

# Cour de cassation de Belgique

## Arrêt

N° C.00.0376.N

**V. K.,**

Me Bruno Maes, avocat à la Cour de cassation,

**contre**

**V. N.,**

Me Huguette Geinger, avocat à la Cour de cassation.

### **I. La décision attaquée**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 8 mai 2000 par le tribunal de première instance de Gand, statuant en degré d'appel.

### **II. La procédure devant la Cour**

Le conseiller Ernest WaÛters a fait rapport.

L'avocat général Guy Dubrulle a conclu.

### **III. Le moyen de cassation**

(...)

### **IV. La décision de la Cour**

Attendu que l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux dispose que l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal ;

Que le locataire qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa 1er de sous-louer ou de céder son bail doit, en vertu de l'article 10, alinéa 3, de ladite loi, signifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice ;

Que ledit article 10, alinéa 3, dispose que, dans ce cas, le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier, par les mêmes voies, son opposition motivée, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il est réputé y donner son agrément ; que l'article 10, alinéa 5, dispose que le preneur peut se pourvoir contre l'opposition ;

Que l'obligation de signifier un projet d'acte de cession ou de sous-location implique uniquement que le preneur fasse connaître de la manière légalement requise tous les éléments de la cession du bail ou de la sous-location qui ont été convenus au préalable entre le locataire et le cessionnaire ;

Attendu que la cession du bail commercial qui satisfait aux dispositions de l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et dont, conformément à l'alinéa 3 dudit article, un projet d'acte de cession a été signifié par le locataire, constitue à l'égard du bailleur une cession, sous la condition suspensive que le bailleur n'ait pas, dans les trente jours de la signification, fait opposition à la cession ou que cette opposition ait été rejetée par le juge ;

Que lorsque cette condition suspensive se réalise, la cession sortit son plein effet dès la date de la signification ;

Que la disposition précitée de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ne dispose pas que la validité de la cession et ses effets à l'égard du bailleur requièrent que le contrat de cession ne puisse être exécuté avant l'expiration du délai dont il dispose pour y faire opposition ;

Que, dès lors que l'expiration du délai d'opposition du bailleur ou le rejet de son opposition ne peut rétroagir qu'à partir de la signification de la cession au bailleur, celui-ci peut exiger la rupture du contrat de bail lorsque le contrat de cession entre le preneur et le cessionnaire a été mis à exécution avant que la cession ne lui ait été signifiée et lorsque le juge considère ce manquement à l'interdiction de cession de bail comme suffisamment grave ;

Attendu que le jugement attaqué ne décide pas seulement qu'il n'est pas satisfait aux conditions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, « lorsque le projet de convention de cession n'a pas été communiqué 'au préalable' au bailleur, c'est-à-dire avant que la cession entre le locataire et son successeur soi devenue définitive » ;

Que le jugement attaqué décide aussi que le demandeur a, en tant que locataire, commis une faute grave en mettant la défenderesse devant un fait accompli et en réalisant la cession avant de procéder à la notification de ladite cession ;

Qu'il fonde cette décision sur la considération que :

1. il ressort du procès-verbal de constatation du 22 août 1997 dressé par l'huissier de justice Helderweirdt que le candidat cessionnaire exploitait déjà depuis le 24 juin 1997 le fonds de commerce repris dans le bien loué et que la cession de facto avait déjà eu lieu au cours du mois de juin 1997, que la convention de cession est entrée en vigueur le 2 juillet 1997 et que la convention a été portée à la connaissance de la défenderesse le 3 juillet 1997 ;

2. le demandeur n'est pas crédible lorsqu'il « défend à présent dans ses conclusions d'appel, sur la base de nouvelles pièces, une position totalement différente, à savoir que la reprise eut lieu en juillet 1997 et que le cessionnaire avait entamé une période d'essai à partir du 24 juin 1997 » ;

3. un locataire est imposé à la défenderesse, sans qu'elle l'ait choisi elle-même ;

4. ces faits et motifs sont graves et légitiment la rupture du contrat de bail à charge du demandeur ;

Que par ces motifs, le jugement attaqué est légalement justifié ;

Que le moyen ne peut être accueilli ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR**

Rejette le pourvoi ;

Condamne le demandeur aux dépens.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président Ivan Verougstraete, le président de section Robert Boes, les conseillers Ernest Waûters, Ghislain Londers et Albert Fettweis, et prononcé en audience publique du vingt-neuf avril deux mille quatre par le président Ivan Verougstraete, en présence de l'avocat général Guy Dubrulle, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.

Traduction établie sous le contrôle du conseiller Christian Storck et transcrite avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.

Le greffier,

Le conseiller,