LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2025 ■ n° 201

Contrats

Bail commercial : un renouvellement manqué mais aucun préjudice indemnisable…

L'arrêt rendu par la cour d'appel d'Anvers le 10 mars 2025[1] illustre la rigueur des exigences formelles en matière de renouvellement du bail commercial et la prudence des juges face à l'indemnisation de la perte d'une chance.

La SRL A., exploitant une discothèque à Anvers, souhaitait obtenir le renouvellement de son bail commercial conclu le 1er décembre 2010. Son avocat fit signifier la demande par huissier le 30 mars 2018, mais sans respecter l'ensemble du formalisme rigoureux imposé par la loi sur les baux commerciaux[2]. Le bailleur a soulevé la nullité de la demande, nullité qui sera confirmée judiciairement, tant en première instance qu'en appel.

La SRL A. fut, entre-temps, déclarée en faillite. Le curateur, reprochant au conseil de la SRL A. une faute professionnelle, a introduit une action en responsabilité devant le tribunal de première instance d'Anvers, sollicitant notamment l'indemnisation de la perte d'une chance liée à une éventuelle cession du fonds de commerce avec un bail commercial (renouvelé). Par un jugement du 13 octobre 2023, le curateur fut débouté de toutes ses demandes et interjeta appel devant la cour d'appel d'Anvers.

Cette dernière confirma, tout d'abord, la faute du conseil de la SRL A. : le respect des formalités légales pour la demande de renouvellement du bail commercial est une obligation de résultat[3], et l'annulation judiciaire de la demande suffit à en établir la violation. L'avocat ne pouvait, en outre, se retrancher derrière l'huissier : le modèle de demande de renouvellement fourni par l'huissier ne dispensait pas l'avocat de le contrôler et de l'adapter le cas échéant.

La cour d'appel d'Anvers rappelle ensuite que seule la perte d'une chance[4] certaine et non purement hypothétique peut donner lieu à indemnisation[5]. Or, en l'espèce, la SRL A. accusait d'importants arriérés de loyers et l'immeuble loué devait être démoli, puis reconstruit avec une autre affectation, excluant toute poursuite d'activité commerciale. Ainsi, le renouvellement du bail apparaissait hautement improbable, même en présence d'une demande régulière sur la forme. Dès lors, faute pour le curateur d'établir l'existence d'une chance réelle de voir les motifs de refus de renouvellement écartés devant un juge[6], la perte d'une chance demeure, en l'espèce, purement hypothétique et ne peut ouvrir droit à indemnisation. La curatelle est ainsi déboutée de son appel.

Guillaume Schultz ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

[1] Anvers, 10 mars 2025, D.A.O.R., 2025/3, n°115, p. 95.
[2] Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, M.B., 10 mai 1951, art. 14. Voy. B. KOHL et C. BARÉ, Le bail de droit commun, d'habitation et commercial, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 230 et s.
[3] Voy., à ce jour, C. civ., art. 5.72, al. 2.
[4] Voy., à ce jour, C. civ., art. 6.22.
[5] Cass., 13 janvier 2022, R.G. n° C.19.0153.N., disponible sur www.juportal.be. Voy. Proposition de loi portant le livre 6 "La responsabilité extracontractuelle" du Code civil, Doc., Ch., 2022-2023, n°3213, p. 112 : « [i]l n'est pas requis que la chance atteigne un seuil minimal, mais elle ne peut pas être purement hypothétique et reposer uniquement sur des suppositions ».
[6] Dans l'hypothèse où la demande de renouvellement eut été régulière en la forme, de tels motifs de refus auraient, selon nous, trouvé leur fondement dans l'article 16, alinéa 1er, 2°, 3° et 4° de la loi du 30 avril 1951 précitée.

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé