

Contrats

Bail commercial et refus de renouvellement pour motif de reconstruction : à quel moment le preneur peut-il renoncer valablement à l'indemnité d'éviction ?

L'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 10 octobre 2024* de la Cour de cassation¹ peut être résumée comme suit : une société locataire d'un immeuble en vertu d'un bail commercial sollicite le renouvellement du bail en juillet 2016. Le bailleur refuse le renouvellement en invoquant son intention de reconstruire l'immeuble, conformément à l'article 16 §1.I.3° de la loi sur les baux commerciaux (qui impose dans ce cas au bailleur de réaliser son intention dans les six mois de la fin de l'occupation²).

Le preneur continue à occuper les lieux à titre précaire pendant plusieurs mois après la date de fin du bail. Il quitte finalement les lieux le 2 juillet 2018 et signe le même jour avec le bailleur une convention de transaction réglant les droits à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 25 de la loi sur les baux commerciaux. En 2020, constatant que les travaux annoncés n'ont pas été entamés dans les six mois de la fin de l'occupation, le locataire sollicite une indemnité d'éviction complémentaire pour non-réalisation du motif de refus de renouvellement. Sa demande est rejetée par le tribunal de première instance, statuant en appel, au motif que le preneur a valablement renoncé à l'indemnité en concluant la transaction du 2 juillet 2018.

Comme le rappelle la Cour de cassation, l'article 25 §1 alinéa 1, 1° de la loi sur les baux commerciaux dispose que "*si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se l'est vu refuser, il a droit (...) à une indemnité qui, **sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit**, est fixée forfaitairement comme suit (...)*"³. Cette disposition est une application de la règle selon laquelle la renonciation au bénéfice d'une disposition impérative ne peut intervenir qu'une fois que le besoin de protection du bénéficiaire a disparu. En d'autres termes, la partie protégée ne peut renoncer au bénéfice de la protection que lorsque celle-ci a pu sortir ses effets.⁴

En l'espèce, la Cour énonce que "*le droit à une indemnité d'éviction naît, dans le cas prévu à l'article 25, alinéa 1er, 3°, de la loi du 30 avril 1951, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois ou ne poursuit pas pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur. Il s'ensuit qu'en règle, l'accord des parties visé à l'article 25, alinéa 1er, précité ne peut être conclu qu'à partir de ce moment*".⁵ Par conséquent, la transaction ayant été conclue en juillet 2018, donc avant l'expiration du délai de six mois, celle-ci ne permettait pas, contrairement à ce qui a été jugé par le tribunal de première instance, de renoncer valablement à l'indemnité d'éviction.

Jean-François Germain ■

Maître de conférences invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass., 10 octobre 2024, C.24.0089.F, www.juportal.be

² Cass., 9 mars 1990, 6496, www.juportal.be

³ Nous soulignons.

⁴ Cass., 13 octobre 1997, J.T.T., 1998, p. 159; Civ. Liège, 6 septembre 2016, J.L.M.B. 2018, 75, note ENGLEBERT M.

⁵ Dans le même sens : Cass. 21 décembre 2000, C.99.0433.F, www.juportal.be.