, le bien loué doit être en bon état de réparation de toutes espèces²⁴⁸. L'exploitant du parking est également tenu de réparer tout préjudice résultant d'un vice ou d'un défaut de l'emplacement mis à disposition du client²⁴⁹. Notons que la Cour de cassation française a eu l'occasion de considérer que l'exploitant d'un parking était contractuellement responsable des dégâts causés à un véhicule suite à la chute des barrières automatiques sur ce dernier sans qu'il y ait eu de manœuvre inadéquate de la part de

²⁴⁴ En Belgique : art 1719 C.civ. ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.93 ; en France : art. 1719, 1° C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.275 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.431 ; au Québec : art. 1854 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1053 ; P.-C. LAFOND, *o.c.*, n°2.

²⁴⁵ En Belgique : art. 1719 C.civ. ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.93-94 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120 ; en France : art. 1719 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.277 ; au Québec : art. 1854 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°s 1132 et 1142.

²⁴⁶ En Belgique : Art.1719, C.civ. ; Bruxelles, 3 oct. 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n°12049 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.247 ; M.-F. DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120 ; en France : art.1719, 2° C.civ.fr. ; au Québec : art. 1857 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1152.

²⁴⁷ En Belgique : art.1720 C.civ. ; en France : art.1720, al.2 C.civ.fr. ; au Québec : art.1862 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°115.

²⁴⁸ En Belgique : art.1720, al.1 C.civ. ; en France : art. 1720, al.1 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.275 ; au Québec : art.1854 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1120.

²⁴⁹ En Belgique : art. 1721, al. 2 C.civ. ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.94 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120 ; en France : art. 1721, al. 2 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.278 ; au Québec : J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1148.

l'automobiliste²⁵⁰. Il semble donc que l'exploitant de parking soit responsable non seulement des préjudices causés par les vices et défauts des emplacements qu'il loue mais aussi par ceux de l'ensemble de l'infrastructure du parking et ses composantes. La connaissance par l'exploitant de ces vices ou défauts ne conditionne pas la réparation du préjudice²⁵¹.

Section 2 : L'obligation de surveillance de l'exploitant de parking assimilé à un bailleur

80. Intensité de l'éventuelle obligation de surveillance. Dans l'hypothèse où une obligation de surveillance est reconnue dans le chef du bailleur (cf. n°24 et s.), il convient de s'interroger quant à l'intensité cette obligation. Lorsque le contrat est qualifié de contrat de bail, il semble que l'obligation de surveillance ne puisse pas être considérée comme une obligation résultat sous peine de devoir plutôt assimiler le contrat à un contrat de dépôt²⁵². L'obligation de surveillance doit donc être appréhendée comme une obligation accessoire de moyens²⁵³.

81. Quid en cas de trouble de fait émanant de tiers ? En outre, si les dispositions des différents Codes civils examinés prévoient que le bailleur est tenu de garantir le locataire contre les troubles de droit émanant de tiers, il ne doit, en revanche, pas garantir le locataire contre les troubles de fait des tiers²⁵⁴. En conséquence, l'exploitant n'est pas responsable en cas de détériorations causées au véhicule ou de son vol lorsqu'ils sont le fait de tiers²⁵⁵. Néanmoins, cette règle ne se justifie que parce qu'il n'est reconnu au bailleur ni d'obligation de garde ni d'obligation de surveillance²⁵⁶. Or, dès lors qu'une obligation de surveillance de moyens portant sur le véhicule est reconnue dans le chef de l'exploitant²⁵⁷, il semble que ce dernier se doive de

²⁵⁰ Cass., 29 janv. 1991, *Bull. civ.*, 1991, I, n°39.

²⁵¹ En Belgique : art. 1721, al. 1^{er} C.civ. ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120 ; en France : art. 1721, al 1^{er}, C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.278 ; au Québec : J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1166.

²⁵² En Belgique : V. SAGAERT, *o.c.*, p.94 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.117-118 ; en France : P. PUIG, *o.c.*, p.676.

²⁵³ En Belgique : C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.117-119 ; en France : P. PUIG, *o.c.*, p.676.

²⁵⁴ En Belgique : art. 1725 C.civ. ; M.-F.DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a.*, *o.c.*, p.146 ; en France : art. 1725 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.279 ; au Québec : art. 1858 ; 1859 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°s1203-1205.

²⁵⁵ M. FAURE, « De toepassing van exonerationclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2164 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120.

²⁵⁶ En Belgique : M.-F.DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; en France : F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.438.

²⁵⁷ Comm. Bruxelles (21^e ch.), 16 sept. 1987, *Bull. Ass.*, 1989, p.488 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.116.

prendre les mesures qu'une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances adopterait afin de garantir l'automobiliste contre les troubles de fait de tiers relatifs à son véhicule.

Section 3 : Obligations de l'exploitant du parking en tant que dépositaire

82. Obligations essentielles du dépositaire. Le dépositaire a deux obligations essentielles : d'une part, la garde de la chose²⁵⁸ et d'autre part, sa restitution²⁵⁹. Ces obligations sont essentielles car elles caractérisent le contrat de dépôt et le distinguent du contrat de bail²⁶⁰.

83. L'obligation de garder la chose. Premièrement, le dépositaire se doit de garder le bien²⁶¹. Plusieurs aspects de cette obligation doivent être examinés : d'une part, son intensité et d'autre part, lorsqu'il s'agit d'une obligation de moyens, les critères d'appréciation de la responsabilité du dépositaire.

84. L'intensité de l'obligation de garde. L'obligation de garde est-elle une obligation de moyens ou de résultat ? Une nuance semble devoir être apportée selon le pays concerné.

La doctrine belge considère que l'obligation de garde du dépositaire est une obligation de moyens²⁶². Tout d'abord, cette opinion n'est pas partagée par la Cour de cassation française qui considère que l'obligation de garde qui pèse sur le dépositaire est une obligation de moyens renforcée ou une obligation de résultat atténuée²⁶³. En conséquence, en cas de détérioration de la chose, la faute du dépositaire est présumée²⁶⁴. Le déposant ne doit donc pas prouver la faute du dépositaire²⁶⁵. Toutefois, ce dernier peut s'exonérer en prouvant qu'il n'a pas commis de faute ou que les détériorations sont dues à un cas de force majeure²⁶⁶.

²⁵⁸ En Belgique : art.1915 C.civ. ; en France : art. 1915 C.civ.fr. ; au Québec : art.2283 C.c.Q.

²⁵⁹ En Belgique : art.1932 C.civ ; en France : art.1932 C.civ.fr. ; au Québec : art.2285 C.c.Q.

²⁶⁰ En Belgique : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, pp.757-758 ; M.-F. DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.292 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.10 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, pp.300-301 ; en France : A. BÉNABENT, *o.c.* ; p.503 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.780 ; au Québec : J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1048 ; M. LÉGER, *o.c.*, pp.78-79.

²⁶¹ En Belgique : art.1915 C.civ. ; en France : art. 1915 C.civ.fr. ; au Québec : art.2283 C.c.Q.

²⁶² F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.317 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.14.

²⁶³ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.445 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.514 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.785.

²⁶⁴ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.445 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.514.

²⁶⁵ *Ibid.*

²⁶⁶ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.445.

Au Québec, depuis l'adoption du Code civil du Québec de 1991, lorsque le contrat de dépôt est conclu à titre onéreux, l'obligation de garde doit être assimilée à une obligation de résultat²⁶⁷. Le dépositaire ne peut alors s'exonérer qu'en prouvant la survenance d'un cas de force majeure²⁶⁸.

85. Critères d'appréciation de la responsabilité du dépositaire. Ensuite, alors que la législation québécoise exige du dépositaire qu'il garde le bien avec prudence et diligence²⁶⁹, les législations belge et française formulent de façon plus concrète l'obligation du dépositaire. En effet, celui-ci est tenu d'« apporter, dans la garde de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent »²⁷⁰. Intuitivement, ces différentes formulations nous laissent penser que les positions des législateurs divergent sur ce point. Toutefois dans l'hypothèse que nous avons choisi de cibler, à savoir celle d'un contrat à titre onéreux, il n'en est rien.

En effet, les Codes civils belge et français envisagent quatre hypothèses dans lesquelles l'obligation de garde est appréciée de façon plus rigoureuse²⁷¹. La conclusion du contrat à titre onéreux est l'une de celles-ci²⁷². En conséquence, tout comme en droit québécois, le caractère onéreux du contrat impose au dépositaire de répondre de sa *culpa levis in abstracto*²⁷³.

86. L'obligation de restituer le bien. Deuxièmement, le dépositaire a l'obligation de restituer la chose gardée²⁷⁴. Cette obligation comporte plusieurs modalités dont l'essentiel s'avère commun aux différents droits étudiés (par exemple, la restitution de la chose s'effectue sur simple demande, et ce, même si un terme avait été convenu entre les parties²⁷⁵, la restitution s'effectue au lieu du dépôt sauf stipulation contraire²⁷⁶, le bien restitué doit être le même que le bien déposé²⁷⁷).

²⁶⁷ M. LÉGER, *o.c.*, pp.80-84.

²⁶⁸ *Ibid.*

²⁶⁹ Art.2283 C.c.Q.

²⁷⁰ En Belgique : art.1927 C.civ. ; en France : art.1927 C.civ.fr.

²⁷¹ En Belgique : art.1928 C.civ. ; en France : art.1928 C.civ.fr.

²⁷² En Belgique : art.1928, al. 1, 2^o C.civ. ; en France : art.1928, al. 1, 2^o C.civ.fr.

²⁷³ En Belgique : F. GLANSORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.310 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.15 ; en France : P.-H. ANTONMATTEL, J. RAYNARD, *o.c.*, p.445 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.514 ; au Québec : M. LÉGER, *o.c.*, pp.80-84.

²⁷⁴ En Belgique : art.1932 C.civ. ; en France : art.1932 C.civ.fr. ; au Québec : art.2285 C.c.Q.

²⁷⁵ En Belgique : art. 1944 C.civ. ; en France : art.1944 C.civ.fr. ; au Québec : art.2285 C.c.Q.

²⁷⁶ En Belgique : art.1942 ; 1943 C.civ. ; en France : art.1942 ; 1943 C.civ.fr. ; au Québec : art.2291 C.c.Q.

²⁷⁷ En Belgique : art.1932 C.civ. ; en France : art.1932 C.civ.fr. ; au Québec : art.2286 C.c.Q.

87. Intensité de l'obligation de restitution. Ensuite, alors que les doctrines belge et québécoise estiment que l'obligation de restitution du contrat de dépôt conclu à titre onéreux est une obligation de résultat²⁷⁸, la Cour de cassation française considère que cette obligation est une obligation de moyens renforcée²⁷⁹. En conséquence, la faute du dépositaire qui ne restitue pas le bien est présumée mais cette présomption est réfragable. Il s'exonère de toute responsabilité en prouvant qu'il n'a commis aucune faute²⁸⁰. La doctrine justifie cette position au regard de l'obligation essentielle de la convention, à savoir l'obligation de garde, qui est elle-même assimilée par la jurisprudence française à une obligation de moyens renforcée²⁸¹.

88. L'obligation de ne pas user du bien. Enfin troisièmement, le dépositaire ne peut se servir du bien, sauf permission du déposant²⁸². Cette obligation est commune aux droits étudiés et permet ainsi de distinguer le contrat de dépôt du contrat de prêt²⁸³.

Chapitre 2 : Obligations de l'usager du parking

Section 1 : Obligations de l'usager du parking en tant que locataire

89. Obligations du Code civil applicables à l'hypothèse ciblée. En vertu des Codes civils belge, français et québécois, l'utilisateur d'un emplacement de parking assimilé à un locataire est redevable de plusieurs obligations.

Tout d'abord, l'automobiliste se doit d'utiliser l'emplacement de parking en bon père de famille²⁸⁴ et suivant la destination pour laquelle le contrat a été conclu²⁸⁵. Ensuite, il est tenu de

²⁷⁸ En Belgique : M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2164 ; F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.318 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.22 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.303 ; au Québec : M. LÉGER, *o.c.*, pp.91-92.

²⁷⁹ Cass. Civ. (1^{er} ch.), 28 fév. 1989, *Bull. civ.*, 1981, I, n°232.

²⁸⁰ P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.448.

²⁸¹ *Ibid.*, p.449.

²⁸² En Belgique : art.1930 C.civ. ; F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.316 ; V. PIRSON, *o.c.*, pp.14-15 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.300 ; en France : art. 1930 C.civ.fr. ; au Québec : art. 2283 C.c.Q. ; M. LÉGER, *o.c.*, p.77.

²⁸³ En Belgique : F. GLANSDORFF, E. VAN DEN HAUTE, *o.c.*, p.290 ; M. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten, o.c.*, p.304 ; V. PIRSON, *o.c.*, p.10 ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.300 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.444 ; au Québec : M. LÉGER, *o.c.*, p.21.

²⁸⁴ Ou « personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances » selon l'appellation privilégiée dans l'avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

²⁸⁵ En Belgique : art. 1728, 1^o C.civ. ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.149 ; en France : art. 1728, 1^o C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, pp.281-282 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, pp.415-417 ; au Québec : art. 1855 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1292.

payer le prix convenu²⁸⁶. De plus, il doit indemniser l'exploitant du parking pour tout dommage causé à l'emplacement, voir sa perte, s'ils surviennent durant le bail et qu'il ne peut prouver qu'ils sont étrangers à une faute de sa part²⁸⁷.

Notons que dans l'hypothèse d'un contrat de parking, il n'est pas rare qu'aucun état des lieux ne soit dressé lors de la conclusion du contrat. En conséquence, en vertu des articles 1731 des Codes civils belges et français et de l'alinéa 2 de l'article 1890 du Code civil québécois, l'automobiliste est présumé avoir reçu l'emplacement dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail²⁸⁸.

90. Non-application de certaines dispositions du Code civil. Certains auteurs belges mettent en avant qu'une partie des dispositions du régime général des baux ne s'appliquent pas au contrat de parking²⁸⁹. Ils citent notamment les articles 1726 et 1754 du Code civil relatifs respectivement à la réduction du loyer en cas de trouble dans la jouissance du locataire suite à une action concernant la propriété du fonds et aux réparations à charge du locataire²⁹⁰. Toutefois, cette opinion n'est pas unanime²⁹¹. On constate par exemple que les modèles de contrats de bail d'emplacements de parking individualisés comprennent habituellement une clause mentionnant que « le preneur s'engage à entretenir le bien loué [...]. Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à la charge du preneur en vertu de la loi ou des usages »²⁹².

Section 2 : Obligations de l'usager du parking en tant que dépositaire

91. Obligations communes aux droits étudiés. Dans le cadre d'un contrat de dépôt conclu à titre onéreux, l'utilisateur d'un parking alors assimilé à un déposant est débiteur de trois obligations communes aux droits belge, français et québécois.

²⁸⁶ En Belgique : art. 1728, 2° C.civ. ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a.*, *o.c.*, p.146 ; en France : 1728, 2° C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, pp.283-284 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, pp.423-424 ; au Québec : art. 1855 C.c.Q. ; J. DESLAURIERS, *o.c.*, n°1249.

²⁸⁷ En Belgique : art. 1732 C.civ. ; en France : art. 1732 C.civ.fr. ; au Québec : art.1862 C.c.Q.

²⁸⁸ En Belgique : V. SAGAERT, *o.c.*, p.92 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.284 ; F. COLLART DUTILLEUL, P. DELEBECQUE, *o.c.*, p.422 ; au Québec : art. 1890, al 2 C.c.Q.

²⁸⁹ V. SAGAERT, *o.c.*, p.92 ; L. VINCENT, P. DEHAN, *o.c.*, p.307.

²⁹⁰ L. VINCENT, P. DEHAN, *o.c.*, p.307.

²⁹¹ V. SAGAERT, *o.c.*, p.93 ; C.VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.120.

²⁹² [http://www.barreaudeliège.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage\(1\).docx](http://www.barreaudeliège.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage(1).docx), consulté le 25 fév. 2018 ; dans le même sens : <http://www.parking-garage.info/documents-propietaires.php>, consulté le 25 fév. 2018 ; <http://www.immorp.com/Pdf/bailgarage.pdf>, consulté le 25 fév. 2018.

92. Paiement de la rémunération prévue par les parties. Tout d'abord, bien que le contrat de dépôt soit à l'origine un contrat conclu à titre gratuit, il est aujourd'hui admis qu'une rémunération soit convenue entre les parties sans dénaturer la convention des parties²⁹³. Le déposant (c'est-à-dire, dans notre hypothèse, l'utilisateur du parking) est donc tenu de verser la rémunération qu'il s'est engagé à payer au dépositaire (l'exploitant du parking).

93. Remboursement des frais exposés par le dépositaire. Ensuite, le déposant est tenu de rembourser au dépositaire les frais exposés afin de conserver le véhicule²⁹⁴. Tous les frais ne sont cependant pas remboursés. Seuls le sont les frais nécessaires à la conservation du véhicule²⁹⁵. Il est généralement admis que ces frais sont inclus dans la rémunération²⁹⁶.

94. Indemnisation des pertes causées par le dépôt. Enfin, lorsqu'à l'occasion du dépôt des pertes sont occasionnées au dépositaire, le déposant est tenu de l'indemniser à hauteur des pertes éprouvées²⁹⁷.

TITRE IV : LES CONDITIONS GÉNÉRALES

95. Plan du titre. L'opposabilité des conditions générales et leur validité sont un enjeu important pour les parties. En effet, s'il est légitime pour les exploitants de parking de vouloir s'assurer une certaine prévisibilité, notamment en définissant les contours de leurs obligations, en cas de litige les automobilistes ne peuvent se voir opposer des conditions générales dont ils n'auraient jamais eu la possibilité de prendre connaissance. Nous allons donc nous intéresser à l'applicabilité des conditions générales (*Chapitre 1*). Nous analyserons ensuite spécifiquement la validité des clauses d'exonération de responsabilité (*Chapitre 2*).

²⁹³ En Belgique : art. 1928 C.civ. ; M.-F. DE POVER, *o.c.*, pp.31-32 ; Y. MERCHERS, *Bijzondere overeenkomsten, o.c.*, p.307 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.49-50 ; en France : Cass., 23 déc. 1958, *Rev. trim. dr. civ.*, 1959, p.344, note J. CARBONNIER ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.449 ; au Québec : art.2293 C.c.Q.

²⁹⁴ En Belgique : art.1947 C.civ. ; A. L. VERBEKE, T. GLADINEZ, J. SWENNEN, *e.a., o.c.*, p.305 ; en France : art.1947 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.449 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.518 ; au Québec : art.2293 C.c.Q.

²⁹⁵ En Belgique : V. PIRSON, *o.c.*, p.24 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.48 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.449 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.518 ; au Québec : art.2293 C.c.Q.

²⁹⁶ En Belgique : V. PIRSON, *o.c.*, p.24 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.48 ; en France : P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.449 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.518.

²⁹⁷ En Belgique : Art. 1947 C.civ. ; V. PIRSON, *o.c.*, p.25 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.48 ; en France : art.1947 C.civ.fr. ; P.-H. ANTONMATTEI, J. RAYNARD, *o.c.*, p.449 ; A. BÉNABENT, *o.c.*, p.519 ; au Québec : art.2293 C.c.Q.

Chapitre 1 : Applicabilité des conditions générales

96. Conditions d'applicabilité. Pour être opposables à une partie, des conditions générales doivent avoir été acceptées par cette dernière²⁹⁸. Dès lors, il est indispensable qu'elle ait eu la possibilité effective d'en prendre connaissance avant la conclusion du contrat²⁹⁹. Cet impératif est consacré à l'article 5.27 de l'avant-projet de réforme du droit des obligations³⁰⁰ et se retrouve également en droits français³⁰¹ et québécois³⁰².

En outre, il convient d'apprécier chaque situation de façon raisonnable, en veillant à tenir compte des caractéristiques de certains parkings³⁰³ (telle que l'impossibilité pour l'automobiliste de ne pas contracter une fois qu'il a appuyé sur un bouton et que les barrières automatiques du parking se sont levées³⁰⁴).

Section 1 : Connaissance des conditions générales

97. Exposé du problème. Lorsqu'un utilisateur pénètre dans un parking afin d'y stationner son véhicule, comme tout utilisateur prudent et raisonnable, il doit avoir conscience que les conditions générales de l'exploitant lui seront d'application³⁰⁵. Cependant, lorsqu'il n'y a pas d'échange de documents entre les parties, il convient de déterminer si l'utilisateur a eu connaissance du contenu de ces conditions générales avant la conclusion du contrat³⁰⁶. Ce n'est

²⁹⁸ Cass., 11 déc. 1970, *J.C.B.*, 1972, p.608 ; Cass. (1^{ère} ch.), 16 sept. 2016, *Pas.*, 2016, p.1727 ; Cass. (3^{ème} ch.), 19 déc. 2011, *Pas.*, 2011, p.2813 ; Cass. (1^{ère} ch.), 20 avril 2017, *N.J.W.*, 2017, n°366, p.540 ; M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2170 ; D. GRISARD, B. KOHL, « 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, p.84 ; R. JAFFERALI, « L'ignorance des règles contractuelles. Questions choisies relatives à la formation du contrat » in *De quoi le contrat est-il le nom ? Applications et tendances récentes du droit des contrats* (A. CATALDO et A. PÜTZ dir.), Limal, Anthemis, 2017, p.16 ; D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, « L'opposabilité des conditions générales », in *Contrats et protection des consommateurs* (C. VERDURE dir.), Limal, Anthemis, 2016, p.112 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.115-117 ; C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.112.

²⁹⁹ *Ibid.*

³⁰⁰ Art.5.27, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁰¹ Cass. Com., 3 déc. 1985, *Bull.*, 1985, IV, n°289 ; Cass. Civ. (1^{re} ch.), 19 mai 1987, *Bull.*, 1987, I, n°156 ; Cass. Com., 15 juillet 1987, *Bull.*, 1987, IV, n°199 ; Cass. Com., 26 mai 1992, *Bull.*, 1992, IV, n°211 ; J. GHESTIN, G. LOISEAU, Y.-M. SERINET, *o.c.*, pp.693-694 ; F. LABARTHE, *La notion de document contractuel*, t. 241, Paris, L.G.D.J., 1994, p.286.

³⁰² *Safeway Parking Ltd. c. Marsan*, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.) ; *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962 ; *Létourneau c. Atlific Inns Inc.*, J.E. 1978-139 (C.S.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurance c. Compagnie d'assurance American Home*, EYB 2000-202115 (C.Q.).

³⁰³ R. JAFFERALI, *o.c.*, p.16.

³⁰⁴ V. SAGAERT, *o.c.*, p.122.

³⁰⁵ C. VAN GANSBEKE, R.VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³⁰⁶ *Ibid.*, p.112.

que lorsque l'automobiliste a réellement et raisonnablement pu prendre connaissance des conditions générales de l'exploitant qu'il peut être soutenu que c'est le cas³⁰⁷.

Deux modes de communication sont habituellement utilisés par les exploitants de parking : l'affichage et la mention sur les tickets de parking.

Sous-section 1 : Hypothèse des conditions générales affichées

98. Connaissance des conditions générales affichées à l'entrée du parking. La jurisprudence requiert que deux conditions soient remplies afin de considérer que les conditions générales affichées à l'entrée du parking sont d'application au contrat conclu entre les parties³⁰⁸.

Premièrement, ces conditions générales doivent être lisibles³⁰⁹. Pour ce faire, il convient de veiller à leur visibilité. La police de caractère utilisée doit notamment être foncée et assez grande au regard des dimensions du parking³¹⁰.

En outre, l'article VI. 37 du Code de droit économique, d'application dans la relation entre l'exploitant professionnel³¹¹ et l'utilisateur du parking lorsque ce dernier est un consommateur³¹², prévoit que les clauses du contrat doivent être « rédigées de manière claire et compréhensible »³¹³.

Deuxièmement, l'affichage de ces conditions générales ne doit pas passer inaperçu. L'attention des utilisateurs doit être attirée sur celles-ci³¹⁴. Il peut donc notamment être requis que le panneau soit éclairé³¹⁵ ou encore que les conditions soient reprises sur plusieurs panneaux³¹⁶ ou sur le distributeur de ticket situé avant la barrière d'entrée³¹⁷.

³⁰⁷ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, pp. 114-115 ; P. WÉRY, *Droit des obligations, o.c.*, p.207.

³⁰⁸ V. SAGAERT, *o.c.*, p.118 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³⁰⁹ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p.973 ; M. DUPONT, « Les conditions générales : quelques rappels utiles », *Cah. Jur.*, 2014, p.126 ; M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2171 ; D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.120 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.118 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³¹⁰ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.141 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³¹¹ Sous réserve que ce dernier soit une entreprise au sens de l'art. I. 1, 1^o C.D.E.

³¹² Tel que défini à l'art. I. 1, 2^o C.D.E.

³¹³ Art. VI. 37, §1^{er} C.D.E. Cette exigence émanant de l'article 5 de la Directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.C.E.*, L 95, 21 avril 1993, pp.29-34, elle se retrouve également en droit français à l'article L211-1 du Code de la consommation.

³¹⁴ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col.2171 ; D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.141 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.118 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³¹⁵ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.142 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³¹⁶ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.142.

³¹⁷ *Ibid.*, p.152.

- 99. Discordances dans la jurisprudence.** Toutefois, les cours et tribunaux sont de plus en plus stricts dans l'appréciation de ces conditions. Certaines décisions, approuvées par une partie de la doctrine, estiment que même lorsqu'elles sont remplies, il n'est pas possible de considérer que l'utilisateur du parking ait eu connaissance des conditions générales antérieurement à la conclusion du contrat³¹⁸. Ce courant jurisprudentiel grandissant estime qu'il n'est pas possible pour un automobiliste de rester à l'arrêt devant l'entrée du parking le temps de lire l'ensemble des conditions générales sous peine de gêner la circulation ainsi que l'accès au parking³¹⁹.
- 100. Connaissance des conditions générales affichées à l'intérieur du parking.** Enfin, lorsque les conditions générales ne sont affichées qu'à l'intérieur du parking, l'automobiliste ne peut en avoir connaissance que postérieurement à la conclusion du contrat³²⁰. Dès lors, celles-ci ne peuvent pas avoir intégré le champ contractuel³²¹.

Sous-section 2 : Hypothèse des conditions générales figurant sur le ticket du parking

- 101. Admission par la jurisprudence de la prise de connaissance des conditions générales figurant sur les tickets de parking.** Il est classiquement admis dans la jurisprudence que l'automobiliste ait eu connaissance des conditions générales reprises sur le ticket du parking³²².
- 102. Critiques.** M. FAURE et V. SAGAERT font cependant remarquer, à juste titre, que ce point de vue ne prend pas en compte la nécessaire célérité lors de la formation des contrats au sein des parkings modernes³²³. La jurisprudence actuelle semble acquiescer cette opinion comme l'illustre notamment le jugement du Juge de Paix de Bruges du 28 juin 2007³²⁴. Cette décision

³¹⁸ Bruxelles, 7 mars 1996, *R.G.A.R.*, 1997, n°12871 ; Civ. Louvain, 9 fév. 1979, *R.G.A.R.*, 1980, n°10193 ; Comm. Bruxelles, 16 sept. 1987, *De Vrez.*, 1989, p.488, note F. MELIS ; J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 973 ; M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2173 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.113.

³¹⁹ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 973 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.118-119.

³²⁰ M. CHAMMAS, D. PHILIPPE, « L'opposabilité des conditions générales », in *Le processus de formation du contrat*, coord. M. VANWIJCK-ALEXANDRE, P. WÉRY, vol. 72, Bruxelles, Larcier, 2004, p.206 ; D. GRISARD, B. KOHL, *o.c.*, p.84 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.119 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.113.

³²¹ M. CHAMMAS, D. PHILIPPE, *o.c.*, p.206 ; D. GRISARD, B. KOHL, *o.c.*, p.84 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.119.

³²² Bruxelles, 3 oct. 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n°12049 ; Comm. Bruxelles, 9 oct. 1965, *Jur. Comm. Br.*, 1966, p.15 ; Comm. Bruxelles, 27 janv. 1966, *Bull. ass.*, 1966, p.961 ; Civ. Bruxelles, 12 déc. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p.371 ; à contrario : Comm. Bruxelles (21^{ème} ch.), 16 sept. 1987, *Bull. ass.*, 1989, p.489.

³²³ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2173 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.122.

³²⁴ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 973.

reconnait que, n'est pas opposable à l'utilisateur du parking, la clause d'exonération figurant sur un ticket s'il ne peut être obtenu qu'après avoir poussé sur un bouton d'accès³²⁵.

Sous-section 3 : Prise en considération des circonstances objectives et subjectives de chaque cas d'espèce

103. Circonstances objectives. Il convient toutefois de considérer l'ensemble des circonstances factuelles de chaque affaire. Le juge doit, premièrement, avoir égard aux circonstances objectives³²⁶. Par exemple, lorsque l'automobiliste est un utilisateur fréquent du parking, il sera plus aisément reconnu que ce dernier a eu ou, du moins, a pu avoir connaissance des conditions générales (que celles-ci se situent à l'entrée, à l'intérieur, à la sortie du parking ou sur un ticket)³²⁷.

104. Circonstances subjectives. Secondement, il convient de prendre en considération les circonstances subjectives de chaque cas d'espèce³²⁸. Ainsi, il doit être tenu compte de la myopie ou de l'hypermétropie d'une personne pour apprécier si elle a raisonnablement pu prendre connaissance des conditions générales³²⁹.

En outre, l'utilisateur du parking qui choisit délibérément de ne pas lire les conditions générales affichées ne peut pas s'en prévaloir afin d'échapper à certaines obligations ou en imposer de plus lourdes à l'exploitant du parking³³⁰.

Section 2 : Acceptation des conditions générales

Sous-section 1 : Silence circonstancié

105. Acceptation expresse. Lorsque l'utilisateur du parking a expressément marqué son accord avec les conditions générales de l'exploitant, celles-ci s'appliquent sans qu'il y ait de contestation possible³³¹. Dans le cadre d'un contrat de parking, il arrive cependant régulièrement que l'automobiliste n'accepte pas expressément les conditions générales de l'exploitant.

³²⁵ J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p. 973.

³²⁶ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.116.

³²⁷ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.113-114.

³²⁸ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.116.

³²⁹ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.116.

³³⁰ Bruxelles, 11 sept. 1995, *Rev. banq.*, 1995, p.605 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³³¹ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.145 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.115.

106. Acceptation tacite. Depuis un arrêt du 11 décembre 1970, la Cour de cassation reconnaît que l'acceptation des conditions générales peut également être tacite³³². Bien qu'elle soit tacite, l'acceptation peut être considérée comme étant certaine à condition toutefois que le silence soit circonstancié³³³. Pour que cette condition soit vérifiée, il est requis que le silence de l'automobiliste ne puisse être interprété autrement que comme une acceptation des conditions générales³³⁴.

107. Clause présument l'acceptation des conditions générales. Afin de couper court au débat quant à l'acceptation ou non des conditions générales par l'utilisateur du parking, certains exploitants prévoient que l'entrée dans le parking vaut acceptation de l'ensemble des conditions générales.

Il est ainsi possible de trouver la clause suivante dans le règlement d'ordre intérieur et les conditions générales de la société anonyme Interparking : « Sauf accord préalable et écrit de la part de PARKING, le simple fait d'entrer dans l'établissement de PARKING implique l'acceptation sans réserve de toutes les Conditions Générales ainsi que du Règlement d'Ordre Intérieur repris ci-après »³³⁵.

Néanmoins, l'article VI. 83, 26° du Code de droit économique prévoit qu'est abusive la clause qui présume « 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 »³³⁶. Pour que la clause reproduite ci-dessus soit valable, l'exploitant du parking doit donc être en mesure de prouver qu'il a effectivement été possible pour l'utilisateur de prendre connaissance des conditions générales antérieurement à la conclusion du contrat³³⁷.

³³² Cass., 11 déc. 1970, *Arr. Cass.*, 1971, p.369.

³³³ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2171 ; D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.148 ; V. SAGAERT, *o.c.*, pp.115-116 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, pp.114-115.

³³⁴ V. SAGAERT, *o.c.*, p.116 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.115.

³³⁵ Règlement d'ordre intérieur et conditions générales de la S.A. Interparking, art.1.1, en ligne : <http://www.interparking.be/fr/general%20conditions/~media/Belgium/Files/Conditions%20Générales.ashx>, consulté le 7 mars 2018.

³³⁶ Art. VI. 83, 26° C.D.E. Cette clause abusive se retrouve au point 1.i) de l'Annexe de la Directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.C.E.*, L 95, 21 avril 1993, pp.29-34. Elle est transposée en France à l'article R212-1, 1° du Code de la consommation.

³³⁷ D. PHILIPPE, L.-A. NYSSSEN, *o.c.*, p.117.

Sous-section 2 : Illustrations

- 108. Acceptation des conditions générales affichées à l'entrée du parking.** Concrètement, pour que le silence de l'automobiliste soit considéré comme étant circonstancié, il est généralement requis de l'exploitant qu'il soit en mesure d'établir que l'attention de l'automobiliste ait indéniablement été attirée sur ses conditions générales avant de pénétrer dans le parking³³⁸. Néanmoins, la jurisprudence semble de plus en plus réticente à considérer que l'automobiliste a pu valablement consentir à ces conditions générales compte tenu du fait que ce dernier ne peut parfois plus renoncer à s'engager à l'intérieur du parking une fois arrivé à l'entrée³³⁹.
- 109. Acceptation des conditions générales figurant sur un ticket.** En outre, il a été admis par la Cour de commerce de Bruxelles que l'utilisateur d'un parking en a tacitement accepté les conditions générales lorsque celles-ci figurent sur un ticket reçu à l'entrée du parking, qu'il en a eu connaissance et qu'il n'a formulé ni commentaire ni réserve³⁴⁰. Cette décision est ancienne et il ne semble pas opportun de la transposer au mode de fonctionnement actuel de certains parkings pour plusieurs raisons. D'une part, il semble difficile de concevoir qu'un automobiliste puisse émettre une réserve quant à une clause des conditions générales auprès du personnel du parking (car parfois il n'y en a pas sur place ou parce que le personnel présent n'est pas habilité à recevoir de telles réserves)³⁴¹. D'autre part, si l'automobiliste décide de sortir du parking pour marquer sa désapprobation quant à certaines clauses du contrat, il lui sera tout de même généralement demandé de payer un certain prix pour la période de stationnement entamée³⁴². Plusieurs décisions récentes ont donc déclaré que le simple fait d'entrer dans un parking ne correspond pas à une acceptation tacite des conditions générales³⁴³.

³³⁸ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2171 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.118 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114.

³³⁹ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.118-119.

³⁴⁰ Comm. Bruxelles, 9 oct. 1965, *Jur. Comm. Br.*, 1966, p.15.

³⁴¹ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2173.

³⁴² *Ibid.* ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.122.

³⁴³ Civ. Anvers, 4 déc. 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p.491 ; Pol. Bruges, 21 mars 2001, *T.A.V.W.*, 2002, p.201.

Section 3 : Analyse des jurisprudences française et québécoise

110. Acceptation tacite. Bien que les droits français et québécois reconnaissent tous deux la possibilité d'une acceptation tacite des conditions générales³⁴⁴, leurs jurisprudences expriment également des réserves quant à l'applicabilité des conditions générales affichées ou figurant sur un ticket de parking.

Sous-section 1 : Hypothèse des conditions générales affichées

111. Jurisprudence québécoise. Plusieurs des éléments pointés par la doctrine belge afin de conclure qu'un automobiliste a effectivement eu la possibilité de prendre connaissance des conditions générales affichées (*cf.* n°98 et s.) apparaissent également dans la jurisprudence québécoise. Citons par exemple, l'arrêt *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc.*³⁴⁵ qui met en avant l'importance de la taille des caractères utilisés sur les avis affichés dans un parking et l'arrêt *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*³⁴⁶ qui insiste sur la nécessité de rédiger des clauses de façon claire. En outre, le Code civil québécois prévoit qu'une clause reprise au sein d'un contrat de consommation³⁴⁷ ne sera pas valide si elle est illisible ou incompréhensible³⁴⁸.

112. Jurisprudence française. La jurisprudence française est, pour sa part, très réticente à reconnaître l'opposabilité de telles conditions générales³⁴⁹. Elle ne l'admet que sous réserve qu'il n'ait pas été possible pour l'automobiliste de ne pas voir l'avis affiché³⁵⁰. L'affichage doit avoir « été placé dans des conditions d'évidence exceptionnelles »³⁵¹.

³⁴⁴ En France : art. 1120 C.civ.fr. ; Cass. Civ., 24 mai 2005, *D.*, 2006, p.1025 ; au Québec : *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*, C.A. Québec, n°813, 13 août 1983, Turgeon, j.c.a. ; *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc. (1962)*, C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

³⁴⁵ *Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc. (1962)*, C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

³⁴⁶ *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*, C.A. Québec, n°813, 13 août 1983, Turgeon, j.c.a.

³⁴⁷ Défini à l'art. 1384 C.c.Q. comme « le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite ».

³⁴⁸ Art. 1436 C.c.Q.

³⁴⁹ F. LABARTHE, *o.c.*, p.294.

³⁵⁰ *Ibid.*, p.291.

³⁵¹ J. GHESTIN, *Traité de droit civil, La formation du contrat*, 3^{ème} éd., L.G.D.J., 1993, p.374.

Sous-section 2 : Hypothèse des conditions générales figurant sur le ticket de parking

- 113. Réticence quant à l'applicabilité des conditions générales figurant sur un ticket de parking.** Les jurisprudences française et québécoise semblent affirmer, et ce depuis plus longtemps que la jurisprudence belge, leur réticence à reconnaître l'applicabilité des conditions générales figurant sur les tickets de parking.
- 114. Jurisprudence québécoise.** En 1971, l'arrêt de la Cour d'appel du Québec *Thornton c. Shoe Lane Parking ltd*³⁵² mettait en évidence que lorsque l'utilisateur du parking obtient le ticket sur lequel figurent les conditions générales au moment où il paie, il ne peut plus refuser de conclure le contrat, ni être remboursé. Dès lors ne peuvent lui être opposables que les stipulations ayant été portées à sa connaissance avant l'obtention du ticket³⁵³.
- De plus, dès 1963, il a été établi dans l'arrêt *Garage Touchette Ltée c. Métropole Parking Inc.*³⁵⁴ que la clause de non-responsabilité mentionnée en fins caractères au dos d'un billet reçu par un utilisateur se rendant pour la première fois dans un parking ne peut lui être opposable si aucun préposé du parking n'a attiré son attention sur cette clause.
- 115. Jurisprudence française.** De son côté, la Cour de cassation française a relevé en 1983 que l'utilisateur d'un parking ne peut se voir opposer les clauses figurant sur un ticket en caractères minuscules s'il n'en a pas reçu avis et que, de surcroît, elles ne sont pas affichées de manière apparente³⁵⁵.

Chapitre 2 : Clauses d'exonération de responsabilité

Section 1 : Conditions de validité dans le régime de droit commun

- 116. Arrêt de la Cour de cassation du 25 septembre 1959.** L'arrêt de la Cour de cassation du 25 septembre 1959 a reconnu la validité des clauses d'exonération de responsabilité sous réserve de trois limites³⁵⁶. Premièrement, il n'est pas possible de s'exonérer de son dol ou de sa faute intentionnelle (*Sous-section 1*). Deuxièmement, la clause ne peut pas priver le contrat de son

³⁵² *Thornton c. Shoe Lane Parking ltd*, [1971] 2 Q.B.163 (C.A.).

³⁵³ *Ibid.*

³⁵⁴ *Garage Touchette Ltée c. Métropole Parking Inc.* (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

³⁵⁵ Cass. Civ. (1^{re} ch.), 31 mai 1983, *Bull. civ.*, 1983, I, n°159, p.138.

³⁵⁶ Cass., 25 sept. 1959, *Pas.*, 1960, I, p.113.

sens (*Sous-section 2*). Et troisièmement, la clause ne peut pas être interdite par la loi (*Sous-section 3*).

En outre, toute clause d'exonération de responsabilité se doit également de respecter les conditions de validité de l'article 1108 du Code civil³⁵⁷.

117. Avant-projet de réforme du droit des obligations. Notons que la validité des clauses d'exonération de responsabilité contractuelle et extracontractuelle se retrouve expressément consacrée au premier alinéa du §1^{er} de l'article 5.92 de l'avant-projet de réforme du droit des obligations, sous réserve que la loi n'en dispose pas autrement³⁵⁸.

Sous-section 1 : Impossibilité de s'exonérer de son dol et de sa faute intentionnelle

118. Faute personnelle. Si l'arrêt de la Cour de cassation du 25 septembre 1959 laisse au débiteur la possibilité de s'exonérer de sa faute lourde (pour autant qu'elle soit certaine³⁵⁹), il n'est cependant pas possible pour lui de s'exonérer de son dol ou de sa faute intentionnelle³⁶⁰.

119. Faute lourde. Cette possibilité pour le débiteur de s'exonérer de sa faute lourde est reprise dans l'avant-projet de réforme du droit des obligations qui inclut la possibilité de s'exonérer de la faute lourde d'une personne dont on répond et précise également que pour ce faire l'intention des parties doit être certaine³⁶¹.

120. Faute de ses préposés. Selon certains auteurs, il peut également être inféré de l'arrêt du 25 septembre 1959 de la Cour de cassation qu'un exploitant d'un parking est libre de s'exonérer de la faute, même lourde ou intentionnelle, de ses préposés³⁶². L'avant-projet de réforme du

³⁵⁷ D. GRISARD, B. KOHL, *o.c.*, p.84 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.123.

³⁵⁸ Art. 5.92, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁵⁹ P.-A. FORIERS, *o.c.*, p.205.

³⁶⁰ Cass., 25 sept. 1959, *Pas.*, 1960, I, p.113.

³⁶¹ Art.5.92, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁶² M. COIPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, Gand, Story-Scientia, 1997, n°279 ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Bruxelles, Bruylant, 1953, n°1.054 ; E. DIRIX, « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, p.1.188 ; R. KRUIHOF, « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *T.P.R.*, 1984, p.274 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.126 ; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE, L. WYNANT, « Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1985-1993) », *T.P.R.*, 1995, p.1.228.

droit des obligations prévoit néanmoins qu'est réputée non-écrite toute clause exonérant le débiteur de sa responsabilité en cas de faute intentionnelle d'une personne dont il répond³⁶³.

Sous-section 2 : La clause ne peut pas priver le contrat de son sens

- 121. Généralités.** Une partie ne peut pas s'exonérer de sa responsabilité en cas de non-exécution d'une de ses obligations lorsque celle-ci s'avère être une obligation essentielle du contrat³⁶⁴. Le projet de réforme du droit des obligations prévoit d'ailleurs expressément qu'est réputée non écrite la clause vidant le contrat de sa substance³⁶⁵.
- 122. Hypothèse du contrat de parking assimilé à un contrat de dépôt.** Lorsque le contrat est assimilé à un contrat de dépôt, l'exploitant du parking ne peut donc pas s'exonérer de ses obligations de garde et de restitution du véhicule (*cf.* n°13)³⁶⁶.
Il est toutefois admis que l'exploitant s'exonère de sa responsabilité en cas de dommages causés aux véhicules à condition que cette exonération soit limitée à des cas particuliers (par exemple, pour les dégâts causés par le gel ou en cas collisions au sein du parking)³⁶⁷.
- 123. Hypothèse du contrat de parking assimilé à un contrat de bail.** Dans l'hypothèse où le contrat de parking est assimilé à un contrat de bail, les obligations qui incombent à l'exploitant sont alors moins lourdes³⁶⁸. Cependant, l'exploitant ne peut s'exonérer de son obligation de délivrer un emplacement de stationnement et d'en procurer la jouissance paisible³⁶⁹.

³⁶³ Art.5.92, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁶⁴ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2168 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.128 ; C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.114 ; L. VINCENT, P. DEHAN, *o.c.*, p.307.

³⁶⁵ Art.5.92, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁶⁶ Art. 1915 C.civ. ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, P. WÉRY, *o.c.*, p.456 ; M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2168-2169 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.129.

³⁶⁷ V. SAGAERT, *o.c.*, pp.130-132.

³⁶⁸ *Ibid.*, p.135.

³⁶⁹ *Ibid.*

Sous-section 3 : La clause ne peut pas être interdite par la loi

124. Principe. Une clause d'exonération ne peut être contraire ni aux dispositions impératives ni à celles d'ordre public³⁷⁰. Il n'est donc pas possible pour l'exploitant d'un parking de s'exonérer de sa responsabilité pénale, en cas d'abus de confiance par exemple³⁷¹.

Sous-section 4 : Déséquilibre manifeste entre les prestations des parties

125. Avant-projet de réforme du droit des obligations. En outre, l'article 5.41 de l'avant-projet de réforme du droit des obligations prévoit qu'en cas de déséquilibre manifeste entre les prestations des parties suite à l'abus par l'une d'entre elles de circonstances émanant de la position de faiblesse de l'autre, la victime peut requérir du juge qu'il adapte les obligations pesant à sa charge ou, lorsque l'abus est dit « déterminant », requérir la nullité du contrat³⁷².

Section 2 : Conditions de validité dans la relation entre le professionnel et un consommateur

126. Dispositions du Code de droit économique. Outre les limites qui viennent d'être exposées, le Code de droit économique prévoit des limites supplémentaires auxquelles il convient d'avoir égard lorsque l'exploitant du parking conclut avec un consommateur³⁷³.

Par exemple, en application de l'article VI. 83, 13° du Code de droit économique, l'exploitant du parking ne peut s'exonérer de sa faute grave ou de celle de ses préposés. De même, il ne peut en aucun cas s'exonérer en cas de mort de l'utilisateur ou de dommages corporels qui lui seraient infligés lorsqu'ils résultent d'un de ses actes ou d'une omission de sa part³⁷⁴.

³⁷⁰ En Belgique : M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2170 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.136 ; en France : J. GHESTIN, G. LOISEAU, Y.-M. SERINET, *o.c.*, pp.1387-1388.

³⁷¹ M. FAURE, « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *o.c.*, col. 2170 ; V. SAGAERT, *o.c.*, p.136.

³⁷² Art.5.41, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁷³ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.123.

³⁷⁴ Art. VI. 83, 24° C.D.E.

Section 3 : Examen des droits français et québécois

127. Positions des droits français et québécois. En droits français et québécois, les clauses d'exonération sont également en principe licites³⁷⁵. Leurs limites sont toutefois légèrement différentes de celles du droit belge et semblent témoigner d'une sévérité accrue à l'égard de ces clauses. Cette sévérité est d'autant plus marquée dans les relations entre professionnels et consommateurs (cf. n°131 et s.).

Sous-section 1 : Conditions de validité dans le régime de droit commun

128. Exclusion de la faute lourde. Premièrement, si comme en droit belge, il n'est pas possible de s'exonérer de sa faute intentionnelle ou de son dol, en droit français et québécois, il n'est de surcroît pas possible de s'exonérer sa faute lourde ou de celle son préposé³⁷⁶.

129. Non-exécution d'une obligation essentielle. Deuxièmement, comme en droit belge, il n'est pas possible de s'exonérer en cas de non-exécution d'une obligation essentielle du contrat. L'article 1170 du Code civil français prévoit expressément qu'une telle clause est invalide³⁷⁷. Le Code civil québécois ne contient pas de telle disposition. Ce principe est néanmoins suivi dans plusieurs décisions³⁷⁸. J.-L. BAUDOIN, P. DESLAURIERS et B. MOORE font remarquer que la notion même d'acte synallagmatique serait mise en péril dans le cas contraire³⁷⁹. Selon eux, un tel principe « tombe sous le sens »³⁸⁰.

³⁷⁵ En France : J. GHESTIN, G. LOISEAU, Y.-M. SERINET, *o.c.*, p.1387 ; D. HOUTCIEFF, *Droit des contrats*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2016, p.543 ; au Québec : *Glengoil Steamship Line Co. c. Pilkington*, [1897] 6 B.R. 95 ; *Safeway Parking Ltd. c. Marsan*, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.) ; *Place Crémazie Parking Itée c. Migneron*, C.A. Québec, n°813, 13 août 1983, Turgeon, j.c.a. ; *Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos*, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.) ; J.-L. BAUDOIN, P. DESLAURIERS, B. MOORE, *La responsabilité civile*, vol. 1, *Principes généraux*, 8^{ème} éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 2014, p.28 ; J.-L. BAUDOIN, P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 6^{ème} éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 2005, p.949.

³⁷⁶ En France : art. 1231-3 C.civ.fr. ; D. HOUTCIEFF, *o.c.*, p.544 ; au Québec : art. 1474 C.c.Q. ; *Pruneau c. Société d'agriculture du comté de Richmond*, 2006 Q.C.C.Q. 12523.

³⁷⁷ Art. 1170 C.civ.fr. ; Cass., 23 fév. 1994, *D.*, 1995, I, p.216.

³⁷⁸ *Ikea Properties Ltd. c. Banque Nationale de Paris*, J.E. 2001-484 ; *Ferme Franky 2004 inc. c. 9059-4094 Québec inc. (Alarmes Pierre Fortier)*, J.E. 2012-2012 ; *Affiliated FM Insurance Company c. Martin Veilleux inc.*, J.E. 2009-663 (C.S.) ; *Samen Investments Inc. c. Monit Management Ltd.*, 2010 Q.C.C.S. 2618 ; *Thériault c. Dumas*, J.E. 2000-1961 (C.Q.).

³⁷⁹ J.-L. BAUDOIN, P. DESLAURIERS, B. MOORE, *o.c.*, p.370.

³⁸⁰ *Ibid.*

130. Dispositions impératives et d'ordre public. Troisièmement, la doctrine française souligne également qu'une clause d'exonération ne peut être contraire ni aux dispositions impératives ni à celles d'ordre public³⁸¹.

En outre, l'article 1474 du Code civil québécois interdit de s'exonérer pour les dommages corporels et moraux causés à autrui. Notons que l'avant-projet de réforme du droit des obligations belge prévoit de se rapprocher du droit québécois en ce qu'il stipule qu'est réputée non écrite toute clause d'exonération en cas de faute entraînant une atteinte à la vie ou à l'intégrité physique³⁸².

*Sous-section 2 : Conditions de validité dans la relation entre un professionnel et un consommateur*³⁸³

131. Recommandation de la Commission française des clauses abusives. La Commission française des clauses abusives recommandait en 1991 que la clause qui exonère le professionnel de sa responsabilité en cas d'inexécution ou d'exécution défectueuse, partielle ou tardive de ses obligations soit considérée comme abusive³⁸⁴. Les recommandations de la Commission n'ont pas valeur contraignante³⁸⁵, toutefois l'alinéa premier de l'article L212-1 du Code de la consommation prévoit qu'est abusive toute clause ayant pour objet ou pour effet de créer « au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat »³⁸⁶. L'article R212-1, 6° de la même loi stipule qu'est présumée abusive de manière irréfragable, la clause qui supprime ou réduit « le droit à réparation du préjudice subi

³⁸¹ J. GHESTIN, G. LOISEAU, Y.-M. SERINET, *o.c.*, pp.1387-1388.

³⁸² Art.5.92, avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations ».

³⁸³ En France : le consommateur est défini à l'article liminaire du Code de la consommation comme « toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole » ; au Québec : l'article 1^{er}, e de la Loi sur la protection du consommateur, RLRQ, c. P-40.1 prévoit que le consommateur est « une personne physique, sauf un commerçant qui se procure un bien ou un service pour les fins de son commerce ».

³⁸⁴ A moins, toutefois, que le professionnel ne parvienne à établir que ce faisant, il n'abuse pas de sa puissance économique et qu'il n'en tire pas un avantage excessif : Recommandation n°91-02 de la Commission des clauses abusives du 6 septembre 1991 pour les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs (dite de synthèse), en ligne : <http://www.clauses-abusives.fr/recommandation/contrats-conclus-entre-professionnels-et-non-professionnels-ou-consommateurs-dite-de-synthese/>, consulté le 11 avril 2018.

³⁸⁵ N. SAUPHANOR-BROUILLAUD, *Traité de droit civil, Les contrats de consommation, Règles communes*, Paris, L.G.D.J., 2013, p.329.

³⁸⁶ Art. L212-1, al 1^{er} Code de la consommation (disposition adoptée suite à la transposition de la Directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.C.E.*, L 95, 21 avril 1993, pp.29-34).

par le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations »³⁸⁷.

132. Loi sur la protection du consommateur québécoise. Au Québec, les articles 2, 10, 261 et 262 de la Loi sur la protection du consommateur interdisent aux professionnels de se prévaloir dans leur relation avec des consommateurs de clauses d'exonération leur permettant d'échapper à leur responsabilité (suite à leur propre fait ou à celui d'un de leurs représentants)³⁸⁸.

133. Sévérité accrue à celle du droit belge. Il est donc possible d'observer que si le Code de droit économique belge encadre strictement la possibilité pour des professionnels d'opposer des clauses d'exonération de responsabilité à des consommateurs (*cf.* n°126), il semble toutefois que les droits français et québécois adoptent une position plus sévère à l'égard des professionnels, prohibant le recours à ces clauses dans leurs relations avec des consommateurs.

³⁸⁷ Art. R212-1, 6° Code de la consommation.

³⁸⁸ Art. 2 ; 10 ; 261 ; 262 Loi sur la protection du consommateur, RLRQ, c. P-40.1 ; *Promutuel du littoral c. Camping Alouette inc.*, 2011 QCCS 4670.

CONCLUSION

Le contrat de parking est un contrat, le plus souvent non écrit, dont les parties ne se rencontrent généralement jamais. La question de sa qualification ne peut se résoudre qu'en passant par une analyse de l'ensemble des circonstances factuelles propres à chaque cas d'espèce. Il convient en premier lieu de déterminer si un contrat a bel et bien été conclu entre les parties. En effet, nous avons notamment pu nous rendre compte que dans l'hypothèse de la mise à disposition d'un emplacement de stationnement à titre gratuit, la présence d'un contrat entre les parties n'est pas systématiquement avérée. Par exemple, il est souvent considéré dans la jurisprudence que lorsque l'automobiliste stationne son véhicule dans le parking d'un supermarché, il ne s'agit que de simple tolérance de la part de la grande surface (*cf.* n°36).

En outre, la nécessité d'un examen de l'ensemble des circonstances factuelles se vérifie également dans l'hypothèse où l'automobiliste est tenu de payer un prix car aucune circonstance ne peut à elle seule prétendre emporter la qualification du contrat. Ainsi, la présence de barrières à l'entrée et à la sortie du parking n'implique pas forcément que l'exploitant entend assumer une obligation de garde. Celles-ci peuvent n'avoir pour fonction que de lui permettre de percevoir le prix (*cf.* n°22). De plus, le fait que le prix demandé soit peu élevé peut n'être qu'un argument commercial afin de fidéliser une clientèle et n'indique pas systématiquement que le contrat doit être qualifié de bail (*cf.* n°20).

Le contrat de parking n'a donc pas une qualification figée. Celle-ci oscille principalement entre les qualifications de contrat de bail et de dépôt. Cela peut donner au lecteur l'impression d'un flou créateur d'insécurité juridique pour les parties. Pourtant, figer la qualification de ce contrat n'est souhaitable pour aucune des parties en raison des répercussions conséquentes qui y sont attachées. Nous avons notamment constaté qu'elle détermine le mode de formation du contrat. Si le contrat de bail est consensuel et ne nécessite donc aucune formalité pour être valablement formé (*cf.* n°55), le caractère réel du contrat de dépôt requiert qu'il y ait remise de la chose à l'exploitant (*cf.* n°58). L'objet du contrat diffère également. Lorsque le contrat est assimilé à un contrat de bail, l'objet du contrat est l'emplacement de stationnement ou le droit de stationner sur un emplacement au sein du parking, alors que lorsque le contrat est assimilé à un contrat de dépôt, il s'agit du véhicule remis à l'exploitant (*cf.* n°69). De surcroît, la qualification a aussi des répercussions sur l'étendue des obligations des parties. En effet, si l'automobiliste concluant un contrat à titre onéreux est principalement tenu de payer la rémunération convenue et d'indemniser l'exploitant des éventuels dommages qu'il causerait quelle que soit la

qualification du contrat (*cf.* n°89 et s.), il en va différemment pour l'exploitant de parking qui voit significativement augmenter le poids de sa responsabilité contractuelle lorsqu'il se retrouve assimilé à un dépositaire (*cf.* n°82 et s.). Dès lors, assimiler invariablement le contrat de parking à un contrat de bail nuirait à l'automobiliste lorsque l'élément central de l'accord des parties est en réalité la garde du véhicule par l'exploitant. Inversement, les obligations pesant à charge de l'exploitant de parking seraient démesurées si le contrat était assimilé à un contrat de dépôt alors que ce dernier se contente de mettre des emplacements de stationnement à la disposition des automobilistes.

Afin d'aboutir à une solution raisonnable et prévisible pour les parties, on ne peut donc que se joindre à C. VAN GANSBEKE et R. VERMEERSCH et encourager les juges à trancher ces litiges au regard des attentes légitimes des parties³⁸⁹. Le contrat doit ainsi être qualifié de dépôt lorsqu'il s'avère que la garde et la restitution du véhicule étaient au centre du contrat (*cf.* n°13), alors qu'il doit être qualifié de contrat de bail lorsque l'élément essentiel de ce dernier se limite à la mise à la disposition de l'automobiliste d'un emplacement de stationnement (*cf.* n°10). En outre, lorsque les circonstances factuelles sont telles que l'automobiliste a contracté en pensant légitimement que l'exploitant du parking entendait assumer la surveillance de son véhicule, bien que le contrat soit assimilé à un contrat de bail, une obligation de surveillance doit pouvoir être reconnue dans le chef de l'exploitant.

De plus, l'acceptabilité des conditions générales des exploitants de parking à titre professionnel et la validité des clauses d'exonération de responsabilité qui y figurent sont également un grand enjeu pour les parties à un contrat de parking. D'une part, il est compréhensible que les exploitants de parking cherchent à circonscrire le champ de leur responsabilité pour le bon fonctionnement de leur activité. D'autre part, il n'est pas concevable d'opposer à des automobilistes des clauses dont ils n'auraient pas pu prendre connaissance avant de conclure le contrat.

Le défi est de taille pour les exploitants de parking désirant inclure leurs conditions générales au champ contractuel. En effet, le mode de fonctionnement des parkings actuels est tel que l'automobiliste doit souvent agir rapidement lorsqu'il conclut le contrat (afin de ne pas gêner la circulation ou les autres usagers du parking).

³⁸⁹ C. VAN GANSBEKE, R. VERMEERSCH, *o.c.*, p.138.

Compte tenu de cette réalité, la jurisprudence semble de plus en plus réticente à reconnaître l'opposabilité aux usagers des parkings des clauses et conditions générales affichées ou figurant sur les tickets de parking. Est-il dès lors devenu impossible pour les exploitants d'opposer leurs conditions générales aux automobilistes qui stationnent leur véhicule pour la première fois au sein de leur parking ?

Signalons que l'analyse comparative du droit belge avec les droits français et québécois met en lumière une série de convergences, notamment au niveau des éléments pris en considération afin de qualifier le contrat, des obligations des parties ou encore dans leur réticence à reconnaître l'opposabilité à l'utilisateur du parking des conditions générales des exploitants. Il est cependant possible de relever quelques divergences telles que l'importance accordée à la remise des clés du véhicule à l'exploitant, l'appréciation de l'intensité des obligations de garde et de restitution ou encore la figure de prêt d'espace à titre gracieux propre à la jurisprudence québécoise. Notons aussi que les droits français et québécois empêchent les professionnels de se prévaloir de clauses d'exonération de responsabilité dans leurs relations avec des consommateurs ou encore de s'exonérer de leurs fautes lourdes alors que le droit belge l'admet sous certaines réserves.

Cette comparaison met également en évidence le rôle central de la jurisprudence en matière de contrat de parking. S'il n'est pas inhabituel pour le droit québécois d'être élaboré sur base d'une approche casuistique (qui s'explique par l'influence de la *common law* présente en droit canadien), les droits belge et français en la matière se construisent et évoluent eux aussi au gré de la jurisprudence. Cette approche au cas par cas en donne une vue éclatée mais a l'avantage de la flexibilité face à la diversité des parkings et l'évolution de leur mode de fonctionnement.

Enfin, la matière des contrats de parking est loin d'être épuisée. Ce travail ne donne qu'un aperçu du cadre juridique entourant ces contrats. Plusieurs aspects de la relation contractuelle des parties n'ont pas pu être abordés, notamment les sanctions en cas d'inexécution par une partie de ses obligations. Il serait également possible d'examiner les clauses pénales et clauses de résiliations unilatérales généralement présentes dans les conditions générales des exploitants. De plus, cette matière est appelée à évoluer. Par exemple, de plus en plus d'applications permettant de réserver un emplacement de stationnement à distance voient le jour. Ces évolutions ne manqueront pas de soulever de nouveaux questionnements sur le plan juridique et montrent l'intérêt de l'examen de ce contrat de *prime abord* anodin.

BIBLIOGRAPHIE

LEGISLATION

Union européenne

Directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.C.E.*, L 95, 21 avril 1993, pp.29-34.

Belgique

Code civil

Code de droit économique

Avant-projet de loi portant création d'un Code civil et y insérant un Livre 5 « Les obligations » approuvé, le 30 mars 2018, par le Conseil des ministres, tel que préparé par la Commission de réforme du droit des obligations instituée par l'arrêté ministériel du 30 septembre 2017 et adapté, eu égard aux observations reçues depuis le début de la consultation publique lancée le 7 décembre 2017, en ligne :

https://justice.belgium.be/sites/default/files/voorontwerp_van_wet_verbintenissenrecht.pdf, consulté le 27 avril 2018

France

Code civil

Code de la procédure civile

Code de la consommation

Québec

Code civil du Québec

Loi sur la protection du consommateur, RLRQ, c. P-40.1

DOCTRINE

Monographies

BÉNABENT A., *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 11^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2015.

CATTALANO-CLOAREC G., *Le contrat de prêt*, Issy-les-Moulineaux, LGDJ, 2015.

COIPEL M., *Eléments de théorie générale des contrats*, Gand, Story-Scientia, 1997.

DAMBRE M., *Bijzondere overeenkomsten*, Bruges, die Keure, 2014.

DESLAURIERS J., *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^{ème} éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, *Les obligations*, Bruxelles, Bruylant, 1953.

GHESTIN J., *Traité de droit civil, La formation du contrat*, 3^{ème} éd., L.G.D.J., 1993.

HELLERINGER G., *Les clauses du contrat, Essai de typologie*, Paris, L.G.D.J., 2012.

HOUTCIEFF D., *Droit des contrats*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2016.

LABARTHE F., *La notion de document contractuel*, Paris, L.G.D.J., 1994.

LECLERC L., *Droit des contrats spéciaux*, 2^{ème} éd., L.G.D.J., Paris, 2012.

LÉGER M., *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ), Le dépôt (Art. 2280 à 2311 C.c.Q.)*, Cowansville, Yvon Blais, 2012.

MERCHERS Y., *Bijzondere overeenkomsten*, Anvers, Kluwer, 2000.

PUIG P., *Contrats spéciaux*, 6^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2015.

SAGAERT V., *Parking en garage contracten*, Bruges, die Keure, 2001.

SAUPHANOR- BROUILAUD N., *Traité de droit civil, Les contrats de consommation, Règles communes*, Paris, L.G.D.J., 2013.

THIBAUT G., *Le contrat*, 2^{ème} éd., Editions Yvon Blais, Montréal, 2016.

TILLEMAN B., *Overeenkomsten, Deel 2, Bijzondere overeenkomsten, C. Bruikleen, Bewaargeving en Sekwester*, Anvers, Kluwer, 2000.

VAN CAUWELAERT W., *Bewaargeving en sekwester, Hotelbewaargeving, Parking- en garagecontract*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1982.

WÉRY P., *Droit des obligations*, vol. 1^{er}, *Théorie générale du contrat*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Larcier, 2011.

Encyclopédie juridique

DE POVER M.-F., « Dépôt », *Rép. not.*, t.IX, *Contrats divers*, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1993.

LAFOND P.-C., « Nature du bail (ou du contrat de louage) », *JurisClasseur Québec*, Fascicule 19, *Contrats nommés I* (P.-C. LAFOND dir.), Montréal, LexisNexis, 2012, n^{os} 1-12.

MERCHERS Y., « Bail en général », *Rép. not.*, t.VIII, *Les baux*, liv. I, Bruxelles, Larcier, 2014.

MOORE B., « Contrat en général, nature et espèces », *Jurisclasseur Québec*, Fascicule 2, *Obligations et Responsabilité civile* (P.-C. LAFOND dir.), Montréal, LexisNexis, 2012, n^{os} 12-46.

WÉRY P., « La théorie générale du contrat », *Rép. not.*, t.IV, *Les obligations*, Livre 1/1, *La théorie générale du contrat*, Bruxelles, Larcier, 2010.

Ouvrages collectifs

ANTONMATTEI P.-H., RAYNARD J., *Droit civil, Contrats spéciaux*, 7^{ème} éd., Paris, LexisNexis, 2013.

AUBERT J.-L., COLLART DUTILLEUL F., *Le contrat. Droit des obligations*, 5^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2017.

BAUDOIN J.-L., DESLAURIERS P., MOORE B., *La responsabilité civile*, vol. 1, *Principes généraux*, 8^{ème} éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 2014.

BAUDOIN J.-L., JOBIN P.-G., *Les obligations*, 6^{ème} éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 2005.

CHAINAIS C., FERRAND F., GUINCHARD S., *Procédure civile*, 33^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2016.

COLLART DUTILLEUL F., DELEBECQUE P., *Précis, Contrats civils et commerciaux*, 10^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2015.

- CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I., WÉRY P., *Précis des contrats spéciaux. Vente – Bail – Mandat – Entreprise – Dépôt*, Waterloo, Kluwer, 2015.
- FLOUR J., AUBERT J.-L., SAVAUX E., *Droit civil, Les obligations, 1. L'acte juridique*, 16^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2014.
- FRICERO N., JULIEN P., *Procédure civile*, 5^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2014.
- GHESTIN J., JAMIN C., BILLIAU M., *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3^{ème} éd., Paris, L.G.D.J., 2001.
- GHESTIN J., LOISEAU G., SERINET Y.-M., *La formation du contrat, t. I, Le contrat – Le consentement*, 4^{ème} éd., Paris, L.G.D.J., 2013.
- GLANSDORFF F., VAN DEN HAUTE E., *De Page, Traité de droit civil belge, t. III, Les contrats*, vol. 4, *Mandat, prêt, dépôt, transaction, contrats aléatoires*, Bruxelles, Bruylant, 2017.
- HUET J., DECOCQ G., GRIMALDI C., LÉCUYER H., *Les principaux contrats spéciaux*, 3^{ème} éd., Paris, LGDJ, 2012.
- JOBIN P.-G., CUMYN M., *La vente*, 3^{ème} éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais, 2007.
- LLUELLES D., MOORE B., *Droit des obligations*, 2^{ème} éd., Montréal, Thémis, 2012.
- MALAURIE P., AYNÈS L., GAUTIER P.-Y., *Droit des contrats spéciaux*, 8^{ème} éd., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2016.
- MALAURIE P., AYNÈS L., STOFFEL-MUNCK P., *Droit des obligations*, 8^{ème} éd., Issy-les-Moulineau, LGDJ, 2016.
- MAZEAUD J., MAZEAUD H., MAZEAUD L., CHABAS F., *Leçons de droit civil, t. II, Obligations*, vol. I, *Théorie générale*, 9^{ème} éd., Paris, Montchrestien, 1998.
- TERRÉ F., SIMLER P., LEQUETTE Y., *Droit civil, Les obligations*, 10^{ème} éd., Paris, Dalloz, 2009.
- VAN DROOGHENBROECK J.-F., BOULARBAH H., GÉRARD P., *Pourvoi en cassation en matière civile*, Bruxelles, Bruylant, 2012.
- VERBEKE A. L., GLADINEZ T., SWENNEN J., *e.a., Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, 7^{ème} éd., Anvers, Intersentia, 2016.

Contributions à des ouvrages collectifs

BARBAUD M.-O., « Le dépôt », in *Les contrats spéciaux et la réforme du droit des obligations* (L. ANDREU et M. MIGNOT dir.), Paris, L.G.D.J., 2017, pp.299-324.

CHAMMAS M., PHILIPPE D., « L'opposabilité des conditions générales », in *Le processus de formation du contrat* (M. VANWIJCK-ALEXANDRE et P. WÉRY dir.), vol. 72, Bruxelles, Larcier, 2004, pp.189-328.

DEMARSIN B., « Actualia « kleine contracten », recente ontwikkelingen inzake lening en dading », in *Bijzondere overeenkomsten* (B. TILLEMAN et A. VERBEKE dir.), Bruges, die Keure, 2012, pp.141-185.

DUBUISSON B., « Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles* (P. WÉRY dir.), Bruges, la Charte, 2001, pp.33-91.

FORIERS P.-A., « Le contrat de prestation de services : obligations des parties et responsabilité contractuelle », in *Les contrats de service*, Bruxelles, Editions du Jeune Barreau, 1994, pp.121-205.

GERMAIN J.-F., « La fixation unilatérale du contenu du contrat », in *La volonté unilatérale dans le contrat* (P. VAN OMMESLAGHE et J.-F. GERMAIN dir.), Bruxelles, Editions du jeune Barreau de Bruxelles, 2008, pp.87-139.

JAFFERALI R., « L'ignorances des règles contractuelles. Questions choisies relatives à la formation du contrat » in *De quoi le contrat est-il le nom ? Applications et tendances récentes du droit des contrats* (A. CATALDO et A. PÜTZ dir.), Limal, Anthemis, 2017, pp.11-64.

KOHL B., GRISARD D., « 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.75-117.

MARR C., « Le contrat de location de biens meubles », in *Les baux. Commentaire pratique* (P. JADOUL et Y. NINANE dir.), Bruxelles, Kluwer, 2007, pp.85-168.

PHILIPPE D., NYSSSEN L.-A., « L'opposabilité des conditions générales », in *Contrats et protection des consommateurs* (C. VERDURE dir.), Limal, Anthemis, 2016, pp.109-154.

PIRSON V., « Le dépôt », in *Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Kluwer, 2004, pp.7-41.

SOUSTELLE P., « L'objet du contrat. La détermination unilatérale de l'objet des obligations au temps de l'exécution du contrat », in *Le droit des obligations dans les jurisprudences française et belge* (E. VAN DEN HAUTE dir.), Bruxelles, Bruylant, 2013, pp.25-42.

VANDERHEYDE S., « Bruiklening of comodaat », in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* (dir. E. DIRIX et A. VAN OEVELEN), Malines, Kluwer, 2016, pp.25-76.

VAN OMMESLAGHE P., « Actualités du droit des obligations. L'objet et la cause des contrats », in *Actualité du droit des obligations* (A. FOIRIER dir.), Bruxelles, Bruylant, 2005, pp.39-123.

Périodiques

DESLAURIERS-GOULET C., « L'obligation essentielle dans le contrat », *Les Cahiers de droit*, vol. 55, n°4, 2014, pp.923-950.

DIRIX E., « Exoneratiebedingen », *T.P.R.*, 1988, pp.1171-1204.

DUPONT M., « Les conditions générales : quelques rappels utiles », *Cah. Jur.*, 2014, pp.125-129.

FAURE M., « Parkingcontract », *Een droomwereld voor auto's, Ius 6*, Anvers, Kluwer, 1983, pp.7-94.

FAURE M., « De toepassing van exoneratieclausules in het parkeercontract », *R.W.*, 1982-83, col. 2161-2178.

FRÉCHETTE P., « La qualification des contrats : aspects pratiques », *Les Cahiers de droit*, vol. 51, n°2, 2010, pp.375-424.

FRÉCHETTE P., « La qualification des contrats : aspects théoriques », *Les Cahiers de droit*, vol. 51, n°1, 2010, pp.117-158.

GERMAIN J.-F., « La fixation unilatérale du prix dans les contrats d'activité, une application particulière de la partijbeslissing », *R.G.D.C.*, 2009, pp.24-29.

GOUDEN M., PHILIPPE D., HALBRECQ L., « Inédits de responsabilité civile (XI) », *J.L.M.B.*, 2005, pp.1800-1843.

KRUIHOF R., « Contractuele aansprakelijkheidsregelingen », *T.P.R.*, 1984, pp.233-298.

VANDENBERGHE H., VAN QUICKENBORNE M., WYNANT L., « Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1985-1993) », *T.P.R.*, 1995, pp.1115-1534.

VAN DROOGHENBROECK J.-F., « La requalification judiciaire du contrat et des prétentions qui en découlent », *R.G.D.C.*, 2014, pp.294-331.

VAN GANSBEKE C., VERMEERSCH R., « Le contrat d'utilisation d'un emplacement de parking. Nature, caractéristiques et responsabilités », *Jurim Pratique*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp.107-138.

VINCENT L., DEHAN P., « La nature du contrat de parking », *J.T.*, 1968, pp.305-307.

Note de jurisprudence

VAN COMPERNOLLE J., « La cause de la demande : une clarification décisive », note sous Cass., 14 avril 2005, *J.T.*, 2005, liv. 6197, pp.661-663.

Examens de jurisprudence

FORIERS P.A., SIMONT L., DE GAVRE J., « Examen de jurisprudence (1976 à 1980) - Les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1985, pp.263-370.

JURISPRUDENCE

Belgique

Cass. (1^{ère} ch.), 20 avril 2017, *N.J.W.*, 2017, n°366, p.540.

Cass. (1^{ère} ch.), 16 sept. 2016, *Pas.*, 2016, p.1727.

Cass. (1^{ère} ch.), 28 sept. 2012, *J.L.M.B.*, p.1297, concl. Av. gén. C. VANDEWAL.

Cass. (3^{ème} ch.), 19 déc. 2011, *Pas.*, 2011, p.2813.

Cass. (3^{ème} ch.), 10 oct. 2011, *J.T.T.*, 2012, p.1116, concl. Av. gén. J.-M. GENICOT.

Cass. (3^{ème} ch.), 25 mai 2009, *Pas.*, 2009, p.1263.

Cass. (3^{ème} ch.), 23 mars 2009, *Pas.*, 2009, p.784.

Cass. (1^{ère} ch.), 9 mai 2008, *J.T.*, 2008, p.721, note J. VAN DROOGHENBROECK.

Cass. (1^{ère} ch.), 14 avril 2005, *J.L.M.B.*, 2005, p.856, obs. G. DE LEVAL.

Cass., 20 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p.492.

Cass., 21 fév. 1991, *Pas.*, 1991, I, p.604.

Cass., 7 nov. 1980, *Bull. ass.*, 1981, p.225, note R. BEYENS.

Cass., 30 mars 1979, *Pas.*, 1979, I, p.902.

Cass., 11 déc. 1970, *J.C.B.*, 1972, p.608.

Cass., 11 déc. 1970, *Arr. Cass.*, 1971, p.369.

Cass., 6 déc. 1968, *Pas.*, 1969, I, p.333.

Cass., 9 mai 1968, *Pas.*, 1968, I, p.1047.

Cass., 29 nov. 1967, *Pas.*, 1968, I, p.430.

Cass., 8 avril 1960, *Pas.*, 1960, I, p.939.

Cass., 27 nov. 1959, *Pas.*, 1960, I, p. 371.

Cass., 25 sept. 1959, *Pas.*, 1960, I, p.113.

Cass., 10 mai 1957, *Pas.*, 1957, I, p.1088.

Liège (3^e ch.), 20 fév. 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p.1538, obs. P.-A. FORIERS, M.-A. GARNY.

Bruxelles, 7 mars 1996, *R.G.A.R.*, 1997, n°12871.

Bruxelles, 11 sept. 1995, *Rev. banq.*, 1995, p.605.

Liège (3^{ème} ch.), 12 avril 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n°12737.

Anvers, 15 janv. 1991, *Turnh. Rechtsl.*, 1991, p.101.

Bruxelles, 3 oct. 1989, *R.G.A.R.*, 1992, n°12049.

Bruxelles, 16 déc. 1980, *R.G.A.R.*, 1982, n°10466.

Bruxelles, 22 juin 1972, *T.B.H.*, 1976, p.97.

Civ. Anvers, 4 déc. 2009, *R.G.D.C.*, 2011, p.491.

Civ. Bruxelles, 12 déc. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p.45.

Comm. Bruxelles (21^{ème} ch.), 16 sept. 1987, *Bull. ass.*, 1989, p.489, note F. MELIS.

Civ. Bruxelles, 23 oct. 1986, *T.B.B.R.*, 1987, p.187.

Civ. Namur, 21 janv. 1986, *R.R.D.*, 1986, p.420.

Civ. Louvain, 9 fév. 1979, *R.G.A.R.*, 1980, n°10193.

Civ. Tongres, 18 sept. 1978, *De Vrez.*, 1980, p.167.

Civ. Marche-en-Famenne, 30 juin 1977, *De Vrez.*, 1977, p.425.

Civ. Gand, 10 janv. 1975, *Verz. W.*, 1979, pp.165-166.

Comm. Bruxelles, 27 janv. 1966, *Bull. ass.*, 1966, p.961.

Comm. Bruxelles, 9 oct. 1965, *Jur. Comm. Br.*, 1966, p.15.

Civ. Nivelles, 27 fév. 1956, *Pas.*, 1957, III, p.21.

Civ. Tournai, 11 mai 1943, *Pas.*, 1943, III, p.84.

Pol. Bruxelles, 16 oct. 2015, *C.R.A.*, 2016, p.34 note P. LENVAIN.

Pol. Gand, 15 oct. 2012, *R.W.*, 2012-2013, p.1111.

J.P. Bruges, 28 juin 2007, *R.W.*, 2009-2010, p.973.

Pol. Bruges, 21 mars 2001, *T.A.V.W.*, 2002, p.201.

Pol. Turhout (3^{ème} ch.), 30 oct. 1997, *R.W.*, 1999-2000, p.336.

J.P. Saint-Gilles, 7 avril 1988, *T. Vred.*, 1989, p.53, note C. PAUWELS.

J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 oct. 1986, *T.Vred.*, 1987, p.220.

J.P. Jumet, 16 avril 1986, *R.R.D.*, 1986, p.422, note A. PODEVYN.

J.P. Saint-Nicolas, 18 déc. 1985, *J.L.*, 1986, p.91.

J.P. Verviers, 24 juin 1983, *J.L.*, 1986, p.382, note M. DOUTREWE.

J.P. Hasselt, 27 avril 1983, *De Verz.*, 1983, p.225.

J.P. Ixelles, 15 oct. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.232.

J.P. Marche-en-Famenne, 5 oct. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.226.

J.P. Namur, 18 fév. 1982, *De Vrez.*, 1983, p.225.

J.P. Anvers, 29 juin 1979, *Bull. ass.*, 1980, p.166.

J.P. Saint-Gilles, 20 déc. 1978, *R.W.*, 1979-1980, col.261.

J.P. Tournai, 19 déc. 1978, *Bul. ass.*, 1980, p.172.

J.P. Mons, 12 oct. 1978, *Bull. ass.*, 1980, p.174.

J.P. Ostende, 12 oct. 1976, *R.W.*, 1977-78, col. 2033.

J.P. Saint-Nicolas, 12 juin 1975, *J.L.*, 1976, p.127.

France

Cass. Com., 17 fév. 2009, *D.*, 2009, p.1308, note P. DELEBECQUE.

Cass. ass. plén., 21 déc. 2007, *Gaz. Pal.*, 2008, I, p.290, concl. Av. gén. R. DE GOUTTES.

Cass. Civ., 24 mai 2005, *D.*, 2006, p.1025.

Cass., 14 janv. 1999, *Rev. trim. dr. civ.*, 1999, p.631, note P. JOURDAIN.

Cass., 17 déc. 1997, *J.C.P.*, 1998, IV, n° 1707.

Cass. ass. plén., 1^{er} déc. 1995, *D.* 1996. *Juris.*, p.13.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 29 nov. 1994, *J.C.P.*, 1995, II, n°22371.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 24 fév. 1994, *Bull. civ.*, 1994, I, n°76.

Cass., 23 fév. 1994, *D.*, 1995, I, p.216.

Cass. Com., 26 mai 1992, *Bull.*, 1992, IV, n°211.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 29 janv. 1991, *Bull. civ.*, 1991, I, n°39.

Cass., 31 mai 1989, *Rev. trim. dr. civ.*, 1990, p. 69, obs. J. MESTRE.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 28 fév. 1989, *Bull. civ.*, 1981, I, n°232.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 15 nov. 1988, *D.*, 1989, p.329, note P. DELEBECQUE.

Cass. Com., 15 juillet 1987, *Bull.*, 1987, IV, n°199.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 19 mai 1987, *Bull.*, 1987, I, n°156.

Cass., 6 avril 1987, *Gaz. Pal.*, 1987, I, p.490, note F. CHABAS.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 24 juin 1986, *Bull. civ.*, 1986, I, n°185.

Cass. Com., 3 déc. 1985, *Bull.*, 1985, IV, n°289.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 30 oct. 1984, *D.*, 1984, p.132.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 31 mai 1983, *Bull. civ.*, 1983, I, n°159, p.138.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 3 fév. 1982, *Bull. civ.*, 1982, I, n°60.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 19 janv. 1982, *D.*, 1982, p.457, note C. LARROUMET.

Cass. Civ. (3^e ch.), 26 oct. 1977, *Bull. civ.*, 1977, III, n°362.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 21 nov. 1966, *Bull. civ.*, 1966, I, n°489.

Cass. Civ. (1^{re} ch.), 5 juillet 1960, *Bull. civ.*, 1960, I, n°365.

Cass., 23 déc. 1958, *Rev. trim. dr. civ.*, 1959, p.344, note J. CARBONNIER.

Paris, 30 janv. 1984, *JurisData*, n°1984-020161.

Paris, 27 janv. 1982, *D.*, 1982 *IR*, p.426.

Paris, 11 juin 1980, *Gaz. Pal.*, 1981, I, p.43.

Rouen, 22 janv. 1975, *R.T.D. civ.*, 1975, p.558, note G. CORNU.

Québec

Glengoil Steamship Line Co. c. Pilkington, [1897] 6 B.R. 95.

Université Simon Fraser c. Canada, [2013] A.C.I. n°94.

Imperial Parking Ltd c. Canada, [1998] A.C.I. n°1105.

Ferme Franky 2004 inc. c. 9059-4094 Québec inc. (Alarmes Pierre Fortier), J.E. 2012-2012.

Patates Gemme & Frères (1997) inc. c. Entreprises Philippe Gemme & Fils inc., 2007 QCCA 1501.

Ikea Properties Ltd. c. Banque Nationale de Paris, J.E. 2001-484.

Place Crémazie Parking Itée c. Migneron, C.A. Québec, n°813, 13 août 1983, Turgeon, j.c.a.

Safeway Parking Ltd. c. Marsan, [1976] R.J.Q., p.97 (C.A.).

Thornton c. Shoe Lane Parking ltd, [1971] 2 Q.B.163 (C.A.).

2630-8064 Québec inc. (Placements CDS) c. 3188744 Canada inc., 2012 QCCS 3281.

Société en commandite de Copenhague c. Corporation Corbec, 2012 QCCS 169.

Promutuel du littoral c. Camping Alouette inc., 2011 QCCS 4670.

Royal & Sun Alliance du Canada, société d'assurances c. St-Onge, 2011 QCCS 1934.

Samen Investments Inc. c. Monit Management Ltd., 2010 Q.C.C.S. 2618.

Affiliated FM Insurance Company c. Martin Veilleux inc., J.E. 2009-663 (C.S.).

Kingsway, compagnie d'assurance générale c. 2945-2398 Québec inc., 2007 QCCS 5799.

First Capital Corporation (Normandie) inc. c. Petro-Canada, 2006 QCCS 5796.

Compagnie d'assurances Canadienne générale c. Trudeau, [1993] R.R.A. 112, EYB 1993-202119 (C.S.).

Aqua-Rive inc. c. Malenfant, J.E., 1992-1564, EYB 1992-75550 (C.S.).

Létourneau c. Atlific Inns Inc., J.E. 1978-139 (C.S.).

New Hampshire Insurance Co. C. Mélançon, J.E. 1978-971, EYB 1978-135563 (C.S.).

Garage Touchette Itée c. Métropole Parking Inc. (1962), C.S. Québec, n°231, 20 fév. 1962.

Groupe Commerce, Compagnie d'assurances c. Duclos, J.E. 81-1056, EYB 1981-139638 (C.P.).

Vanasse c. Canada Wide Parking Itée, J.E. 79-903, EYB 1979-162808 (C.P.).

Sweet c. Nouveau Monde expéditions en rivière Itée, 2011 QCCQ 4641 (Pet. cré.).

Union Canadienne, compagnie d'assurances c. Mini entrepôt Longueil inc., 2011 QCCQ 7058.

Nadeau c. Phare nautique Jacques Charbonneau sport inc., 2010 QCCQ 8450 (Pet. cré.).

Compagnie d'assurance Missisquoi c. Pétro-Canada, 2009 QCCQ 1177.

Hotte c. Sciampacone, 2009 QCCQ 2313 (Pet. cré.).

Lacoste c. Aéroports de Montréal, 2007 QCCQ 1527 (Pet. cré.).

Geraghty c. Rivard, 2007 QCCQ 6711 (Pet. cré.).

Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Dallaire Equipement enr., 2007 QCCQ 11764.

Pruneau c. Société d'agriculture du comté de Richmond, 2006 Q.C.C.Q. 12523.

Zajac c. Aéroports de Montréal, 2006 QCCQ 14813 (Pet. cré.).

Compagnie d'assurance ING du Canada c. 3105-4497 Québec inc., REJB 2003-51233 (C.Q.).

Groupe Commerce, Compagnie d'assurance c. Compagnie d'assurance American Home, EYB 2000-202115 (C.Q.).

Thériault c. Dumas, J.E. 2000-1961 (C.Q.).

Groupe Commerce, compagnie d'assurance c. Centre Shell Marie-Victorin, J.E. 1999-2048, REJB 1999-14742 (C.Q.).

AUTRES SOURCES

<http://www.immorp.com/Pdf/bailgarage.pdf>, consulté le 25 fév. 2018.

<https://www.lebonbail.be/modeles-de-documents/modele-de-bail-pour-la-location-d-un-garage>, consulté le 25 fév. 2018.

[http://www.barreaudeliege.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage\(1\).docx](http://www.barreaudeliege.be/UserFiles/File/Bail%20de%20garage(1).docx), consulté le 25 fév. 2018.

<http://www.parking-garage.info/documents-proprietaires.php>, consulté le 25 fév. 2018.

<https://www.test-achats.be/famille-prive/supermarches/dossier/vos-droits-au-supermarche/accident-sur-le-parking>, consulté le 26 fév. 2018.

https://www.ulb.ac.be/mobilite/docs/stationnement/ROI_Parkings_version_2017.pdf, consulté le 28 fév. 2018.

Règlement d'ordre intérieur et conditions générales de la S.A. Interparking, en ligne :

<http://www.interparking.be/fr/general%20conditions/~media/Belgium/Files/Conditions%20Générales.ashx>, consulté le 7 mars 2018.

Conditions générales relatives au stationnement unique de la société Q-Park, en ligne :

http://www.q-park.be/Portals/1/59922-98254_Qpark_Alg.vwdnComfortCard_FR%20HR.pdf, consulté le 7 mars 2018.

Recommandation n°91-02 de la Commission des clauses abusives du 6 septembre 1991 pour les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs (dite de synthèse), en ligne : <http://www.clauses-abusives.fr/recommandation/contrats-conclus-entre-professionnels-et-non-professionnels-ou-consommateurs-dite-de-synthese/>, consulté le 11 avril 2018.

<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/parc-automobile-immatriculations/>, consulté le 25 avril 2018.

https://mobilit.belgium.be/sites/default/files/final_report_fr_5.0.pdf, consulté le 25 avril 2018.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

