

Numéro du rôle : 6447
Arrêt n° 69/2017 du 15 juin 2017

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 18 de la section 2bis (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, posée par le Tribunal de commerce de Nivelles.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents J. Spreutels et E. De Groot, et des juges J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, P. Nihoul et R. Leysen, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le président J. Spreutels,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 8 juin 2016 en cause de la SPRL « Carttime » contre la SCA « Wereldhave Belgium », dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 13 juin 2016, le Tribunal de commerce de Nivelles a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 18 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en ce qu'il ne précise pas et n'impose pas les obligations de communication et d'information dans le chef du bailleur quant aux conditions de la saisine du juge de paix en cas de ' désaccord persistant ', alors que l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux impose un formalisme strict au preneur qui fait la demande de renouvellement et ce sous peine de déchéance du droit de renouvellement, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution ? ».

La SCA « Wereldhave Belgium » a introduit un mémoire.

Par ordonnance du 22 février 2017, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs P. Nihoul et E. Derycke, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 8 mars 2017 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 8 mars 2017.

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

Le Tribunal de commerce de Nivelles est saisi d'un appel à l'encontre d'un jugement rendu par le Juge de paix du canton de Nivelles le 14 novembre 2013, introduit par la SPRL « Carttime ». Cette société a conclu un bail commercial avec la SCA « Wereldhave Belgium » le 15 octobre 2004. Le 28 juin 2012, elle a sollicité le renouvellement du bail que l'intimée a accepté le 1er septembre 2012 en le subordonnant à une augmentation du loyer. Le 8 octobre 2012, elle a écrit à la partie intimée pour lui indiquer qu'elle acceptait le renouvellement, tout en demandant que l'augmentation des loyers soit diminuée de 50 euros le mètre carré durant les trois premières années du contrat.

Le Tribunal de commerce de Nivelles estime tout d'abord que les règles de droit commun ne sont pas applicables, en raison du formalisme de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Il précise ensuite que la partie appelante est forclosée dans son droit à demander le renouvellement dès lors qu'en application de l'article 18 de la loi sur les baux commerciaux, en cas de désaccord persistant entre les parties, le locataire a l'obligation de se pourvoir devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

A la demande de la partie appelante, le Tribunal soulève la question de l'inconstitutionnalité de cette disposition. Il estime qu'en l'espèce, si le bailleur avait attiré l'attention du locataire sur l'exigence légale d'introduire une action judiciaire, en cas de désaccord persistant, au plus tard dans les trente jours de sa réponse, la partie appelante n'aurait pas manqué d'introduire une action, vu l'intérêt manifeste qu'elle a pour l'emplacement pour lequel elle a toujours respecté scrupuleusement ses obligations, notamment celle du paiement des loyers. Il relève que la différence de régime entre les articles 14 et 18 de la loi sur les baux commerciaux est d'autant plus frappante qu'actuellement la plupart des bailleurs commerciaux sont des sociétés immobilières, spécialisées dans la location immobilière commerciale et la gestion de galeries commerciales, alors que les locataires commerciaux sont, bien souvent, de petites entreprises qui ne possèdent pas le service juridique interne de certains bailleurs et qui peuvent donc se tromper dans le mécanisme rigoureux de la demande de renouvellement.

La différence entre les exigences de forme de l'article 14 de la loi et l'absence de telles exigences dans l'article 18 est peu explicable. Elle peut porter préjudice au locataire qui, n'étant pas informé par le bailleur de ses obligations, risque plus facilement de ne pas respecter les prescrits de la loi, alors que le bailleur dispose, quant à lui, des informations suffisantes. Le Tribunal estime que ce litige en est l'exemple type.

Le Tribunal juge dès lors utile d'interroger la Cour constitutionnelle sur l'éventuelle discrimination entre le preneur et le bailleur. Il estime, contrairement à ce que soulève la partie intimée, que la Cour n'a jamais répondu à cette question et que dans son arrêt n° 72/97 du 25 novembre 1997, elle s'est bornée à analyser la constitutionnalité de l'article 14 de la loi, sans s'intéresser à l'article 18 de cette loi.

III. *En droit*

- A -

Position de la partie intimée devant le juge a quo

A.1. La partie intimée devant le juge *a quo* estime tout d'abord que la question préjudicielle ne porte que sur la différence de traitement entre le bailleur et le preneur en ce qui concerne le devoir d'information quant aux obligations de la partie adverse. Telle est en effet la seule formalité qui est distincte dans le chef du bailleur et dans celui du preneur. Comme la Cour l'a jugé dans son arrêt n° 72/97 du 25 novembre 1997, il n'y a pas de différence de traitement entre le bailleur et le preneur en ce qui concerne les autres formalités (délais et procédés de notification) qui leur sont imposées dans le cadre du renouvellement du bail commercial.

A.2. La partie intimée devant le juge *a quo* estime que la question préjudicielle appelle une réponse négative. Elle se base à cet égard sur l'arrêt de la Cour n° 72/97 déjà cité. La seule différence entre cet arrêt et le cas d'espèce tient à la disposition mise en cause. Elle n'a cependant aucun impact sur le raisonnement adopté, dès lors que la Cour a comparé les deux dispositions en ce qu'elles établissent une différence de traitement entre le bailleur et le preneur quant au formalisme qui leur est imposé.

A.3. A titre subsidiaire, la partie estime que la différence de traitement établie par l'article 18 de la loi en cause n'est pas discriminatoire au regard des critères qui résultent de la jurisprudence de la Cour. L'absence d'obligation dans le chef du bailleur d'informer le preneur de ses devoirs est proportionnée par rapport au but poursuivi par le législateur. La disposition en cause s'inscrit dans le cadre d'une réglementation globale du bail commercial dont résultent des droits et des obligations pour les deux parties contractantes. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 avril 1951 que le législateur a voulu, d'une part, protéger le fonds de commerce et, d'autre part, assurer un équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur. Au regard de ce dernier objectif, il n'apparaît pas que le formalisme plus strict imposé au preneur soit disproportionné, dès lors que le

législateur a voulu contrebalancer les nombreux avantages que la loi lui accorde. En effet, la loi en cause déroge à la pleine et entière liberté contractuelle organisée par l'article 1134 du Code civil; elle impose une durée minimale du bail de neuf années, le respect de formes particulières en cas de résiliation anticipée et le droit du preneur à obtenir le renouvellement du bail, généralement pour une durée de neuf ans, moyennant le respect de certaines formalités. Par ailleurs, la loi en cause porte également atteinte au droit de propriété du bailleur qui est consacré à l'article 544 du Code civil. Lorsqu'un bailleur est confronté à une demande de renouvellement, son droit de refuser le renouvellement est strictement encadré et soumis, dans certains cas, au paiement d'une indemnité d'éviction considérable.

En ce qui concerne plus spécifiquement le renouvellement du bail, la loi garantit à plusieurs titres les intérêts du preneur : l'absence de réponse du bailleur dans le délai légal vaut acceptation du renouvellement du bail aux conditions demandées par le preneur; le bailleur ne peut refuser le renouvellement que pour les motifs limitativement énumérés par la loi, ou sans motif mais moyennant une très lourde indemnité; sauf refus sans motif qui entraîne l'obligation de payer une très lourde indemnité, le refus de renouvellement doit être motivé par le bailleur et, dans la majorité des cas, une indemnité d'éviction considérable est due au preneur; le bailleur qui accepte le principe du renouvellement doit faire connaître au locataire les conditions différentes qui sont les siennes et, en cas de désaccord, c'est le juge de paix qui fixe le loyer, le locataire pouvant dans ce cas, à l'inverse du bailleur, se désister de sa demande de renouvellement jusqu'à quinze jours après la signification du jugement rendu en degré d'appel; enfin, le bailleur doit faire connaître au locataire les offres de tiers, pouvant notamment conduire à son bénéfice à une indemnité d'éviction. Il en résulte une limitation substantielle de la liberté contractuelle du bailleur et de son droit de propriété, par rapport au droit commun des contrats. Dans ce contexte, les formalités imposées au preneur sont le pendant de la protection exorbitante dont il bénéficie par rapport au droit commun, de manière à rétablir l'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur. Le législateur a voulu éviter que le renouvellement du bail commercial puisse être obtenu par surprise au préjudice du bailleur, et que, en cas de refus pur et simple de renouvellement par le bailleur, celui-ci se voie contraint, également par surprise, de payer une lourde indemnité dérogatoire au droit commun. Le formalisme imposé au preneur, avec la sanction de nullité attachée à son non-respect, est destiné à garantir la sécurité juridique du bailleur, dont le droit de propriété est affecté par le droit au renouvellement du bail, institué au seul bénéfice du preneur. L'absence de devoir renforcé d'information dans le chef du bailleur n'est donc pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi. Elle s'explique également par le fait que l'initiative de la demande de renouvellement incombe au preneur puisque ce mécanisme est institué à son seul bénéfice. En respectant le formalisme qui lui est imposé, il démontre qu'il connaît le mécanisme de renouvellement du bail instauré par la loi et, par conséquent, l'obligation qui lui incombe, si le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions différentes, de réagir dans les trente jours de la réponse du bailleur, soit en marquant son accord, soit en saisissant le juge de paix.

- B -

B.1. Les articles 13, 14 et 18 de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, remplacée par l'article 1er de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (loi sur les baux commerciaux), disposent :

« Art. 13. Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. Ce droit est limité à trois renouvellements.

Toutefois, si le bailleur ou l'un des bailleurs est mineur au moment du renouvellement du bail, la durée de celui-ci peut être restreinte à la période restant à courir jusqu'à sa majorité.

Art. 14. Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

A défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours de la réponse négative reçue de l'un d'entre eux, ou si l'un ou l'autre se sont abstenus de répondre, dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois. Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de reprise ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes.

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 dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages ».

« Art. 18. S'il résulte de la réponse prévue à l'article 14 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoit devant le juge dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statue en équité ».

B.2. Le juge *a quo* interroge la Cour sur la compatibilité, avec les articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 18 de la loi sur les baux commerciaux précitée en ce qu'il ne précise pas et n'impose pas, dans le chef du bailleur, des obligations de communication et d'information quant aux conditions de la saisine du juge de paix en cas de désaccord persistant, alors que l'article 14 de la même loi impose un formalisme strict au preneur qui fait la demande de renouvellement, et ce sous peine de déchéance du droit de renouvellement.

B.3.1. Il ressort de la formulation de la question préjudicielle que la différence de traitement soumise à l'appréciation de la Cour tient, dans les rapports entre preneur et bailleur - comparables en tant que parties à un même contrat -, au formalisme strict qui consiste à imposer au preneur, et non au bailleur, certaines formalités expresses, à peine de déchéance du droit au renouvellement ou à peine de nullité de la demande de renouvellement.

B.3.2. L'alinéa 1er de l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux impose, en effet, au preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement du bail commercial de notifier, à peine de déchéance, son intention au bailleur et d'indiquer, dans la notification, à peine de nullité, les conditions auxquelles il est disposé à conclure le nouveau bail ainsi que la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur est présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

En revanche, l'article 18 de cette loi n'impose pas au bailleur, qui subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, de mentionner dans sa réponse que le preneur doit, si le désaccord persiste quant à ces conditions, se pourvoir devant le juge de paix dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

B.4. Parmi les mesures destinées à garantir au preneur une certaine stabilité de son fonds de commerce, le chapitre 7 de la loi sur les baux commerciaux (articles 13 à 24) organise un droit au renouvellement du bail commercial. L'article 13 lui donne en effet le droit d'obtenir le renouvellement de son bail, par préférence à toute autre personne, pour la continuation du même commerce. L'article 14 précise les formalités à respecter par les deux parties lorsque le preneur entend solliciter ce renouvellement. L'article 16 précise les motifs pour lesquels le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Les articles 18 à 20 règlent l'hypothèse dans laquelle le bailleur subordonne le renouvellement du bail à des conditions différentes de celles proposées par le preneur. Les articles 21 à 23 réglementent enfin le droit du bailleur d'opposer à la demande de renouvellement une offre de loyer plus intéressante formulée par un tiers.

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.

Il a été exposé que 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 » 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 mention imposée par la dernière phrase de l'article 14, alinéa 1er, au preneur souhaitant obtenir le renouvellement de son bail, il ressort des travaux préparatoires que le souci du législateur a été d'éviter que le renouvellement du bail ne soit imposé au bailleur de façon inopinée. En effet, selon l'auteur de l'amendement qui est à l'origine de cette disposition, « il s'agit d'attirer l'attention du bailleur sur la nécessité pour lui de signifier dans les trois mois son refus de renouvellement » (*Ann.*, Chambre, 11 décembre 1947, p. 20).

B.6. Le bailleur, tout comme le preneur, est astreint, dans le cadre d'une demande de renouvellement, à des formes et délais dont le non-respect est sanctionné de façon radicale.

Il résulte en effet de l'article 14, alinéa 1er, deuxième phrase, que la réponse du bailleur à l'offre de renouvellement qui lui est faite par le preneur doit être notifiée à ce dernier dans les trois mois, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée. Le non-respect par le bailleur de ces formes et délais implique le renouvellement du bail aux conditions proposées par le preneur, c'est-à-dire la déchéance, pour le bailleur, du droit d'opposer au preneur un motif légitime de refus (article 16), des conditions différentes (article 18) ou l'offre d'un tiers (article 21).

B.7.1. L'article 14, alinéa 1er, deuxième phrase, impose au preneur de mentionner, de manière expresse, le délai de trois mois dans lequel le bailleur doit répondre, la forme dans laquelle il doit le faire, les trois options qui lui sont offertes ainsi que les conséquences, à son égard, de l'absence de réponse dans les délais requis, à savoir son consentement présumé aux conditions proposées par le preneur.

B.7.2. En considération de l'objectif général d'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur comme de l'objectif spécifique poursuivi par l'article 14, il n'apparaît pas que ce formalisme soit disproportionné.

B.7.3. L'article 13 de la loi sur les baux commerciaux octroie au preneur d'un bail commercial le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce. Le preneur désireux d'exercer ce droit doit, en vertu de l'article 14, faire une offre au bailleur, précisant les conditions auxquelles il propose de renouveler son bail.

Le bailleur est tenu de répondre à cette offre dans les trois mois, faute de quoi il est présumé y consentir; en outre, en vertu des articles 14 à 24 de la loi, il ne peut opposer à l'offre qui lui est faite par le preneur, sauf dédommagement de ce dernier (article 16, IV), que l'un des motifs légitimes de refus repris à l'article 16, des conditions différentes ou l'existence d'une offre d'un tiers, sous le contrôle, en cas de contestation, du juge de paix.

Il s'ensuit que le droit au renouvellement, organisé par la loi du 30 avril 1951, implique dans le chef du bailleur, par rapport au droit commun des contrats, une limitation substantielle de sa liberté contractuelle, en ce qui concerne tant l'effet de son silence que les motifs qu'il peut avancer pour écarter l'offre. Compte tenu de ces conséquences, il se conçoit que le législateur ait souhaité garantir au bailleur une information certaine sur les obligations qui sont les siennes en matière de renouvellement. La nullité qui sanctionne l'omission des mentions imposées par l'article 14, alinéa 1er, n'apparaît pas comme déraisonnable.

Il est raisonnablement justifié que le législateur n'ait pas jugé nécessaire de garantir au preneur une information semblable sur son obligation de se pourvoir devant le juge de paix dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion, dans l'hypothèse précisée par l'article 18 de la loi sur les baux commerciaux. C'est, en effet, le preneur qui prend l'initiative de demander le renouvellement du bail sur la base de l'article 14 de la loi, qui lui octroie un droit au renouvellement en vue d'assurer la stabilité de son fonds de commerce.

Comme il est dit en B.5, l'obligation pour le preneur d'informer le bailleur se justifie par le souci du législateur d'éviter que ce renouvellement ne soit imposé au bailleur de façon inopinée, compte tenu de la limitation substantielle apportée par la loi en cause à sa liberté contractuelle.

B.8. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 18 de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 15 juin 2017.

Le greffier,

Le président,

F. Meersschaut

J. Spreutels