

Numéro du rôle : 5279
Arrêt n° 140/2012 du 14 novembre 2012

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 17 de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, posée par le Juge de paix du canton de Schilde.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents M. Bossuyt et R. Henneuse, et des juges L. Lavrysen, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels et P. Nihoul, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Bossuyt,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

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

Par jugement du 26 décembre 2011 en cause de la SA « Master Carwash » contre la SA « Quick Restaurants », dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 30 décembre 2011, le Juge de paix du canton de Schilde a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 17 de la loi sur les baux commerciaux viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que les sociétés de capitaux ne peuvent invoquer le refus de location sur la base de l'article 16, I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux que dans la mesure où elles veulent transférer leur siège principal dans les lieux loués ou agrandir leur siège principal, si celui-ci est situé dans des lieux voisins, alors que les sociétés de personnes peuvent faire usage sans limite de l'article 16, I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux et que les sociétés de capitaux sont dès lors traitées de manière inégale ? ».

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

- la SA « Master Carwash », dont le siège social est établi à 3530 Houthalen-Helchteren, Europark 1003;
- la SA « Quick Restaurants », dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65;
- le Conseil des ministres.

A l'audience publique du 17 juillet 2012 :

- ont comparu :
  - . Me K. Vanhove, qui comparaisait également *loco* Me L. Linders, avocats au barreau de Hasselt, pour la SA « Master Carwash »;
  - . Me E. Van Poucke, qui comparaisait également *loco* Me O. Clevenbergh, avocats au barreau de Bruxelles, pour la SA « Quick Restaurants »;
  - . Me E. Jacobowitz, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs L. Lavrysen 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 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

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

La partie défenderesse devant le juge *a quo*, la SA « Quick Restaurants », est propriétaire d'un terrain donné en location à la SA « Master Carwash », partie demanderesse devant le juge *a quo*. Par exploit d'huissier de justice, la SA « Master Carwash » a adressé une demande de renouvellement de bail à la SA « Quick Restaurants »; par lettre recommandée, la SA « Quick Restaurants » a refusé le renouvellement de bail pour cause d'occupation personnelle, conformément à l'article 16.I, 1°, du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil (ci-après : loi sur les baux commerciaux).

L'action de la partie demanderesse devant le juge *a quo* vise à entendre dire pour droit que le bail commercial est renouvelé, puisqu'en sa qualité de société de capitaux, la partie défenderesse ne peut se prévaloir des règles relatives à l'occupation personnelle de l'immeuble commercial donné en location (article 17 de la loi sur les baux commerciaux). Etant donné qu'il n'est pas question d'un transfert du siège principal de la SA « Quick Restaurants » dans les lieux loués, ni de son agrandissement à partir de lieux voisins, le refus de renouvellement fondé sur l'article 16.I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux est illégal.

La partie défenderesse observe toutefois devant le juge *a quo* que l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux pourrait contenir une violation du principe d'égalité entre les sociétés de personnes et les sociétés de capitaux.

Le juge *a quo* pose dès lors la question préjudicielle mentionnée plus haut.

## III. *En droit*

- A -

A.1.1 La partie demanderesse devant le juge *a quo* fait valoir qu'il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 avril 1951 (ci-après : loi sur les baux commerciaux) que le législateur a voulu assurer au preneur d'un fonds de commerce une certaine stabilité et trouver simultanément un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur. L'article 17 en cause s'inscrit dans un ensemble de dispositions par lesquelles on s'est efforcé d'éviter que l'exercice du droit de reprise ouvre la voie à des abus; l'article 17 poursuit donc un but légitime.

A.1.2. La partie demanderesse devant le juge *a quo* démontre ensuite que la différence de traitement est fondée sur un critère de distinction objectif, à savoir la nature de la personne morale (société de capitaux *versus* société de personnes), et qu'elle est également pertinente par rapport à la préoccupation du législateur de permettre aux sociétés de capitaux de refuser le renouvellement du bail dans l'intention d'occuper personnellement le bien donné en location, mais de restreindre dans le même temps le plus possible l'atteinte à la stabilité et à la continuité du fonds de commerce qui en résulte pour le locataire commercial.

A.1.3. Selon la partie demanderesse devant le juge *a quo*, les restrictions prévues ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre le but fixé. En effet, bien que l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux contienne une restriction du motif de refus légitime prévu à l'article 16.I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux (sur la base duquel le preneur pourrait ainsi être évincé des lieux loués sans indemnité d'éviction), cette restriction n'empêche pas que les sociétés de capitaux puissent refuser sans motif le renouvellement du bail, sur la base de l'article 16.IV de la loi sur les baux commerciaux (mais dans ce cas toutefois, moyennant paiement d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé).

A.1.4. Selon la partie demanderesse devant le juge *a quo*, la question préjudicielle appelle donc une réponse négative.

A.2.1. La partie défenderesse devant le juge *a quo* soutient que les SA et les SPRL peuvent de plus en plus être considérées comme les modalités ouverte et fermée d'une seule et même forme sociétaire, parce que, dans le contexte de l'unification européenne à laquelle ont été soumises ces deux formes de société, les autres différences se réduisent peu à peu. La différence entre les sociétés de personnes et les sociétés de capitaux n'a

donc plus de fondement légal, est purement théorique et n'est plus conforme à la réalité, de sorte que les deux catégories de personnes morales sont comparables pour ce qui concerne un contrôle au regard des articles 10 et 11 de la Constitution.

A.2.2.1. La partie défenderesse devant le juge *a quo* souligne que le législateur avait l'intention d'éviter que des sociétés de capitaux « riches » achètent partout des succursales et mettent fin au bail par application du droit de reprise pour cause d'occupation personnelle. Ces considérations ne justifient toutefois pas qu'il faille traiter de manière différente les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes sur le plan du refus du renouvellement de bail pour cause d'occupation personnelle, parce que (1) la différence entre les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes n'est plus pertinente et est dépassée, (2) les SPRL peuvent être aussi « riches » et importantes que les SA et (3) le but de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux est vidé de sa substance par l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, puisque la Cour de cassation a décidé que l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux ne s'appliquait pas lorsqu'un nouveau propriétaire souhaite recourir à l'article 16.I, 1<sup>o</sup>, de la loi sur les baux commerciaux.

A.2.2.2. En ce qui concerne l'arrêt de la Cour de cassation relatif à l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, le Conseil des ministres observe, dans son mémoire en réponse, que la Cour de cassation néglige en l'occurrence le but du législateur. Dans cette interprétation, les riches sociétés de capitaux pourraient acheter des bâtiments loués par de petites entreprises pour mettre fin ensuite au contrat de bail, sur la base d'une occupation personnelle. De cette manière, l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux perdrait sa pertinence; la thèse de la partie défenderesse et de la Cour de cassation ne peut être suivie.

A.3.1.1. Le Conseil des ministres fait valoir que les sociétés de capitaux sont comparées avec des sociétés de personnes. Il observe à cet égard qu'en principe, les sociétés de personnes sont réputées être constituées *intuitu personae*, les associés étant à la base de la naissance et de l'existence de ces sociétés, alors que les sociétés de capitaux naissent *intuitu pecuniae*, l'attention se portant principalement sur les biens apportés en vue de constituer une société et non sur la personne des associés.

Selon le Conseil des ministres, le juge *a quo* se pose avant tout la question de savoir si la règle contenue dans l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux ne crée pas de différence de traitement manifestement déraisonnable entre la SPRL, d'une part, et la SA, d'autre part. Il faut constater à cet égard que la SPRL et la SA ne sont pas comparables, puisqu'elles diffèrent sur des points essentiels qui sont liés au but sur lequel le législateur a fondé la différence de traitement, comme le principe de la cessibilité ou non des titres des sociétés et la survie ou non d'une société en cas de décès de l'associé unique.

A.3.1.2. La partie demanderesse devant le juge *a quo* conteste la thèse du Conseil des ministres et estime que les catégories de sociétés sont bel et bien comparables. Tout d'abord, les catégories de sociétés à comparer ne se limitent pas à la SA et à la SPRL mais comportent également toutes les sociétés de personnes et de capitaux. En outre, la question préjudicielle concerne la comparaison entre la catégorie abstraite de la société de personnes et la catégorie abstraite de la société de capitaux et non les catégories concrètes de sociétés; en effet, il appartient au juge de déterminer si une certaine forme sociétaire relève de l'une ou de l'autre catégorie.

A.3.2. En ordre subsidiaire, le Conseil des ministres observe que la différence de traitement est fondée sur un critère objectif, puisque la qualité de la société, en tant que société de personnes ou de capitaux, peut être constatée de manière objective, cette qualité devant figurer dans les statuts.

A.3.3. Selon le Conseil des ministres, la différence de traitement n'a pas non plus d'effets manifestement déraisonnables, parce que les motifs de refus qui figurent à l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux ne sont pas impératifs. En principe, les motifs de refus peuvent donc être exclus pour toutes les personnes qui donnent en location des immeubles commerciaux, qu'elles soient personnes physiques ou personnes morales.

Bien qu'une certaine doctrine et la partie défenderesse devant le juge *a quo* soulèvent que le critère de distinction n'est plus pertinent, puisque les SPRL disposent aussi fréquemment de moyens importants à l'heure actuelle et n'ont plus le caractère modeste qui a pu leur être prêté au moment de l'élaboration de la loi sur les baux commerciaux, le constat précité n'a pas pour effet qu'il faille considérer que l'article 17 a des conséquences déraisonnables. En effet, une SPRL disposant de moyens importants pourra se prévaloir de

l'article 16.I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux, quel que soit son patrimoine. De surcroît, les grandes entreprises, possédant plusieurs implantations, ont presque toujours la forme d'une SA et n'ont pas intérêt à chasser un preneur « qui paie bien, se comporte bien et accroît, grâce à des affaires florissantes, la renommée du bâtiment ».

A.3.4. Pour le Conseil des ministres, la question préjudicielle appelle donc une réponse négative.

- B -

B.1.1. La question préjudicielle porte sur l'article 17 de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil (ci-après : loi sur les baux commerciaux).

L'article 17 dispose :

« Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16[I.], 1°, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins ».

B.1.2. L'article 16.I, 1°, de la loi sur les baux commerciaux dispose :

« Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption ».

B.1.3. L'article 16.IV de la loi sur les baux commerciaux dispose :

« En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

B.2. Le juge *a quo* demande à la Cour si l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que les bailleuses qui sont des sociétés de capitaux ne peuvent refuser le renouvellement du bail que lorsqu'elles veulent transférer leur siège principal dans les lieux loués ou agrandir leur siège principal, si celui-ci est situé dans des lieux voisins, alors que les bailleuses qui sont des sociétés de personnes ne sont pas soumises à cette restriction et peuvent refuser le renouvellement du bail en vue d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, à quelque titre que ce soit.

B.3.1. Selon le Conseil des ministres, le juge *a quo* limiterait les catégories de sociétés à comparer à la SPRL, d'une part, et à la SA, d'autre part, et il faudrait constater que celles-ci ne sont pas comparables, puisqu'il existe entre les deux des différences essentielles, liées au but sur lequel le législateur s'est basé en l'espèce.

B.3.2. Bien qu'il soit principalement question, dans le jugement de renvoi, de la comparaison entre une SPRL, d'une part, et la SA, d'autre part, il découle de la question préjudicielle qu'elle porte sur la différence de traitement entre les sociétés de capitaux et les sociétés de personnes, telle qu'elle résulte également de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, le constat qu'il existe entre les deux catégories de sociétés des différences importantes ne permet pas de conclure que ces deux catégories de bailleuses ne peuvent être comparées. La Cour doit par contre examiner si les effets qui sont liés, pour le bailleur, à la nature de la société sont raisonnablement justifiés par rapport au but du législateur.

B.4. La différence de traitement est fondée sur un critère objectif, à savoir la nature de la société : une société de personnes ou une société de capitaux.

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

Il a été exposé que l'objectif 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 » et que « [le] but [était] triple : 1° donner au preneur commerçant des 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).

En ce qui concerne la limitation de la possibilité, pour les bailleuses qui sont des sociétés de capitaux, de refuser un renouvellement de bail pour cause « d'occupation personnelle », il a été indiqué que les articles 15 et 17 à 20 de la loi sur les baux commerciaux visent à éviter que l'exercice du droit de reprise donne lieu à des abus, favorise la spéculation ou permette à des sociétés de capitaux exploitant des commerces à succursales multiples de multiplier leurs succursales au détriment de détaillants établis (*Doc. parl.*, Chambre, 1946-1947, n° 27, p. 8; *ibid.*, 1950-1951, n° 207, p. 9; Sénat, 1948-1949, n° 384, p. 9).

B.6.1. Au droit du preneur au renouvellement du bail (articles 13 et 14 de la loi sur les baux commerciaux) s'oppose le droit du bailleur de refuser le renouvellement; à cet égard, le bailleur a le choix entre l'article 16.I (en principe sans paiement d'une indemnité d'éviction) et l'article 16.IV de la loi sur les baux commerciaux (moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction). La limitation de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux s'applique uniquement pour le refus de renouvellement visé à l'article 16.I, 1°.

Une société de capitaux a dès lors toujours la possibilité de refuser le renouvellement du bail, moyennant l'application de l'article 16.IV, et donc moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction.

B.6.2. La différence de traitement est pertinente et raisonnablement justifiée par rapport au but poursuivi par le législateur, qui est défini en B.5 :

- d'une part, parce qu'en limitant, conformément à l'article 17, le droit de refuser le renouvellement du bail aux cas où la bailleresse qui est une société de capitaux déplace ou agrandit son siège principal vers les lieux loués, lorsque celui-ci est situé dans des lieux voisins, on empêche la bailleresse qui est une société de capitaux d'abuser de son droit;

- d'autre part, parce que les motifs de refus de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux ne sont pas impératifs, de sorte que la bailleresse qui est une société de capitaux a toujours la possibilité d'exclure, dans le contrat de bail, un ou plusieurs de ces motifs de refus.

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



Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 17 de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 14 novembre 2012.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt