

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.03.0134.N

1. **D. E.,**
2. **R. N.,**
3. **R. V.,**

Me Adolphe Houtekier, avocat à la Cour de cassation,

contre

1. **V. J.,**
2. **BROUWERIJEN ALKEN-MAES, société anonyme,**

Me Huguette Geinger, avocat à la Cour de cassation.

3. **S. H.,**
- 4.1. **A. F.,**

- 4.2. S. S.,
- 4.3. S. S.,
- 4.4. S. P.,
- 5.1. V. G.,
- 5.2. S. K.,
- 5.3. S. G.,
- 5.4. S. M.,
6. S. A.,
7. S. O.,
8. S. K.,
9. S. G.,
10. S. V.,
11. V. D. C. A.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 20 septembre 2001 par le tribunal de première instance de Furnes, 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

Les demanderessees présentent un moyen dans leur requête.

(...)

IV. La décision de la Cour

1. Sur les fins de non-recevoir :

1.1. Sur la première fin de non-recevoir opposée au moyen par la deuxième défenderesse et déduite de ce que, dans la mesure où les demanderesses allèguent que les juges d'appel n'ont, de la circonstance qu'elles n'ont pas fait usage de la possibilité offerte par l'article 11.II, alinéa 2, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, pu déduire qu'elles n'ont pas exprimé de manière régulière leur volonté de renouveler le bail, le moyen oblige la Cour à un examen des faits, pour lequel elle est sans pouvoir :

Attendu que le moyen n'allègue pas que les juges d'appel n'ont pu déduire de la circonstance que les demanderesses n'ont pas fait usage de la possibilité offerte par l'article 11.II, alinéa 2, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux qu'elles n'ont pas exprimé de manière régulière leur volonté de renouveler le bail ;

Qu'il allègue que les juges d'appel ont illégalement décidé que les demanderesses ont perdu leur droit à une indemnité d'éviction éventuelle au seul motif qu'elles n'ont pas fait usage de la possibilité offerte par l'article 11.II, alinéa 2, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ;

Que la fin de non-recevoir ne peut être accueillie ;

1.2. Sur la seconde fin de non-recevoir opposée au moyen par la deuxième défenderesse et déduite de ce qu'il oblige la Cour à examiner en fait si le fonds de commerce des demanderesses a été perdu à la suite du refus de renouveler le bail principal, ce qui excède son pouvoir :

Attendu qu'il suit de la réponse à la première fin de non-recevoir que le moyen n'oblige pas la Cour à examiner si le fonds de commerce des demanderesses a été perdu à la suite du refus de renouveler le bail principal ;

Que la fin de non-recevoir ne peut être accueillie ;

2. Sur le moyen :

Attendu que l'article 11.II, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 dispose qu'en cas de sous-location totale ou partielle, faite ensemble avec la location du fonds de commerce ou donnant lieu à l'établissement d'un fonds de commerce, le sous-locataire a droit au renouvellement de son bail si et dans la mesure où le locataire principal obtient lui-même le renouvellement du bail principal, sauf le droit de reprise du locataire principal par application de l'article 16 et le droit du sous-locataire, en cas de non-renouvellement, à l'indemnité prévue à l'article 25 ou à l'article 16. IV ;

Que l'alinéa 2 de cet article dispose que l'abstention du locataire principal de demander le renouvellement ou le rejet de sa demande pour des motifs qui lui sont personnels, ne porte pas préjudice au droit du sous-locataire au renouvellement à condition que la demande de celui-ci, régulièrement adressée au locataire principal, ait été dénoncée au bailleur le même jour et dans les mêmes formes ; que cet alinéa dispose, en outre, que, si le sous-locataire a communiqué sa demande au bailleur, celui-ci lui dénoncera de même copie de toute notification qu'il ferait au locataire principal ;

Qu'en vertu de l'article 16.I, début et 5°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail en raison de l'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23 ;

Qu'en vertu des articles 21 et 23, si le bailleur excipe de l'offre d'un tiers et que le preneur refuse de faire une offre égale à celle du tiers, ou s'abstient de faire cette offre, le tiers lui est préféré, sauf droit éventuel du preneur à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 25, alinéa 1^{er}, début et 4° et 5°, le preneur qui a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et qui a fait une offre sérieuse, s'il a été écarté par suite de l'offre d'un tiers surenchérisseur, a droit à une indemnité égale à un ou deux ans du loyer stipulé dans le nouveau bail, selon que le nouveau preneur exerce dans

l'immeuble un commerce différent ou similaire à celui qu'y exerçait l'ancien preneur ;

Qu'en vertu de cet article 25, aliéna 3, en cas de sous-location commerciale, le juge peut répartir l'indemnité entre le locataire principal et le sous-locataire ;

Attendu que la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux vise à protéger le fonds de commerce ;

Qu'il s'ensuit que l'article 11.II de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux contient une réglementation concernant l'éventuel établissement d'un renouvellement du bail pour le sous-locataire ;

Que cet article ne dispose pas qu'en cas de sous-location avec établissement d'un fonds de commerce, le sous-locataire qui n'a pas simultanément porté à la connaissance du bailleur la demande qu'il a régulièrement adressée au locataire principal n'a pas droit à l'indemnité visée à l'article 25 ou à l'article 16.IV ;

Attendu que les juges d'appel ont constaté que :

1. les demanderesse sous-louent le fonds de commerce de la deuxième défenderesse et y exploitent ou font exploiter un fonds de commerce qui a été repris à un sous-locataire précédent, de sorte que les demanderesse se trouvent dans le cas visé par l'article 11.II de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ;

2. les demanderesse ont régulièrement fait connaître à la deuxième défenderesse leur volonté de faire usage de leur droit au renouvellement, les bailleurs ayant refusé celui-ci en raison de l'offre d'un loyer supérieur faite par le premier défendeur ;

3. le refus de la deuxième défenderesse d'égaliser l'offre du premier défendeur, constitue un refus pour un motif personnel au sens de l'article 11.II précité ;

4. les demanderesse n'ont pas simultanément porté leur demande précitée de renouvellement du bail à la connaissance des bailleurs ;

Que, sur la base de ces constatations, les juges d'appel ont considéré que les demanderessees n'ont pas fait usage de la possibilité qui leur est offerte par l'article 11.II, aliéna 2, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et ont décidé que les demanderessees ont de ce fait été privées de leur droit au renouvellement du bail et par conséquent à une indemnité d'éviction ;

Qu'ainsi, le jugement attaqué viole les dispositions légales visées ;

Que le moyen est fondé ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

Casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il rejette la demande de la deuxième défenderesse tendant à une indemnité d'éviction propre et la demande de la onzième défenderesse tendant à une indemnité d'éviction et les demandes incidentes qui y sont relatives ;

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 première instance de Bruges, siégeant en degré d'appel.

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, Greta Bourgeois et Eric Dirix, et prononcé en audience publique du dix-sept juin deux mille quatre par le président Ivan Verougstraete, en présence de l'avocat général Guy Dubrulle, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.

17 JUIN 2004

C.03.0134.N/7

Traduction établie sous le contrôle du conseiller Christian Storck et transcrite avec l'assistance du greffier délégué Véronique Kosynsky.

Le greffier délégué,

Le conseiller,