
COUR DE CASSATION 28 AVRIL 2011

BAIL COMMERCIAL**Révision – Renouvellement – Reconduction tacite du bail – Bail à durée indéterminée – Faculté de révision du loyer à l'expiration de chaque triennat**

L'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux prévoit que si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est laissé dans les lieux loués, il s'opère un nouveau bail, d'une durée indéterminée.

Suivant l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, les parties ont, à l'expiration de chaque triennat, le droit de demander au juge la révision du loyer dans certaines conditions.

Cette faculté de révision a été conçue par le législateur comme une contrepartie de la longue durée du bail commercial. Le bail qui naît d'une reconduction tacite est à durée indéterminée. Les parties peuvent y mettre fin moyennant un congé relativement court, à savoir 18 mois pour le bailleur et 1 mois pour le preneur.

La faculté de révision du loyer prévue par l'article 6 précité n'appartient pas aux parties se trouvant dans les liens de ce nouveau bail.

HANDELSHUUR**Herziening – Hernieuwing – Stilzwijgende verlenging van de huur – Huur van onbepaalde duur – Mogelijkheid van huurprijsherziening bij het einde van elke driejarige periode**

Artikel 14, 3^{de} lid van de handelshuurwet van 30 april 1951 voorziet dat indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, in het verhuurde goed gelaten wordt, een nieuwe huur, van onbepaalde duur, tot stand komt.

Overeenkomstig artikel 6 van de handelshuurwet van 30 april 1951 heeft elke partij, bij het verstrijken van elke driejarige periode, het recht aan de rechter de herziening van de huurprijs te vragen onder bepaalde voorwaarden.

Deze mogelijkheid van herziening was bedacht door de wetgever als een tegenprestatie voor de lange duur van de handelshuur. De huur die ontstaat uit een stilzwijgende verlenging is een huur van onbepaalde duur. De partijen kunnen hieraan een einde maken mits een relatief korte opzegperiode, namelijk 18 maanden voor de verhuurder en 1 maand voor de huurder.

De mogelijkheid van huurprijsherziening die voorzien is door het voornoemde artikel 6 behoort niet toe aan de partijen die een dergelijke nieuwe huur hebben aangegaan.

C.G. et P.D. / SPRL Caru

Siég.: Ch. Storck (président), P. Mathieu (président de section), A. Fettweis, Ch. Matray et S. Velu (conseillers)

M.P.: Th. Werquin (avocat général)

Pl.: Mes A. Foriers et M. Mahieu

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 28 février 2008 par le tribunal de première instance de Mons, statuant en degré d'appel.

Par un arrêt du 20 novembre 2009, la Cour a sursis à statuer jusqu'à ce que la Cour constitutionnelle ait répondu à la question préjudicielle libellée dans le dispositif de cet arrêt.

La Cour constitutionnelle a répondu par l'arrêt n° 150/2010 du 22 décembre 2010.

Le conseiller Sylviane Velu a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

II. Le moyen de cassation

Les demandeurs présentent un moyen libellé dans les termes suivants:

Dispositions légales violées

– articles 1134, 1714, 1728, 2°, 1728bis et 1736 du Code civil;

– articles 3, spécialement alinéa 3, 6 et 14, 3^{ème} alinéa de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, formant la section IIbis du chapitre II du titre VIII du livre II du Code civil;

– articles 11, alinéa 1^{er} et 962, 1^{er} alinéa du Code judiciaire, ledit article 962 complété par l'article 4 de la loi du 15 mai 2007 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne l'expertise.

Décisions et motifs critiqués

Le jugement attaqué:

“Reçoit l'appel,

Avant dire droit sur son fondement, désigne en qualité d'expert monsieur P.D., architecte à ..., avenue ..., qui aura

pour mission, dans le respect des dispositions du Code judiciaire en matière d'expertise civile, de:

– convoquer les parties sur les lieux litigieux, sis à ..., route ...;

– lors de la première réunion, après avoir pris connaissance des problèmes à examiner et reçu des parties leurs dossiers de pièces inventoriés, élaborer avec les parties un calendrier des opérations d'expertise et leur donner un aperçu du budget global envisagé pour l'expertise;

– décrire l'immeuble loué litigieux;

– déterminer la valeur locative normale actuelle de l'immeuble;

– dans l'hypothèse où cette valeur locative normale différerait de la valeur locative retenue par les parties à la conclusion du bail, soit 80.000 anciens francs belges ou 1.983,15 EUR au 1^{er} septembre 1984, donner son avis sur les éléments ou circonstances qui auront pu justifier cette différence;

– tenter de concilier les parties;

– à défaut d'accord, déposer son rapport final au greffe au plus tard le 15 juin 2008;

Dit que le contrôle de l'expertise sera effectué par monsieur le juge T.D. et, à défaut, par madame le juge L. et que toutes les demandes en rapport avec la présente expertise pourront lui être adressées;

Fixe le montant de la provision qui devra être consignée par [la défenderesse] au plus tard le 1^{er} mars 2008, soit au greffe (n° de compte (...), réf.: RG 2007-1999-1), soit sur un compte bancaire bloqué, à la somme de 800 EUR;

Dit qu'une somme de 500 EUR pourra être libérée immédiatement au profit de l'expert pour couvrir les frais du début de l'expertise;

Réserve à statuer sur le surplus, rouvre les débats;

Renvoie la cause ainsi limitée au rôle général."

Le jugement attaqué fonde ces décisions notamment sur ce:

"Qu'il est constant qu'à l'échéance du terme du contrat de bail initial du 1^{er} février 1984, soit le 31 janvier 1993, [la défenderesse], locataire, s'est maintenue dans les lieux loués en poursuivant le paiement de son loyer sans que les bailleurs s'y opposent et ce, malgré l'absence de demande de renouvellement du bail formulée dans les délais légaux;

Qu'en son article 14, la convention de bail stipule que 'les règles particulières de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux sont d'application au présent bail, dans la mesure où il n'est pas dérogé à ces dispositions légales, soit explicitement, soit implicitement, par l'une ou l'autre des dispositions dudit bail';

Qu'ainsi que l'a relevé le premier juge, aucune disposition

du contrat de bail conclu entre les parties ne déroge à l'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi sur les baux commerciaux;

Que, partant, les parties sont, en vertu de cette disposition légale, liées par un contrat de bail à caractère commercial, à durée indéterminée, depuis le 1^{er} février 1993, ce sur quoi, du reste, elles s'accordent [...];

Que [la défenderesse] entend se prévaloir de l'application de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux en vue d'obtenir une révision du loyer;

Que les [demandeurs] contestent le droit, pour [la défenderesse], de se prévaloir de cette disposition légale dans le cadre d'un bail à durée indéterminée résultant d'un renouvellement tacite du bail conformément à l'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi [...];

Qu'il convient d'observer, d'une part, que la faculté de solliciter la révision du loyer est expressément prévue par l'article 14, b) du contrat de bail conclu entre les parties et ce, 'trois mois avant la fin des troisième et sixième années et par lettre recommandée à la poste', cette disposition faisant référence à l'article 6 de la loi;

*Que, d'autre part, certes, une certaine doctrine considère que le bail tacitement reconduit considéré comme un bail à durée indéterminée rendrait inapplicable l'action en révision visée à l'article 6 de la loi du 15 [lire: 30] avril 1951 (cf. en ce sens M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, *Novelles*, T. VI, volume 2, *Les baux commerciaux*, Larcier, 1984, n° 1773; P. JADOUL, "La révision du loyer et les aspects financiers du bail commercial" dans *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux, actes du colloque, Bruxelles, la Charte*, p. 65; J. T'KINT et M. GODHAIRD, *Rép.not.*, T. VIII, *Les Baux*, livre IV, *Le bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 1990, p. 103);*

Que le tribunal ne peut cependant faire sienne cette position;

*Que l'article 6 de la loi a cependant été rédigé dans l'intérêt des deux parties contractantes (cf. P. JADOUL, "La révision du loyer et les aspects financiers du bail commercial" dans *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux, actes du colloque, Bruxelles, la Charte*, p. 64);*

Que, s'il peut être admis que la ratio legis de la faculté prévue par cette disposition légale était de tempérer ou 'compenser' la durée minimale de 9 années des baux commerciaux et qu'une autre compensation est apportée par l'article 14 de la loi qui permet au bailleur de mettre fin au bail renouvelé tacitement moyennant un congé de 18 mois, la loi de 1951, impérative, doit être interprétée strictement;

Que l'article 6 de la loi n'exige à aucun moment, pour son application, l'existence d'un bail à durée déterminée;

Que c'est à juste titre que [la défenderesse] observe qu'interpréter le texte de la loi de manière aussi limitative serait contraire à la lettre de cet article mais également à l'esprit de la loi qui, en son article 3, n'exige, pour qu'un

bail commercial soit valable, que celui-ci soit conclu pour une période de minimum 9 ans, de sorte qu'il se pourrait que des parties conviennent initialement de conclure un bail commercial pour une durée indéterminée;

Que, de la même façon que pour apprécier les délais à respecter dans le cadre du préavis visé par l'article 3, 3^{ème} alinéa de la loi (la faculté pour le preneur de mettre fin au bail dans ces conditions existant non seulement pour les baux de 9 ans mais également pour les baux de durée supérieure et les périodes de renouvellement), il demeure parfaitement possible de déterminer le point de départ et le terme d'un 'triennat', dès lors que la date de prise de cours du bail, qu'il soit à durée déterminée ou indéterminée, est connue, ce qui est le cas en l'espèce."

Griefs

Première branche

Le jugement attaqué constate que les parties sont, en vertu de l'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi du 30 avril 1951 visé au moyen, liées par un contrat de bail à caractère commercial, à durée indéterminée, depuis le 1^{er} février 1993.

Le jugement décide, par les motifs reproduits au moyen, que la société locataire, ici défenderesse, est en droit de se prévaloir de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 visé au moyen, en vue d'obtenir une révision de son loyer.

Cette décision n'est pas légalement justifiée.

Si, en effet, aux termes du susdit article 14, 3^{ème} alinéa visé au moyen, il s'opère un nouveau bail, dans l'hypothèse visée par cet article, ledit article ne prévoit aucunement que ce nouveau bail est soumis à la loi du 30 avril 1951 dans son ensemble.

Ce nouveau bail est par suite régi par le droit commun et les parties ne se retrouvent soumises à la loi sur les baux commerciaux que dans la seule hypothèse où un nouveau bail d'une durée de 9 années interviendrait à la suite de la demande de renouvellement du preneur forclos laissé en possession des lieux loués et à qui le bailleur aurait notifié le congé prévu par ledit article 14, 3^{ème} alinéa.

Le bail à durée indéterminée dont est titulaire ce preneur forclos étant régi par le droit commun, à la seule exception des règles énoncées par l'article 14, 3^{ème} alinéa qui y dérogent, l'article 1134 du Code civil s'oppose à une révision du loyer non acceptée par le bailleur.

Il suit de là que, en déclarant recevable la demande en révision du loyer de la défenderesse et en ordonnant une expertise avec la mission reproduite au moyen, le jugement attaqué:

1^o méconnaît les effets de l'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi du 30 avril 1951, qui ne rend pas ladite loi applicable dans son ensemble au bail tacitement reconduit pour une durée indéterminée en vertu dudit article 14, alinéa 3 (violation dudit

art. 14, 3^{ème} al. et, en tant que de besoin, des autres dispositions visées au moyen autres que celles du Code judiciaire);

2^o méconnaît la force obligatoire du bail à durée indéterminée liant les parties (violation de l'art. 1134 du Code civil) et les articles 1728, 2^o et 1728bis du Code civil qui n'imposent le paiement que, respectivement, du loyer et de l'indexation convenus;

3^o viole l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 en le déclarant applicable à une hypothèse où il ne l'est pas.

Deuxième branche (subsidaire)

Dût-on même admettre – quod non – que le bail à durée indéterminée liant les parties en vertu de l'article 14, 3^{ème} alinéa visé au moyen soit régi par certaines dispositions de la loi du 30 avril 1951, encore ne pourrait-il l'être par l'article 6 de cette loi.

La faculté de révision triennale prévue par ledit article 6 constitue en effet une contrepartie de la longue durée du bail commercial.

Il s'ensuit que la ratio legis de cet article fait défaut dans l'hypothèse d'un bail à durée indéterminée auquel il peut être mis fin par le bailleur moyennant un congé de 18 mois au moins (art. 14, 3^{ème} al. visé au moyen) et par le preneur moyennant le congé de droit commun prévu par l'article 1736 du Code civil.

L'inapplicabilité en l'espèce de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 résulte au surplus du texte même de cet article qui se réfère "à l'expiration de chaque triennat", cette référence impliquant l'existence d'un bail en cours pour une durée déterminée, le bail tacitement reconduit pour une durée indéterminée n'étant pas divisible en triennats.

Il suit de là que, en déclarant la demande en révision du loyer de la défenderesse recevable en vertu de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 et en ordonnant une expertise avec la mission reproduite au moyen, le jugement attaqué:

1^o méconnaît les effets de l'article 14, 3^{ème} alinéa de la loi du 30 avril 1951 qui ne rend pas l'article 6 de ladite loi applicable au bail tacitement reconduit pour une durée indéterminée en vertu dudit article 14, 3^{ème} alinéa (violation dudit art. 14, 3^{ème} al. et, en tant que de besoin, des autres dispositions visées au moyen, autres que celles du Code judiciaire);

2^o viole l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 en le déclarant applicable à une hypothèse où il ne l'est pas.

Troisième branche (plus subsidiaire)

Par la mission d'expertise reproduite au moyen, le jugement attaqué charge notamment l'expert "de déterminer la valeur locative normale actuelle de l'immeuble".

Ce faisant, le jugement attaqué ne se borne pas à charger l'expert de procéder à des constatations ou de donner un

avis d'ordre technique, ainsi que le prévoit l'article 962, 1^{er} alinéa du Code judiciaire, mais délègue la juridiction des juges d'appel à l'expert en lui confiant la mission de donner un avis sur le fondement de la demande en révision du loyer elle-même.

L'article 11, 1^{er} alinéa du Code judiciaire interdit cependant aux juges de déléguer leur juridiction.

Il suit de là que le jugement attaqué:

1^o confie à l'expert une mission excédant les limites prévues par l'article 962, 1^{er} alinéa du Code judiciaire et, partant, viole ledit article 962, 1^{er} alinéa;

2^o délègue illégalement la juridiction des juges d'appel à l'expert en chargeant ce dernier de trancher un élément essentiel de la contestation en déterminant la valeur locative normale actuelle de l'immeuble, cette détermination étant préalable nécessaire de l'appréciation de la variation d'au moins 15% exigée par l'article 6, 1^{er} alinéa de la loi du 30 avril 1951, invoqué par la défenderesse et constituant donc un élément essentiel du litige que devaient trancher les juges d'appel (violation de l'art. 11, 1^{er} al. du Code judiciaire).

III. La décision de la Cour

Quant à la deuxième branche

Suivant l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, les parties ont, à l'expiration de chaque triennat, le droit de demander au juge de paix la révision du loyer dans les conditions que cette disposition précise.

En vertu de l'article 14, 3^{ème} alinéa de ladite loi, si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de 18 mois au moins sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

Par son arrêt du 20 novembre 2009, la Cour a posé à la Cour constitutionnelle une question préjudicielle en vue de savoir si, interprétées en ce sens que le preneur d'un bail commercial tacitement reconduit, en vertu de l'article 14, 3^{ème} alinéa pour une durée indéterminée, par hypothèse supérieure à 3 années, ne peut demander au juge la révision du loyer prévu par ledit bail sur la base de l'article 6 précité, ces dispositions violent les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles créent une discrimination entre ce preneur et le preneur d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par une reconduction tacite, auquel une telle faculté est reconnue.

Par l'arrêt n° 150/2010 du 22 décembre 2010, la Cour constitutionnelle a répondu à cette question que les articles 6 et 14, 3^{ème} alinéa précités ne violent pas ces dispositions constitutionnelles.

Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires de la loi, la

faculté de révision prévue par l'article 6 précité constitue une contrepartie de la longue durée du bail commercial, qui, en vertu de l'article 3, 1^{er} alinéa ne peut être inférieure à 9 années, les parties ne pouvant mettre fin au bail en cours que dans les conditions très strictes prévues par les alinéas 3 à 5 de cette disposition.

Lorsqu'un nouveau bail naît en application de l'article 14, 3^{ème} alinéa précité, il est d'une durée indéterminée et les parties peuvent y mettre fin moyennant un congé relativement court, celui-ci pouvant, pour le bailleur, être limité à 18 mois suivant cette dernière disposition et étant, pour le preneur, d'1 mois en vertu de l'article 1736 du Code civil.

La faculté de révision du loyer prévue par l'article 6 précité n'appartient pas, dès lors, aux parties se trouvant dans les liens de ce nouveau bail.

Le jugement attaqué constate que tel était le cas des parties, la défenderesse, preneuse, s'étant maintenue dans les lieux loués le 31 janvier 1993, à l'échéance du bail commercial initial conclu par les parties le 1^{er} février 1984, en poursuivant le paiement de son loyer sans que les bailleurs s'y opposent, en dépit du fait qu'elle n'avait pas demandé le renouvellement du bail dans les délais légaux.

En déclarant fondée dans son principe la demande en révision du loyer introduite par la défenderesse par citation du 16 novembre 2004, le jugement attaqué viole les articles 6 et 14, 3^{ème} alinéa précités.

Le moyen, en cette branche, est fondé.

Sur l'étendue de la cassation

La cassation de cette décision s'étend à celle de désigner un expert avec la mission qu'elle précise, en raison du lien existant entre ces décisions.

Il n'y a, dès lors, pas lieu d'examiner la fin de non-recevoir opposée au pourvoi en tant qu'il est dirigé contre la seconde de celles-ci.

Sur les autres griefs

Il n'y pas lieu d'examiner les autres branches du moyen, qui ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.

Par ces motifs,

LA COUR

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

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

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

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

(...)

Note

Voy. note Suzy MILLER sous Cour constitutionnelle 27 mai 2010, p. 777.

Noot

Zie noot Suzy MILLER onder Grondwettelijk Hof 27 mei 2010, p. 777.