

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.99.0015.N

FRANCIS FERENT DISTRIBUTION, société anonyme,
Me Paul Wouters, avocat à la Cour de cassation,

contre

1. **ROYAL BUILGING**, société anonyme,
Me Ludovic De Gryse, avocat à la Cour de cassation,
2. **P.R.**

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 6 octobre 1998 par le tribunal de commerce de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

II. La procédure devant la Cour

Le conseiller Ernest WaÛters a fait rapport.
L'avocat général Guido Bresseleers a conclu.

III. Les moyens de cassation

La demanderesse présente deux moyens.

1. Premier moyen

Dispositions légales violées

- *article 11, I et III, de la section Ibis, du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil concernant les « règles particulières aux baux commerciaux », tel qu'il a été modifié par l'article 1^{er}, 3^o, de la loi du 29 juin 1955, dénommée ci-après la loi sur les baux commerciaux ;*

- *article 1202 du Code civil.*

Décision attaquée

Après avoir constaté que la demanderesse, en sa qualité de locataire originaire d'un bien commercial en vertu d'un bail entré en vigueur le 1^{er} septembre 1984 et prenant fin le 31 août 1993, renouvelé aux mêmes conditions pour une période de neuf ans par la première défenderesse, avait cédé ce bail au second défendeur le 31 janvier 1993, le jugement attaqué a déclaré fondée la demande originaire introduite par la première défenderesse tendant à entendre condamner la demanderesse solidairement avec le second défendeur au paiement d'une somme principale de 3.997.314 francs belges, majorée des intérêts – représentant les arriérés de loyers pour la période du mois de juin 1997 au mois de mars 1998 inclus, les provisions relatives aux précomptes immobiliers et les frais de service couvrant la même période ainsi que le supplément des frais de service de l'exercice de 1995, sous déduction du précompte immobilier relatif à l'exercice de 1995 (jugement, page 7, paragraphe 4) et de la provision de 200.000 francs belges, et a condamné la demanderesse solidairement avec le second défendeur au paiement de cette somme par les motifs que :

« Quant à la demande originaire dans la mesure où elle est dirigée contre (la demanderesse) : (la demanderesse) fait grief au premier juge d'avoir décidé qu'en vertu de l'article 11, III, de la loi sur les baux commerciaux, elle demeure tenue des arriérés de loyers (jugement rendu le 10 septembre 1997) et de l'avoir condamnée ainsi, solidairement avec (le second défendeur) au paiement de ces arriérés ainsi que de l'indemnité de relocation (jugement rendu le 17 février 1998).

(...) il découle de l'article 11, III, de la loi sur les baux commerciaux qu'en cas de cession du bail, le preneur originaire et le cessionnaire, devenu locataire direct du bailleur, demeurent solidairement tenus de toutes les obligations qui dérivent du bail initial.

(...) (la demanderesse) fait valoir que sa responsabilité quant aux loyers ou aux autres sommes dues par le (second défendeur) a pris fin le 31 août 1993, date à laquelle le premier terme est arrivé à expiration.

Toutefois, cette thèse ne peut être admise, le renouvellement du bail pour une période de neuf ans ayant été consenti entre-temps au bénéfice de (la demanderesse) (lettre du 2 juin 1992) ».

Griefs

L'article 11, III, de la loi sur les baux commerciaux dispose que : « le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial ».

Il ressort des faits relevés dans le jugement attaqué que la demanderesse a cédé ses droits de locataire au second défendeur le 31 janvier 1993, soit antérieurement à l'expiration du premier terme au 31 août 1993 ; conformément à la loi, la demanderesse est seulement tenue solidairement des obligations découlant du bail originaire, soit le bail cédé qui a pris fin le 31 août 1993 ; le fait qu'à ce moment, la demanderesse avait déjà obtenu le renouvellement du bail est sans influence sur l'appréciation de ses obligations, dès lors que toute loi qui crée une obligation solidaire est limitée par ses propres termes, soit en l'espèce, les dettes dérivant du bail initial qui est également le bail cédé et que l'article 1202 du Code civil exclut toute présomption de solidarité non instaurée par la loi.

En condamnant solidairement la demanderesse au paiement des arriérés de loyers et aux charges résultant du terme succédant au bail originaire, cédé, le jugement attaqué viole la disposition légale citée au moyen.

(...)

IV. La décision de la Cour

(...)

Sur le premier moyen :

Attendu que l'article 11, I, alinéa 1^{er}, de la loi sur les baux commerciaux dispose qu'en cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur ;

Que l'article 11, III, de cette loi prévoit que le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial ;

Attendu que l'article 10, alinéa 3, de la même loi prévoit que le bailleur peut s'opposer à la cession du bail et du fonds de commerce par de justes motifs ;

Que le but de ces dispositions légales est de réaliser un équilibre entre, d'une part, la possibilité de céder le fonds de commerce conjointement avec le bail dans le chef du preneur et, d'autre part, la protection du bailleur qui se voit imposer un nouveau locataire ;

Attendu que l'article 11, III, de la loi sur les baux commerciaux, applicable en l'espèce, limite l'obligation de solidarité du preneur cédant aux obligations découlant du bail en cours ; que cette disposition légale ne permet pas d'étendre l'obligation solidaire de ce preneur aux obligations résultant du bail renouvelé, même si le renouvellement a été consenti en sa faveur avant la cession du bail et du fonds de commerce au cessionnaire ;

Que le moyen est fondé ;

(...)

PAR CES MOTIFS,**LA COUR,**

Casse le jugement attaqué en tant qu'il condamne la demanderesse solidairement avec la s.p.r.l. Franguil aux paiements en faveur de la première défenderesse, ordonne une expertise à l'égard de la demanderesse, condamne celle-ci à garantir la s.p.r.l. Franguil de ses condamnations et en tant qu'il s'abstient de statuer sur la demande introduite par la demanderesse tendant à appeler la s.p.r.l. Franguil en garantie pour ses propres condamnations ;

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 commerce de Louvain, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Robert Boes, les conseillers Ernest Waûters, Greta Bourgeois, Ghislain Londers et Albert Fettweis, et prononcé en audience publique du trente et un janvier deux mille deux par le président de section Robert Boes, en présence de l'avocat général Guido Bresseleers, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.

Traduction établie sous le contrôle du président de section Claude Parmentier et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Le greffier,

Le président de section,