

294.

Bail commercial – Demande prématurée de renouvellement – Abus de droit du bailleur (non)

Par Dora VANDYCK et Jean VAN ZUYLEN

Question

Un immeuble est donné en location en vertu d'un bail commercial conclu pour une période de 9 ans, à partir du 1^{er} avril 2009. Pensant erronément que le contrat expire le 31 décembre 2017, le locataire notifie au bailleur, le 4 juillet 2016, une demande de renouvellement, laquelle n'intervient pas dans le délai légalement prévu. Vous nous consultez pour savoir si le bailleur, qui n'a pas réagi dans un premier temps, peut s'opposer finalement à cette demande (prématurée) de renouvellement.

Réponse

En vertu de l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi relative au bail commercial, le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. Ce délai est calculé selon les règles du droit commun. Les articles 48 et s. du Code judiciaire sont dès lors d'application, en particulier l'article 54 aux termes duquel « *le délai établi en mois ou en années se compte de quantième à veille quantième* ». Il en résulte que le jour du terme « *n'est pas pris en considération pour la computation des dix-huit mois avant l'expiration du bail* » (Cass. (1^{re} ch.), 1^{er} avril 1965, *Pas.*, 1965, I, p. 822).

En matière de renouvellement, le législateur vise à protéger tour à tour le preneur et le bailleur, voire exceptionnellement les deux parties, de sorte que pour chaque disposition, il convient de déterminer la partie protégée par la règle en cause. Ainsi, le droit au renouvellement est impératif en faveur du preneur (voy. art. 13 de la loi sur le bail commercial; Cass., 23 mai 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1174; K. KOENINGSMANN, « Aanvraag huurhernieuwing », in *Handelshuur*, Bruges, la Charte, 2012, p. 180, n° 2). De même, ce dernier ne peut se voir imposer, à l'occasion de l'exercice de ce droit, des conditions ou formalités plus lourdes que celles qui résultent de la loi (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 689; Cass., 1^{er} février 2016, R.G. n° C.15.0250.F). En revanche, les modalités de la demande de renouvellement, dont le délai imposé par l'article 14, alinéa 1^{er}, sont érigées, selon la majorité de la doctrine et de la jurisprudence, en faveur du bailleur. Par conséquent, la méconnaissance du délai susvisé (que ce soit en cas de demande prématurée ou tardive) est sanctionnée de nullité relative, laquelle est toutefois susceptible de confirmation par le bailleur. Ce dernier peut, en effet, accepter une demande formulée hors délai et renoncer à se prévaloir du motif d'annulation.

Sur le caractère impératif de l'article 14, alinéa 1^{er}, voy. Cass., 12 juin 1953, *Pas.*, 1953, I, p. 797; Cass., 15 mars

1968, *Pas.*, 1968, I, p. 884; Cass., 19 juin 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 928; Cass., 5 novembre 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1237; Cass., 6 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 448; Cass. (1^{re} ch.), 13 novembre 2003, *Pas.*, 2003, p. 1807, n° 569; Cass., 2 mars 2006, *Pas.*, 2006, p. 497. Cf. également B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 732, n° 795; K. VANHOVE, *Handelshuur*, Anvers, Cambridge, Intersentia, 2012, p. 341, n° 239; D. JANSSEN, « Les péripéties du renouvellement », in *Le bail commercial*, Bruxelles, la Charte, 2008, p. 337, n° 38; K. KOENINGSMANN, « Aanvraag huurhernieuwing », op. cit., p. 184, n° 13 et p. 189, n° 26. Adde A. PAUWELS (bijgewerkt door M. Vrancken, A. Linders et L. Linders), « Commentaar bij art. 14 Handelshuurwet », in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 2014, p. 162, n° 4 (selon ces auteurs, le délai visé à l'article 14, alinéa 1^{er}, est bilatéralement impératif. Néanmoins, ils écrivent quelques pages plus loin que la disposition en cause est unilatéralement impérative en faveur du bailleur (*ibid.*, p. 178, n° 27).

En l'espèce, selon les renseignements qui sont à notre disposition, la convention de bail commercial conclue pour une durée de neuf ans court à partir du 1^{er} avril 2009 et prend fin, sous réserve de renouvellement, le 31 mars 2018.

La demande de renouvellement doit, à peine de nullité, être formée au plus tôt le vendredi 30 septembre 2016 (le dix-huitième mois avant l'expiration du bail en cours) et au plus tard le vendredi 30 décembre 2016 (le quinzième mois avant l'expiration du bail en cours). Voy. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, op. cit., p. 727.

Il apparaît *in casu* que la demande de renouvellement n'a pas été introduite dans le délai légal, mais trop tôt puisqu'elle est intervenue le 4 juillet 2016. Le preneur a erronément considéré que la convention arrivait à échéance le 31 décembre 2017 alors qu'elle prenait fin, en réalité, le 31 mars 2018, à l'issue de la période de neuf ans. La demande prématurée de renouvellement est, par conséquent, entachée d'une cause de nullité relative que le bailleur peut toutefois couvrir. Par ailleurs, le preneur peut pallier l'irrégularité de sa demande initiale en introduisant une nouvelle demande régulière, qui respecte, partant, le délai prescrit légalement (Cass. (1^{re} ch.), 13 novembre 2003, *Pas.*, 2003, p. 1807).

Dans ce cadre, on peut se demander si le bailleur ne commet pas un abus de droit en adoptant une attitude d'attente et en ne réagissant pas à la demande prématurée. Ne doit-il pas, au nom du principe d'exécution de bonne foi, informer le preneur du caractère prématuré de sa demande et de la nullité qui en résulte? La doctrine et la jurisprudence semblent répondre par la négative à cette question. En d'autres termes, l'absence de réaction du bailleur à une demande formée en dehors du

délai légal ne peut être qualifiée «*d'exercice déraisonnable de son droit* [d'invoquer la nullité]». Une décision de la justice de paix de Westerlo du 4 octobre 2010 en fournit une illustration topique. En l'espèce, un commerçant avait formé sa demande de renouvellement vingt mois avant le terme du bail. Le bailleur laisse cette demande sans réponse mais notifie au preneur, six mois avant l'échéance du contrat, qu'il doit libérer les lieux. Le preneur soutient que la réponse du bailleur, intervenue plus d'un an après sa demande, était tardive ou encore qu'elle dénotait un abus de droit (J.P. Westerlo, 4 octobre 2010, *Huur*, 2011, p. 80; S. MOSSELMANS, «*Knelpunten handelsuur Perspectief van de magistratuur*», in *Knelpunten Handelsuur*, Anvers, Intersentia, 2007, pp. 64 et 65, n° 34).

L'argument est rejeté par la juridiction en ces termes: «*La précision et le formalisme de la loi ne laissent pas de place aux principes généraux du droit et le recours aux notions de bonne foi et d'abus de droit est donc injustifié. Le bailleur qui est conscient que la demande du locataire est frappée d'une nullité relative n'est pas obligé de l'en informer. Cette abstention délibérée du bailleur qui a reçu une demande frappée d'une nullité relative n'est pas une faute contractuelle, ne constitue pas un abus de droit ni une atteinte à la bonne foi. [...] Le bailleur peut adopter une attitude d'attente avec la conséquence inévitable que le locataire perd son droit*» (la traduction est de B. LOUVEAUX, «*Jurisprudence récente en matière de bail commercial*», in B. KOHL (dir.), *Actualités en droit du bail*, coll. CUP, n° 147, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 160, n° 34).

En somme, à défaut d'une demande régulière de renouvellement, le contrat prendra fin à l'échéance de la période initiale de neuf ans, en l'occurrence le 31 mars 2018. Le bailleur peut, en d'autres termes, s'opposer à la demande prématurée de renouvellement. La notion d'abus de droit ne sera d'aucun secours pour le preneur.

Même si l'information qui suit dépasse le strict cadre de la question, il est intéressant de constater que le remède de l'abus de droit n'est pas davantage accueilli lorsqu'il s'agit d'examiner le comportement du *preneur* qui sollicite le renouvellement du bail commercial. Dans un arrêt du 1^{er} février 2016, la Cour de cassation censure les juges du fond qui ont qualifié d'abusif l'exercice du droit au renouvellement dans le chef du locataire. Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit. La demanderesse en cassation, locataire principal d'un immeuble commercial à usage de café, devait postuler le renouvellement de son bail entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2011. Elle a respecté le prescrit de l'article 14, alinéa 1^{er}, dès lors qu'elle a introduit sa demande par deux courriers recommandés distincts datés du 11 avril 2011 et envoyés le 12 avril 2011. Ces courriers lui sont toutefois retournés par la poste avec les mentions «absent» et «non réclamé» le 29 avril 2011, soit deux mois avant l'expiration du délai dans lequel le renouvellement devait être demandé. Le preneur – la demanderesse – a néanmoins repris contact avec les défendeurs, par une lettre du 29 août 2011, aux fins d'acter le renouvellement, «*soit après l'expiration du délai dans lequel les bailleurs auraient pu s'opposer au renouvellement du bail*». Les juges d'appel ont considéré que c'est de manière abusive que la demanderesse a stratégiquement laissé s'écouler le délai dans lequel les bailleurs pouvaient réserver suite à sa demande de renouvellement du bail après qu'elle eut été rapidement informée par la poste que son pli recommandé n'avait pas été porté à la connaissance de ceux-ci et alors que les parties étaient en relation d'affaires et avaient des contacts fréquents. La Cour de cassation casse le jugement attaqué en rappelant que l'exercice du droit au renouvellement n'est pas soumis au respect d'autres exigences que celles imposées par l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 30 avril 1951 (voy. Cass. (3^e ch.), 1^{er} février 2016, n° C.15.0250.F).