

Numéro du rôle : 4073
Arrêt n° 76/2007 du 10 mai 2007

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 1736 du Code civil, posée par le Tribunal de commerce de Tongres.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents A. Arts et M. Melchior, et des juges L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Moerman, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président A. Arts,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

## I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 17 novembre 2006 en cause de Mia Bijloos contre Florence Broux, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 20 novembre 2006, le Tribunal de commerce de Tongres a demandé à la Cour

« de contrôler par voie préjudicielle l'applicabilité de l'article 1736 du Code civil au regard du principe d'égalité inscrit à l'article 10 de la Constitution, afin de vérifier si, dans le cas présent de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, le principe d'égalité est violé, et de vérifier plus précisément s'il existe une inégalité entre, d'une part, la situation du bailleur, qui doit respecter un congé de 18 mois, et celle du preneur, qui ne devrait tenir compte, en application de l'article 1736 du Code civil, que d'un congé d'un mois ».

Des mémoires et des mémoires en réponse ont été introduits par :

- Mia Bijloos, demeurant à 3740 Bilzen, Winterstraat 9;
- le Conseil des ministres.

A l'audience publique du 18 avril 2007 :

- ont comparu :
  - . Me M. Valkenburg, avocat au barreau de Tongres, pour Mia Bijloos;
  - . Me P. De Maeyer, qui comparaisait également *loco* Me E. Jacobowitz, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs A. Alen et J. Spreutels ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

Un litige oppose les parties devant la juridiction *a quo* à propos de l'indexation du prix d'un loyer commercial et au sujet du congé que doit respecter la preneuse qui a mis fin au bail commercial par suite de la demande d'indexation du loyer.

Un bail commercial de neuf ans avait été conclu pour l'immeuble loué. Après ce terme, la preneuse ayant été laissée en possession de l'immeuble loué, sans renouvellement du bail, un bail d'une durée indéterminée a pris cours, conformément à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, auquel la bailleuse peut mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois. En l'absence d'une réglementation légale spécifique du congé

qui serait donné par la preneuse dans un tel cas, le juge de paix a considéré que le délai (de droit commun) d'un mois s'appliquait, conformément à l'article 1736 du Code civil.

La juridiction *a quo*, siégeant en degré d'appel, partage l'opinion du juge de première instance et constate en conséquence qu'il existe, en matière de congé à respecter, une différence de traitement entre la bailleuse et la preneuse. Bien que le Tribunal aperçoive un certain nombre d'arguments pour qu'il en soit ainsi, il se demande néanmoins si ceux-ci offrent une justification suffisante et il pose dès lors la question préjudicielle mentionnée plus haut.

### III. *En droit*

- A -

#### *Position du Conseil des ministres*

A.1. Selon le Conseil des ministres, le législateur poursuit, avec l'article 1736 du Code civil, un but légitime, celui de permettre à la partie adverse de se préparer à la fin du bail. Cette disposition fait partie du droit commun des baux, concerne tous les baux et a été insérée pour assurer la cohérence de la structure législative. L'intention n'était donc nullement de créer une inégalité entre le preneur et le bailleur dans le cadre d'un bail commercial.

L'article 1736 du Code civil est de droit supplétif. Les parties peuvent y déroger et stipuler un autre congé dans le bail commercial. Le bailleur qui s'abstient de le faire peut légitimement être présumé d'accord avec la réglementation supplétive établie par la loi. Ceci vaut d'autant plus lorsque le bailleur continue à tolérer dans l'immeuble le preneur qui a négligé de demander à temps un renouvellement du bail, raison pour laquelle le bail est converti en bail à durée indéterminée. Le long congé de dix-huit mois, imposé au bailleur par l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux, vise à assurer la stabilité du fonds de commerce, tandis que le loyer continue d'être dû. Dans l'interprétation donnée par la juridiction *a quo*, l'article 1736 du Code civil n'a pas de conséquences manifestement disproportionnées.

A.2. En ordre subsidiaire, le Conseil des ministres fait également valoir que la différence de traitement ne résulte pas de l'article 1736 du Code civil, mais d'une lacune dans la loi sur les baux commerciaux.

#### *Position de l'appelante devant la juridiction a quo*

A.3. La différence de traitement, qui résulte de la lacune dans l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux et de l'application de l'article 1736 du Code civil au preneur, n'est pas raisonnablement justifiée, selon l'appelante devant la juridiction *a quo*. En effet, le preneur est déjà protégé par le fait qu'il peut non seulement demander un renouvellement du bail, mais encore, s'il néglige de le faire, obtenir un bail d'une durée indéterminée, auquel il ne pourra être mis fin par le bailleur que moyennant un congé de dix-huit mois.

A.4. Selon les travaux préparatoires, le congé bref prévu à l'article 1736 du Code civil ne s'applique notamment pas au bail commercial, parce que des délais spécifiques existent en cette matière. En outre, il n'est même pas prévu un délai aussi court en cas d'application de l'article 3, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, qui donne la possibilité au preneur de mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, puisqu'il doit alors donner un préavis de six mois. Cette partie rappelle que la convention sous-jacente est un bail commercial de trois-six-neuf ans, avec une possibilité de trois renouvellements de neuf ans chacun. Il n'a donc jamais été convenu d'une durée mensuelle.

Un congé d'un mois rompt l'équilibre entre les droits du bailleur et ceux du preneur. L'application de l'article 1736 du Code civil aux baux commerciaux qui sont censés être conclus pour une durée indéterminée a des conséquences disproportionnées, parce que le bailleur n'est pratiquement pas en mesure de trouver un nouveau locataire dans le délai d'un mois.

A.5. Considérer que l'application de l'article 1736 du Code civil est de droit supplétif et que les parties peuvent y déroger est inexact et dangereux, selon cette partie. On peut difficilement négocier de nouvelles conditions qui s'appliqueront après que, consécutivement à une ancienne convention, un nouveau bail d'une durée indéterminée a pris cours, situation qui est du reste uniquement imputable au preneur qui a négligé de demander le renouvellement du bail. Au demeurant, cette façon de voir permet aussi de fixer les conditions pour une deuxième période consécutive de neuf ans. Etant donné que des clauses standards, prévoyant des délais de préavis plus longs, en pareil cas, pour le preneur, seront inscrites dans les baux commerciaux initiaux, la protection du preneur diminuera.

- B -

B.1. La question préjudicielle porte sur la compatibilité de l'article 1736 du Code civil avec les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'il instaurerait, dans le cadre d'un bail commercial devenu d'une durée indéterminée, une différence de traitement entre le preneur, qui doit respecter un congé d'un mois, et le bailleur qui, en application de l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, doit respecter un congé de dix-huit mois.

B.2. L'article 1736 du Code civil, remplacé par l'article 8 de la loi du 20 février 1991 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », est libellé comme suit :

« Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois ».

B.3. Le juge *a quo* considère qu'en l'absence d'une réglementation dérogatoire spécifique, le délai de droit commun d'un mois, prévu à l'article 1736 du Code civil, s'applique au congé qui est donné par le preneur dans le cadre d'un bail commercial à durée indéterminée résultant de l'application de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, parce que le preneur, forclos du droit au renouvellement, a été laissé en possession des lieux loués, après l'expiration du bail à durée déterminée. Conformément à

cette dernière disposition, le bailleur pourra mettre fin au nouveau bail à durée indéterminée qui s'est formé, moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

La Cour examine la disposition en cause dans l'interprétation qui lui est donnée par la juridiction *a quo*.

B.4. La différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir la qualité de la partie au bail à durée indéterminée qui s'est formé, soit celle de preneur, soit celle de bailleur. Elle résulte de l'absence, dans l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, d'un congé spécifique pour le preneur, ce qui a comme conséquence que la disposition de droit commun en cause est réputée s'appliquer, alors que le bailleur, conformément à l'alinéa 3 de l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux, doit respecter un congé de dix-huit mois.

B.5. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 avril 1951 que le législateur entendait à la fois assurer une certaine stabilité au fonds de commerce au bénéfice du preneur d'un bail commercial et trouver un point d'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur.

Selon ces travaux préparatoires, le but de la loi répondait « au souci de garantir les intérêts économiques et sociaux légitimes des classes moyennes contre l'instabilité et les sources d'abus que comporte le régime de la liberté absolue des conventions de bail ». Les mêmes travaux préparatoires mentionnent que le but était triple : « 1° donner au preneur commerçant les garanties de durée et d'initiative; 2° lui assurer le renouvellement du bail quand le propriétaire n'a pas de raisons fondées de disposer autrement des lieux et, à offre égale, la préférence à tout tiers enchérisseur; 3° établir à son profit diverses indemnités sanctionnant soit la fraude à la loi, soit la concurrence illicite ou l'appropriation de la clientèle à l'occasion d'une fin de bail, soit enfin l'enrichissement sans cause » (*Doc. parl.*, Chambre, 1947-1948, n° 20, pp. 2, 4 et 5).

Il a été souligné qu'« un point d'équilibre [était] à trouver entre la protection du fonds de commerce, au sens large, et le respect des intérêts légitimes des propriétaires d'immeubles » et qu'il convenait « de concilier les intérêts en présence » (*Doc. parl.*, Sénat, 1948-1949, n° 384, pp. 2 et 3).

B.6. L'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux tempère, pour le preneur, la sanction attachée au non-respect des formes et des délais dans le cadre d'une demande de renouvellement du bail : lorsque ce preneur est laissé par le bailleur en possession des biens loués, cette disposition prévoit qu'un bail d'une durée indéterminée prend cours, auquel le bailleur ne pourra mettre fin que moyennant un congé de dix-huit mois. En revanche, le législateur n'a pas prévu de protection particulière en faveur du bailleur contre le congé donné par le preneur dans une telle hypothèse. L'application du congé de droit commun d'un mois prévu par l'article 1736 du Code civil, qui en est la conséquence, ne saurait toutefois être considérée comme une mesure disproportionnée, compte tenu du but de la loi sur les baux commerciaux en général et de l'article 14 de cette loi en particulier.

En effet, le bail à durée indéterminée n'est que la conséquence de l'inaction du bailleur, qui, à l'expiration du bail à durée déterminée, a laissé le preneur en possession des lieux loués, de sorte que celui-ci peut ensuite prétendre à une protection renforcée contre un congé donné par le bailleur, laquelle consiste en un préavis de dix-huit mois. En outre, l'article 1736 du Code civil, qui s'applique si le bail à durée indéterminée est résilié par le preneur, est de droit supplétif, si bien que, comme le juge *a quo* le relève, les parties peuvent conclure des conventions dérogatoires. La simple constatation que le congé d'un mois, que le preneur est tenu de respecter en application de l'article 1736 du Code civil, est plutôt court pour permettre au bailleur de réaffecter le bien, n'est pas suffisante pour conférer à la mesure un caractère disproportionné.

B.7. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 1736 du Code civil ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution dans l'interprétation selon laquelle il s'applique au congé donné par le preneur dans le cadre d'un bail commercial qui, conformément à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, est devenu un bail d'une durée indéterminée.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, à l'audience publique du 10 mai 2007.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts