

OBLIGATIONS,
CONTRATS et
RESPONSABILITÉS

Obligations

Prostitution, pas-de-porte et contrat de bail
À propos de la contrariété à l'ordre public
ou aux bonnes mœurs

Par son jugement du 26 janvier 2016¹, la 77^e chambre du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel, nous permet de revisiter les notions à contenu variable que constituent l'ordre public et les bonnes mœurs, ainsi que leurs conséquences sur les obligations contractuelles.

Les faits

Madame S. est à la recherche d'une nouvelle localisation pour son activité de prostitution. Elle conclut un « bail mixte commerce/habitation ». Après avoir fait procéder à des travaux en vue de l'aménagement du rez-de-chaussée commercial, elle reçoit des nouveaux propriétaires de l'immeuble un congé sur la base de l'article 16, 1-1° (occupation personnelle) de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Les parties signent ensuite différentes conventions, à savoir une convention de résiliation anticipée de bail commercial visant le bail en vigueur, une convention de bail commercial à usage exclusif de bar portant sur une partie du même immeuble, une convention de bail d'habitation pour le reste de l'immeuble, une convention qualifiée de « convention à valeur de pas-de-porte » et une convention qualifiée de « reconnaissance de la créance du bailleur sur le pas-de-porte ».

Le pas-de-porte

La licéité du pas-de-porte n'est guère contestée. B. Louveaux admet ainsi que les conventions ayant pour objet le paiement d'un pas-de-porte sont licites si elles « ne visent pas à combattre une disposition légale impérative ou d'ordre public »².

De façon nuancée, la majorité de la doctrine et de la jurisprudence considère le pas-de-porte – qui ne fait l'objet d'aucune législation spécifique – comme étant principalement un élément constitutif du loyer, sauf à démontrer qu'il trouverait sa cause en dehors du cadre du bail. À défaut de cette démonstration, il y a donc lieu de considérer que « lorsque le bailleur réclame au preneur lors de la conclusion d'un bail commercial un « pas-de-porte » sans lui céder un fonds de commerce, ce montant constitue une composante du loyer »³.

La jurisprudence fiscale va dans le même sens, lorsqu'elle précise que le pas-de-porte « qui ne compense, dans le chef du bailleur, aucun transfert d'actifs ni perte quelconque, mais qui constitue la contrepartie de l'octroi d'un bail commercialement intéressant, doit être considéré comme un supplément de loyer »⁴.

Prostitution et contrariété à l'ordre public ou aux bonnes mœurs

S'il faut constater qu'une certaine jurisprudence considère que le fait de se prostituer n'est pas contraire aux bonnes mœurs⁵, il n'en va pas de même pour le fait de profiter de la prostitution d'autrui⁶. Cette position a d'ailleurs été rappelée par la Cour de cassation, qui a précisé que « l'enrichissement au moyen de l'exploitation de la prostitution d'autrui – même si aucun fait punissable n'est commis – est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs, et le contrat de bail qui concerne la mise en location d'un immeuble en vue de l'exploitation de la prostitution en vitrine a un objet illicite »⁷.

Dans le même sens, la Cour d'appel d'Anvers a considéré, dans un arrêt du 13 décembre 2007, que « le contrat par lequel une maison de débauche est cédée contre paiement est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs et, par conséquent, est frappé de nullité absolue »⁸. Plus récemment, la même Cour a décidé qu'« un contrat de bail concernant un immeuble destiné à la prostitution en vitrine a un objet illicite et est frappé de nullité absolue »⁹.

Dans l'espèce commentée, le tribunal considère que « les propriétaires ne peuvent prétendre sérieusement qu'ils ignoraient qu'une activité de prostitution se déroulait dans les lieux loués » et conclut que les conventions relatives au pas-de-porte doivent être frappées de nullité sur la base des articles 6 et 1131 du Code civil.

Sanction

L'annulation d'une convention devant produire ses effets *ex tunc* oblige en règle chacune des parties à restituer les prestations reçues en vertu de la convention annulée¹⁰. Par application de l'adage *in pari causa turpitudinis, cessat repetitio*, le tribunal refuse cependant de faire droit à la demande de Mme S. d'obtenir la restitution des sommes payées par elle à titre de pas-de-porte en considérant qu'« une telle restitution conduirait à encourager pareille exploitation de la prostitution ».

Responsable du numéro :

Pierre JADOUL ■

Professeur ordinaire à l'Université Saint-Louis

SOMMAIRE

Obligations

Prostitution, pas-de-porte et contrat de bail
À propos de la contrariété à l'ordre public ou aux bonnes mœurs 1

Contrats

La responsabilité solidaire pour les dettes sociales et fiscales : du sous-traitant au maître de l'ouvrage 2

Responsabilité civile

Recours de l'Union européenne à la suite d'un accident de la circulation subi par un fonctionnaire 2

Responsabilité civile

Article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil : visibilité et connaissance du vice par la victime 3

Responsabilité civile

Récupération de l'impôt fondée sur la responsabilité civile 3

Brèves

4

* Découvrez les documents commentés dans la revue sur le site www.legis.be.

- 1 Civ. Bruxelles (77^e ch.), 26 janvier 2016, R.G. n° 14/2470/A*.
- 2 B. LOUVEAUX, « Baux commerciaux et pas-de-porte », *Immobilier*, 5 novembre 2002, n° 19, p. 1.
- 3 J.P. Saint-Gilles, 17 octobre 1991, J.J.P., 1993, p. 38.
- 4 Civ. Namur, 21 avril 2004, F.J.F., livr. 4, p. 372.
- 5 J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 1^{er} décembre 1992, R.W., 1992-1993, p. 88 ; J.P. Anvers (5^e canton), 8 mai 1990, R.W., 1990-1991, p. 619.
- 6 T. VERDOMME, « Actuele vraagstukken in verband met het verkopen, verhuren of ter beschikking stellen van een ruimte met het oog op prostitutie », note sous Anvers (12^e ch.), 8 mars 2006, R.W., 2008-2009, p. 1229.
- 7 Cass., 15 juin 2007, *Juristenkrant*, 2008, livr. 178, p. 15.
- 8 Anvers (5^e ch. bis), 13 décembre 2007, R.G.D.C., 2012, p. 188.
- 9 Anvers, 2 février 2010, *NjW*, 2010, livr. 231, p. 757, note C. LEBON.
- 10 Cass., 21 mai 2004, J.L.M.B., 2004, p. 1712.