

Contrats

Bail commercial et formalisme : un savant dosage

L'arrêt prononcé le 15 juin dernier par la Cour constitutionnelle¹ n'est jamais que le dix-septième prononcé en matière de bail commercial. Sans doute, les enjeux économiques liés à la matière expliquent-ils l'abondance de cette jurisprudence. Il nous donne toutefois l'occasion de tempérer, non sans en souligner l'existence, les exigences de formalisme prévues par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

La procédure de renouvellement d'un bail commercial est organisée avec précision par les articles 13 à 24 de ladite loi.

La Cour d'arbitrage avait déjà été amenée à considérer que le formalisme à respecter par le preneur lorsqu'il adresse sa demande de renouvellement au bailleur n'est pas disproportionné² : le moindre oubli³ ou le moindre retard⁴ au regard des exigences de l'article 14 de la loi sont dès lors susceptibles d'entraîner la nullité relative de la demande.

Il résulte de cette disposition légale que le preneur est notamment tenu de mentionner avec précision, dans la demande qu'il adresse au bailleur, le délai de trois mois

à dater de la demande endéans lequel le bailleur est tenu de répondre sous peine de forclusion, mais également la forme que doit prendre la réponse du bailleur, à savoir une notification par exploit d'huissier ou par lettre recommandée. L'exigence de ces formalités s'impose d'ailleurs même si le bailleur n'ignore pas ses droits et obligations ou si l'irrégularité n'a pas nui à ses intérêts⁵.

Dans l'espèce litigieuse, la question était celle de la conformité aux articles 10 et 11 de la Constitution de l'absence d'exigence d'un formalisme de même niveau dans le cadre de la réponse du bailleur. Ce dernier n'est en effet pas formellement tenu d'indiquer à son cocontractant qu'il doit, en cas de désaccord persistant, introduire une procédure devant le juge de paix compétent au plus tard dans les trente jours de la réponse du bailleur. Même si elle ne revêt qu'un caractère impératif et non d'ordre public⁶, la rigueur de cette exigence peut néanmoins s'avérer radicale : l'abstention d'une initiative judiciaire par le preneur entraînera la forclusion de son droit au renouvellement du bail⁷.

L'arrêt commenté considère que l'absence d'obligation pour le bailleur de rappeler dans la réponse qu'il adresse au preneur que ce dernier est tenu, sur la base de l'article 18 de la loi sur les baux commerciaux, d'agir par voie judiciaire dans les trente jours en cas de désaccord persistant, à peine de forclusion, ne constitue pas une violation des principes d'égalité et de non-discrimination, au motif que le formalisme de l'article 14 résulte du souci du législateur d'éviter que le renouvellement du bail ne soit imposé au bailleur de façon inopinée.

La différence de traitement à l'égard des deux parties au contrat de bail commercial est dès lors validée.

Pierre JADOUL ■

Professeur à l'Université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

1 C.C., 15 juin 2017, n° 69/2017*.

2 C.A., 25 novembre 1997, n° 72/97.

3 Cass., 5 novembre 1992, Pas., 1992, I, p. 1237.

4 Pour un cas d'application : Civ. Liège, 5 février 1979, J.L., 1979, p. 293.

5 Cass., 2 mars 2006, R.G. n° C.05.0092.N.

6 Cass., 5 avril 1984, R.W., 1984-1985, p. 1580.

7 Cass., 2 mai 1980, Pas., 1980, I, p. 588.

Assurances

Article 19bis-11, § 2 : la fin d'une saga !

L'article 19bis-11, § 2, de la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs disposait, jusqu'à l'adoption de la loi du 31 mai 2017¹, que « si plusieurs véhicules sont impliqués dans l'accident et s'il n'est pas possible de déterminer lequel de ceux-ci a causé l'accident, l'indemnisation de la personne lésée est répartie, par parts égales, entre les assureurs couvrant la responsabilité civile des conducteurs de ces véhicules, à l'exception de ceux dont la responsabilité n'est indubitablement pas engagée ».

Le champ d'application de cette disposition a fait l'objet de nombreuses décisions de jurisprudence² récentes à la suite desquelles il était admis que l'ensemble des personnes lésées devaient être indemnisées, tant pour ce qui concerne leur dommage matériel que corporel.

Dans le cas d'espèce ayant amené la décision de la Cour constitutionnelle du 22 juin 2017 commentée³, la compagnie d'assurance estimait ne pas devoir réparer le dommage subi par son propre assuré et invoquait, à cette

fin, l'article 3, § 1^{er}, de la loi du 21 novembre 1989, lequel permet d'exclure contractuellement du bénéfice de l'assurance les dommages causés au véhicule assuré.

La Cour constitutionnelle ne suit pas cet argument, puisqu'elle conclut à l'impossibilité, pour l'assureur, d'invoquer l'article 3 de la loi du 21 novembre 1989 lorsque son intervention est sollicitée sur la base de l'article 19bis-11, § 2, de cette même loi.

Il appartient dès lors bien à l'assureur d'un véhicule impliqué dans un accident sans responsable connu d'indemniser, conjointement avec les autres assureurs « impliqués », le dommage subi par son propre assuré.

Cette décision de la Cour constitutionnelle n'a cependant qu'une portée temporelle limitée puisque, hasard – ou non – du calendrier, le 22 juin 2017 correspond également à la date d'entrée en vigueur de la loi du 31 mai 2017 abrogeant, d'une part, l'article 19bis-11, § 2, et insérant, d'autre part, un nouvel article 29ter dans la loi du 21 novembre 1989.

Cette nouvelle disposition vise à préciser ce que le législateur attendait de feu l'ar-

ticle 19bis-11, § 2, tout en limitant l'indemnisation par les assureurs aux « victimes innocentes et leurs ayants droit, c'est-à-dire les personnes sur lesquelles ne pèse manifestement aucune responsabilité ». Si la personne « lésée » pouvait bénéficier de l'article 19bis-11, § 2, de la loi du 21 novembre 1989, seule la personne démontrant qu'elle n'est « manifestement » pas responsable de l'accident pourra, à présent, être indemnisée.

Laurent DEBROUX ■

Assistant à l'Université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

1 Loi du 31 mai 2017 modifiant la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs, M.B., 12 juin 2017.

2 C.C., 3 février 2011, n° 21/2011 ; C.C., 4 décembre 2014, n° 175/2014 ; C.C., 25 juin 2015, n° 96/2015 ; C.C., 24 septembre 2015, n° 123/2015 ; C.C., 11 mai 2016, n° 64/2016 et Cass., 30 janvier 2014, Bull. ass., 2015, p. 196 ; Cass., 6 novembre 2014, Pas., I, p. 2491 ; Cass., 16 janvier 2015, R.G. n° C.14.0279.N ; Cass., 12 septembre 2016, R.G. n° C.15.0326.N ; Cass., 24 novembre 2016, R.G. n° C.15.0517.F.

3 C.C., 22 juin 2017, n° 84/2017*.