

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.03.0637.N

V. J.,

Me Lucien Simont, avocat à la Cour de cassation,

contre

V. H. F.,

Me Johan Verbist, avocat à la Cour de cassation.

I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 17 mars 2003 par le tribunal de première instance de Hasselt, 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. Les faits

Le jugement attaqué résume les faits comme suit :

1. le 28 novembre 1979, le demandeur est devenu cessionnaire de la convention de bail commercial conclue entre H-D et D-R et du fonds de commerce relatif à un immeuble sis à Halen ;

2. par jugement du 12 février 1992, un renouvellement de bail a été accordé au demandeur pour un terme de neuf ans prenant cours le 1^{er} avril 1992 et expirant le 31 mars 2001 ;

3. entre-temps, la défenderesse est devenue propriétaire de l'immeuble ;

4. le 15 septembre 1998, une convention sous seing privé a été conclue entre le demandeur et la défenderesse, qui stipulait notamment que, « dans la mesure où le bien précité serait vendu par les propriétaires actuels, les époux H-D (...), à la (défenderesse), le (demandeur), d'une part, et la (défenderesse), d'autre part, conviennent d'ores et déjà d'un renouvellement du bail prenant cours le 1^{er} avril 2001, de sorte qu'un nouveau bail de neuf ans prendra cours à cette date pour prendre fin le 31 mars 2010, sans que le preneur doive encore effectuer la demande de renouvellement du bail prévue par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux » ;

5. cette convention a été rédigée avant que la défenderesse n'acquière la propriété de l'immeuble litigieux ;

6. le demandeur n'a pas demandé le renouvellement du bail et à la fin du bail il ne s'est pas apprêté à quitter l'immeuble.

IV. Le moyen de cassation

Dispositions légales violées

- *article 14 de la Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ;*
- *article 6 du Code civil ;*
- *article 1134 du Code civil ;*

Décisions et motifs critiqués

Le jugement rendu le 17 mars 2003 par la quatrième chambre du tribunal de première instance de Hasselt déclare recevable mais non fondé l'appel interjeté par le demandeur et décide que la demande principale initiale est fondée sur la base, notamment, des motifs suivants :

« Entre les parties, une convention sous seing privé a été rédigée le 15 septembre 1998, et enregistrée à Hasselt le 9 février 2000, stipulant que :

'Dans l'immeuble Hotel-Motel 'Drive-In', sis au Staatsbaan 75, cadastré section A, numéro 110/Y, d'une superficie de 36 ares suivant le cadastre (36 a 00 ca) : la partie Bar, Salle des consommations et Habitation, bien connue des parties qui n'en souhaitent pas de description plus circonstanciée.

Le bien précité a été pris en location en vertu d'une convention de bail du 10 avril 1974, renouvelée pour un terme de neuf ans prenant cours le 1^{er} avril 1992 et, dès lors, expirant le 31 mars 2001, ainsi que le confirme le jugement du juge de paix du second canton de Hasselt du 12 février 1992.

Dans la mesure où le bien précité serait vendu par les propriétaires actuels, les époux H-D (...), à la (défenderesse) précitée, le (demandeur), d'une part, et la (défenderesse), d'autre part, déclarent convenir d'ores et déjà d'un renouvellement du bail prenant cours le 1^{er} avril 2001, de sorte qu'un nouveau bail de neuf ans prendra cours à cette date pour prendre fin le

31 mars 2010, sans que le preneur doive encore effectuer la demande de renouvellement du bail prévue par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Fait en deux exemplaires le 15 septembre 1998'.

Cette convention a été rédigée avant que la (défenderesse) n'acquière la propriété de l'immeuble litigieux.

(...)

Sur le fond : quant à l'appel principal

Le (demandeur) soutient que la convention enregistrée du 15 septembre 1998, par laquelle les parties convenaient qu'un renouvellement du bail ne devrait pas être demandé (et que les parties renonçaient aux prescriptions de l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux), est une convention écrite que les parties sont tenues d'observer sur la base du principe 'pacta sunt servanda'. La jurisprudence citée par le premier juge n'est applicable qu'aux baux commerciaux ne faisant pas l'objet d'un écrit, mais étant des accords oraux par lequel le bailleur renonce aux prescriptions de l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Selon le (demandeur), il s'agit, en l'espèce, d'une convention distincte qui n'était pas comprise dans la convention de bail et qui a été rédigée avant que la (défenderesse) n'agisse en qualité de bailleur. En n'admettant pas le renouvellement du bail, la (défenderesse) a violé l'article 1134 du Code civil et elle n'a pas agi de bonne foi, de sorte qu'elle est tenue de payer des dommages et intérêts.

Les dispositions de l'article 14, alinéa 1^{er}, ne sont pas d'ordre public, mais elles sont impératives. La nullité est, toutefois, relative, ce qui signifie que la partie au bénéfice de laquelle la nullité est prévue (en l'espèce le bailleur) ne doit pas nécessairement l'invoquer et que le juge ne peut la soulever d'office. Le bailleur peut donc y renoncer. De la confirmation d'une obligation entachée de nullité, se déduit la renonciation au droit d'invoquer cette nullité. Les dispositions de l'article 14, alinéa 1^{er}, sont impératives. Sont nulles, les conventions qui y dérogent.

Ceci signifie que :

'Une fois réunies les conditions d'application de la règle juridique, le sujet de droit peut renoncer à la protection qu'elle accorde, alors que, auparavant (avant que cette protection ne soit acquise) cette renonciation ne peut se faire valablement. Le caractère impératif de la règle juridique implique, dès lors, que lorsque ses conditions d'application ne sont pas encore réunies, les parties concernées par le rapport juridique ne peuvent par leur simple volonté, priver d'effet la règle juridique ; à nouveau, ceci ne peut se faire que lorsque les règles juridiques impératives sont devenues effectivement applicables, de sorte que leur validité et leur protection peuvent être invoquées par la personne protégée contre l'autre sujet de droit. A ce moment, la personne protégée est libre d'y renoncer, si elle le veut.'

Ainsi, l'on ne peut renoncer à une disposition impérative qu'au moment où ce droit peut être exercé, et donc pas avant le délai légal pour demander un renouvellement du bail.

Ainsi, la (défenderesse) n'a pu, a priori, avant d'être le bailleur, renoncer aux dispositions impératives de l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, fût-ce par une convention écrite et enregistrée.

Une telle renonciation n'est possible que lorsque les dispositions impératives sont effectivement applicables. Après la naissance du bail à durée indéterminée, les parties peuvent donc, à défaut d'une demande de renouvellement du bail, convenir que le bail sera renouvelé pour un délai de neuf ans prenant cours à l'expiration de la période de neuf ans précédente.

Dans ces circonstances, le tribunal est tenu d'appliquer les dispositions impératives et, dès lors, de constater que les conventions contraires à ces dispositions impératives sont nulles, à moins qu'il ne ressorte des éléments de fait que le bailleur ait renoncé à cette nullité relative.

Une convention contraire à une disposition impérative ne tient pas lieu de loi, à moins qu'il n'apparaisse que la personne protégée a renoncé à cette nullité relative.

Le principe contenu à l'article 1134, § 3 (lire : alinéa 3), du Code civil, suivant lequel les conventions doivent être exécutées de bonne foi, ne vaut

évidemment que pour les conventions tenant lieu de loi et non pour celles qui sont contraires à une disposition impérative et, dès lors, nulles.

La convention du 15 septembre 1998 est, partant, contraire à une disposition impérative et nulle, et n'a pas d'effets juridiques, ni pour le futur, ni pour le passé.

La demande principale est, dès lors, fondée. Le (demandeur) ne peut invoquer la convention du 15 septembre 1998, de sorte que le bail entre les parties a pris fin le 31 mars 2001 ».

Griefs

L'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux est impératif, en faveur du bailleur, dont il protège les intérêts privés.

Une disposition impérative ne peut être invoquée que par la partie protégée.

Le jugement attaqué constate que, le 15 septembre 1998, une convention sous seing privé a été conclue entre les parties d'où il ressort que, dans la mesure où l'immeuble serait vendu par les propriétaires de l'époque à la défenderesse, le demandeur et la défenderesse convenaient d'un renouvellement du bail à partir du 1^{er} avril 2001.

Le jugement considère donc expressément que cette convention a été rédigée avant que la défenderesse ne devienne propriétaire de l'immeuble litigieux.

Le jugement attaqué n'a pu, dès lors, sans violer toutes les dispositions visées au moyen, appliquer la disposition impérative contenue à l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, qui protège uniquement les intérêts du bailleur, à une partie qui, au moment de la conclusion de la convention, n'avait pas encore la qualité de partie protégée.

La décision déclarant fondée la demande principale initiale n'est pas légalement justifiée (violation de toutes les dispositions indiquées par le moyen).

V. La décision de la Cour

Attendu que l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux dispose que 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 ; que cet alinéa dispose en outre que 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 ;

Que le preneur est donc tenu de demander le renouvellement du bail au bailleur ;

Que cette disposition est impérative en faveur du bailleur ;

Que seule la partie protégée, savoir le bailleur, peut renoncer au bénéfice de cette disposition impérative et ce, seulement après le commencement du délai prévu à l'article 14, alinéa 1^{er}, pour la demande du renouvellement du bail ;

Qu'il s'ensuit qu'une convention de renouvellement du bail conclue, avant la prise de cours du délai prévu à l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, entre un preneur et une partie qui n'est pas encore bailleuse au moment de la conclusion de la convention, fût-ce sous la condition suspensive que cette partie acquière la qualité de bailleur, est entachée de nullité relative et ne peut avoir d'effets lorsque la partie devenue bailleuse invoque sa nullité ;

Que le moyen manque en droit ;

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 les présidents de section Robert Boes et Ernest Waûters, les conseillers Ghislain Londers, Eric Dirix et Albert Fettweis, et prononcé en audience publique du vingt-huit janvier deux mille cinq par le président de section Robert Boes, 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,