

Numéro du rôle : 4821
Arrêt n° 150/2010 du 22 décembre 2010

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative aux articles 6 et 14, alinéa 3, de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, posée par la Cour de cassation.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents R. Henneuse et M. Bossuyt, des juges E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey et P. Nihoul, et, conformément à l'article *60bis* de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, du président émérite M. Melchior, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président émérite M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 20 novembre 2009 en cause de Giuseppe Capelluto et Diyavenita Pinti contre la SPRL « CARU », dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 3 décembre 2009, la Cour de cassation a posé la question préjudicielle suivante :

« Les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, interprétés en ce sens que le preneur d'un bail commercial tacitement reconduit, en vertu de l'article 14, alinéa 3, pour une durée indéterminée ne peut demander au juge la révision du loyer prévu par ledit bail sur la base de l'article 6 précité, violent-ils les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'ils créent une différence de traitement entre ce preneur et le preneur d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par une reconduction tacite, auquel une telle faculté est reconnue ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Giuseppe Capelluto et Diyavenita Pinti, demeurant à 1180 Bruxelles, avenue de la Ferme Rose 14/13;
- la SPRL « CARU », dont le siège social est établi à 7301 Boussu, route de Mons 214;
- le Conseil des ministres.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- la SPRL « CARU »;
- le Conseil des ministres.

A l'audience publique du 13 octobre 2010 :

- ont comparu :
 - . Me J. Laurent *loco* Me M. Eloy, avocats au barreau de Bruxelles, pour Giuseppe Capelluto et Diyavenita Pinti;
 - . Me M. Mahieu, avocat à la Cour de cassation, pour la SPRL « CARU »;
 - . Me J. Bourtembourg, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et T. Merckx-Van Goey ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 précitée relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

Le 1er février 1984, un bail commercial de neuf ans est conclu par Giuseppe Capelluto et Diyavenita Pinti avec la SPRL « CARU ». Le 31 janvier 1993, le contrat de bail expire. La SPRL « CARU », locataire, ne requiert pas le renouvellement du bail dans les délais légaux mais se maintient dans les lieux loués en poursuivant le paiement de son loyer, sans que les bailleurs ne s'y opposent.

L'article 14 de la convention de bail prévoit que les règles particulières de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux sont d'application dans la mesure où il n'est pas dérogé à ces dispositions légales soit explicitement soit implicitement par l'une ou l'autre des dispositions dudit bail.

Le juge de première instance constate qu'aucune des dispositions du contrat de bail conclu entre les parties ne déroge à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux. Il en résulte que depuis le 1er février 1993, les parties sont liées par un contrat de bail à durée indéterminée.

Le 30 juin 2004, la SPRL « CARU » demande au bailleur originaire la révision du loyer sur la base de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux. Un mois plus tard, le conseil des bailleurs répond que ceux-ci s'opposent à cette demande au motif que la faculté de révision triennale prévue à l'article 6 de la loi est inapplicable dans le cas d'un bail à durée indéterminée.

Par un jugement du 7 juin 2005, le Juge de paix du canton de Boussu déclare la demande recevable mais non fondée. Sur appel de la SPRL « CARU », le jugement du 28 février 2008 confirme la décision du premier juge en ce qu'elle déclare la demande recevable mais la réforme pour le surplus en désignant un expert avec mission de déterminer la valeur locative normale de l'immeuble loué et de donner son avis sur les circonstances ayant pu justifier une différence de valeur locative supposée établie.

Par son arrêt du 20 novembre 2009, le juge *a quo* énonce que l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux pourrait être interprété en ce sens que la faculté de révision qu'il prévoit ne se conçoit pas dans le cadre d'un bail à durée indéterminée.

La défenderesse en cassation soulève la question de savoir si les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux ainsi interprétés violent les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'ils créent une différence de traitement entre le preneur d'un tel bail commercial et le preneur d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par une reconduction tacite, auquel la faculté de demander la révision du loyer est reconnue.

III. *En droit*

- A -

Mémoire des demandeurs en cassation

A.1.1. Les demandeurs en cassation indiquent que la différence de traitement critiquée distingue des personnes qui se trouvent dans deux situations différentes et qui, partant, ne devraient pas bénéficier d'un traitement identique.

En effet, les preneurs d'un bail commercial non encore prorogé et ceux d'un bail tacitement reconduit par application de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux constituent des catégories de personnes qui se trouvent dans des situations juridiques différentes. Les premiers sont régis par un bail à durée déterminée divisible en triennats, tandis que les seconds sont liés par un bail à durée indéterminée non divisible en triennats et non soumis à toutes les dispositions de la loi sur les baux commerciaux. Dans l'hypothèse d'une tacite reconduction, le nouveau bail est soumis au droit commun, sauf le droit reconnu au bailleur de mettre fin au bail moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice de la possibilité pour le preneur de demander le renouvellement. Il est précisé que la soumission au droit commun du bail à durée indéterminée est confirmée par un arrêt de la Cour de cassation du 8 janvier 1960.

Les demandeurs en cassation concluent qu'aucune personne se trouvant dans une situation identique n'a été traitée de manière différente et que les articles 10 et 11 de la Constitution n'ont pas été violés dès lors que les catégories de bailleurs ne sont pas comparables.

A.1.2. A titre subsidiaire, les demandeurs en cassation indiquent que si la Cour devait estimer, *quod non*, que les catégories de bailleurs visées sont comparables et relèvent d'une même situation juridique, il ne pourrait être admis que le principe d'égalité soit violé. En l'espèce, la différence de traitement critiquée reposerait sur un critère objectif, à savoir être ou non preneur d'un bail commercial tacitement reconduit. Or, la faculté de révision triennale pour le preneur d'un bail commercial non prorogé par reconduction tacite constituerait « une contrepartie de la longue durée du bail commercial ». Cette justification serait donnée dans l'exposé des motifs du projet de loi ayant mené à la disposition en cause ainsi que dans le rapport Humblet fait au nom de la Commission des Affaires économiques et des Classes moyennes (*Pasin.*, 1951, n° 200, p. 356).

Il est soutenu que la *ratio legis* de l'article 6 de la loi ne peut être appliquée à un bail à durée indéterminée auquel il peut être mis fin par le bailleur moyennant un congé de dix-huit mois au moins, et par le preneur, moyennant le congé de droit commun.

Le critère de différenciation serait donc parfaitement justifié de manière objective et raisonnable, la proportionnalité de la différence de traitement ne pouvant non plus être remise en cause.

Mémoire de la défenderesse en cassation

A.2.1. Il est relevé que d'après la doctrine, l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 est une disposition introduite dans l'intérêt des deux cocontractants pour remédier, dans certaines mesures, aux inconvénients résultant du long délai de location. Cette même doctrine relève qu'une certaine jurisprudence considère qu'une demande de révision ne peut être formulée pendant une tacite reconduction en application de l'article 14, alinéa 3, de la loi et observe que cette solution est particulièrement défavorable au preneur.

La doctrine concéderait également que cette jurisprudence, qui ne laisse au preneur aucune possibilité de saisir le juge, paraît peu conforme avec les objectifs du législateur. En effet, l'objectif poursuivi par le mécanisme permettant aux parties d'obtenir une adaptation du loyer serait de tenir compte du caractère de longue durée prévu par une loi impérative des baux commerciaux et de la nécessité d'avoir égard aux circonstances que les parties ne pouvaient raisonnablement prévoir lors de la conclusion du contrat initial.

A.2.2. La différence de traitement entre les deux catégories de preneurs visée par la question préjudicielle ne serait pas raisonnablement justifiée sur la base de l'objectif poursuivi par le mécanisme de révision, celui-ci consistant « à servir de contrepoids à la durée légale de neuf ans et à prendre en compte la théorie de l'imprévision ». Il est en effet question pour les deux catégories de preneurs d'un bail de longue durée - neuf ans au minimum - qui implique une nécessaire prise en compte des circonstances que les parties ne pouvaient raisonnablement prévoir lors de la conclusion du contrat initial, conformément à la volonté du législateur.

A.2.3. La défenderesse en cassation soutient qu'une interprétation conciliante peut être admise, selon laquelle les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 seraient interprétés en ce sens que le preneur d'un bail commercial tacitement reconduit pour une durée indéterminée pourrait demander au juge la révision du loyer prévue par ledit bail. Dans cette interprétation, les dispositions litigieuses ne violeraient pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Mémoire du Conseil des ministres

A.3.1. Le Conseil des ministres relève que, d'après l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, la durée du bail commercial ne peut être inférieure à neuf années, cette disposition étant impérative. La loi prévoit toutefois plusieurs hypothèses dans lesquelles il peut être mis un terme au bail commercial avant la fin de la période minimale de neuf ans. Lorsque le délai initialement fixé arrive à échéance, les parties peuvent convenir du renouvellement du bail pour une durée de neuf ans. Elles peuvent également convenir, par acte notarié ou passé devant le juge de paix du lieu de l'immeuble, d'une durée plus courte dans deux hypothèses visées à l'article 13 de la loi. Si le preneur omet de demander dans les délais ou les formes le renouvellement de son bail et que le bailleur omet à son tour d'exiger le départ du preneur des lieux loués, le bail sera considéré comme tacitement reconduit en application de l'article 14, alinéa 3, de la loi.

Les dispositions légales concernant la tacite reconduction sont supplétives. Il est donc possible d'y déroger contractuellement.

Le Conseil des ministres insiste sur le fait que la plupart des dispositions de la loi sur les baux commerciaux, y compris celles qui concernent l'action en révision, constituent des dispositions de droit impératif. Le contrat ne peut donc pas restreindre ni modaliser le droit de révision. Le bail ne peut davantage prévoir que la clause d'indexation a pour effet d'interdire la révision.

A.3.2. En réponse à la question préjudicielle, le Conseil des ministres indique que pour ce qui est des travaux préparatoires de la loi du 30 avril 1951, on remarque que la possibilité de révision triennale du bail commercial a été consacrée à titre de compensation de la durée minimale de neuf années des baux commerciaux.

A.3.3. Bien que la question soit controversée en doctrine et en jurisprudence, il conviendrait de s'en tenir à une interprétation stricte des dispositions en cause que sont les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 en question. Cette interprétation conduirait indéniablement à refuser le bénéfice de l'article 6 aux parties lorsqu'elles se trouvent dans un bail à durée indéterminée en application de l'article 14, alinéa 3, lorsque le preneur forcé du droit au renouvellement est laissé en possession des lieux loués. Le bail tacitement reconduit n'est, en effet, pas divisible en triennats, si bien qu'à défaut de dispositions conventionnelles particulières, le bailleur se trouve dans l'impossibilité de faire réviser le loyer selon l'article 6. La seule possibilité qui permettrait de réviser un loyer de bail commercial à durée indéterminée serait de faire le détour par une procédure de renouvellement.

D'après le Conseil des ministres, dès lors que les parties engagées dans un contrat de bail commercial à durée déterminée jouissent d'une situation moins favorable dans la mesure où le contrat est impérativement d'une durée minimale de neuf années, il ne serait pas discriminatoire de leur réserver, en ce qui concerne la révision du loyer, un sort différent de celui réservé aux parties qui se trouvent liées par un contrat de bail commercial à durée indéterminée et qui peuvent mettre un terme à tout moment à ce contrat moyennant un congé de dix-huit mois et sans préjudice du droit pour le preneur de demander le renouvellement.

A.3.4. Le Conseil des ministres attire encore l'attention sur le fait qu'à l'instar du juge *a quo*, une partie de la doctrine et de la jurisprudence considère que l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux doit pouvoir s'appliquer aux baux commerciaux à durée indéterminée. Selon cette thèse, l'article 6 n'imposerait à aucun moment de se trouver en présence d'un bail à durée déterminée et, de plus, l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux prévoirait uniquement qu'un bail commercial ne soit pas inférieur à neuf ans, permettant ainsi implicitement qu'un bail soit dès son origine conclu pour une durée indéterminée.

A.3.5. Un dernier argument consisterait à affirmer que, quand bien même le bail commercial serait à durée indéterminée, il serait possible de déterminer le moment où chaque triennat va s'achever, ce qui permettrait de respecter la lettre de l'article 6 de la loi relative aux baux commerciaux.

D'après le Conseil des ministres, si cette interprétation devait être retenue, la question perdrait son objet dès lors que le preneur d'un bail commercial, que celui-ci soit conclu pour une durée déterminée ou indéterminée, pourrait se prévaloir du procédé de révision du loyer prévu par l'article 6 de la loi du 30 avril 1951.

Mémoire en réponse de la défenderesse en cassation

A.4.1. La défenderesse en cassation indique qu'elle répondra dans un premier temps à la question préjudicielle telle qu'elle est formulée pour proposer dans un second temps une interprétation des articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 qui exclut la discrimination libellée.

En ce qui concerne la question préjudicielle, la défenderesse devant le juge *a quo* indique que l'on doit considérer qu'en l'espèce, les termes de la question amènent à comparer, d'une part, la situation des preneurs d'un bail commercial tacitement reconduit pour une durée indéterminée et, d'autre part, la situation des preneurs d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par une reconduction tacite et dont la durée est par conséquent déterminée.

Le Conseil des ministres ne contesterait pas que ces deux catégories sont comparables, contrairement aux demandeurs en cassation qui considèrent que les deux catégories de bailleurs se trouvent dans des situations juridiques différentes. La défenderesse en cassation indique qu'elle n'aperçoit pas l'opportunité de pareille considération dès lors que la question invite à comparer deux catégories de preneurs.

Il est indiqué que, compte tenu des objectifs du législateur qui sont d'assurer la protection du fonds de commerce et d'éviter les conséquences néfastes de l'imprévision, la situation du preneur d'un bail commercial tacitement reconduit pour une durée indéterminée est éminemment comparable à celle du preneur d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par une reconduction tacite. Il s'agit, en effet, dans les deux cas, d'un bail de longue durée - neuf ans au minimum -, ce qui implique une nécessaire prise en compte des circonstances que les parties ne pouvaient raisonnablement pas prévoir lors de la conclusion du contrat initial, conformément à la volonté du législateur.

Il serait, d'autre part, également question, pour ces deux parties, d'un bail qui est caractérisé par la nécessité d'assurer la stabilité de l'exploitation commerciale concernée. A cet égard, la différence de traitement opérée entre les deux catégories de preneurs reposerait sur un critère objectif, à savoir être ou non preneur d'un bail commercial tacitement reconduit. La différence de traitement entre ces deux catégories de preneurs ne serait toutefois pas raisonnablement justifiée compte tenu de l'objectif poursuivi par le mécanisme de révision qui tendrait à servir de contrepoids à la durée légale de neuf ans ainsi qu'à la nécessaire prise en compte de la théorie de l'imprévision.

Cette différence ne serait pas davantage justifiée sur la base de l'objectif général de la loi sur les baux de commerce qui est d'assurer la protection du fonds de commerce. D'après la défenderesse en cassation, l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux ne dispose pas que la durée déterminée du contrat est une caractéristique requise pour qu'il soit applicable. En outre, l'article 1er de cette même loi dispose qu'elle s'applique dans l'ensemble de ses dispositions à tous les baux commerciaux. La société défenderesse n'aperçoit dès lors pas ce qui devrait priver les cocontractants, notamment le preneur, du droit de demander la révision du loyer à l'issue de la douzième année d'un contrat initialement conclu pour neuf ans et prolongé en raison de l'inaction des deux parties, ce qui doit s'analyser comme un accord tacite des parties de prolonger le contrat conformément à l'article 14, alinéa 3, de la loi.

A.4.2. La défenderesse en cassation souligne également qu'il n'est pas exclu que le contrat soit dès le début un contrat à durée indéterminée mais de minimum neuf années. On ne pourrait soutenir, dans ce cas également, que les parties ne bénéficient pas, à l'issue de chaque triennat, d'une faculté de révision du loyer prévu dans le contrat qui les lie.

A.4.3. La défenderesse en cassation insiste encore sur le fait que dans le chef des preneurs, la durée minimale impérative de neuf années est une obligation qui n'existe pas. En effet, l'article 3, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux dispose bien que la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années. L'alinéa 3 de la même disposition prévoit une exception dans le chef du preneur qui peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de six mois. D'autre part, le preneur peut renoncer à se prévaloir de cette durée minimale.

Il est indiqué que le véritable objectif est, compte tenu de ce qu'une activité commerciale nécessite une implantation stable et continue, de pouvoir modifier le montant du loyer prévu dans le contrat de bail si cela correspond à la réalité économique du marché locatif, sans devoir rompre le contrat qui lie les parties. Il ne serait pas raisonnablement justifié de traiter de manière distincte des catégories de personnes se trouvant en réalité dans des situations en tous points identiques si ce n'est qu'elles ont choisi, parfois subi, par incompetence ou par négligence, de ne pas renouveler explicitement le bail.

A.4.4. A l'argument du Conseil des ministres selon lequel, étant donné la durée indéterminée du bail, celui-ci ne pourrait pas être divisé en triennats, la défenderesse en cassation répond qu'elle n'aperçoit pas la pertinence de l'argument dès lors que dans l'hypothèse d'un bail à durée indéterminée, la date du début du bail est en tout état de cause connue. Le premier triennat s'achèverait donc à l'issue de l'écoulement d'un délai de trois ans, le second, à l'issue de l'écoulement d'un délai de six ans.

La défenderesse en cassation insiste encore sur le fait que l'obligation relative à la durée minimale de neuf années du contrat de bail commercial n'exclut pas que celui-ci soit dès l'origine un contrat à durée indéterminée. Il ne serait pas admis, ni même invoqué, que dans ces circonstances, l'article 6 prévoyant la faculté de révision serait inapplicable en raison du fait qu'un tel bail ne serait pas divisible en triennats.

A.4.5. A l'argument développé par le Conseil des ministres selon lequel la combinaison des articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux aurait pour conséquence que la seule possibilité permettant de réviser un loyer de bail commercial à durée indéterminée serait de faire un détour par une procédure de renouvellement, la société défenderesse répond qu'elle n'aperçoit pas la pertinence d'une telle remarque relative aux possibilités légales dans le chef du bailleur de contourner la procédure de révision prévue à l'article 6 de la loi du 30 avril 1951. Elle indique encore que si une telle remarque devait être pertinente dans le cas d'espèce, elle tendrait à démontrer le caractère disproportionné de la différence de traitement compte tenu des objectifs poursuivis dès lors que pour atteindre un but identique et donc légitime, la partie au contrat serait obligée de passer par la procédure de renouvellement assurément plus lourde que celle de la révision.

A.4.6. La défenderesse en cassation conclut en indiquant que l'interprétation conciliante proposée pour les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 devrait être privilégiée par la Cour.

Mémoire en réponse du Conseil des ministres

A.5.1. Après avoir rappelé son argumentation ainsi que celle des parties à la cause devant le juge *a quo*, le Conseil des ministres indique qu'aucune de ces parties ne semble contester le fait que l'objectif poursuivi par le législateur lors de l'adoption de l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux était d'offrir la possibilité au preneur et au bailleur de réviser le loyer d'un bail commercial conclu pour une durée déterminée au terme de chaque triennat afin de compenser la longue durée du bail commercial.

A.5.2. Le Conseil des ministres indique ensuite qu'il y a lieu de ne pas confondre la situation du preneur d'un bail commercial tacitement reconduit pour une durée indéterminée avec la situation du preneur d'un bail commercial qui n'est pas prorogé par reconduction tacite. En effet, lorsqu'un preneur

sollicite le renouvellement de son bail commercial, celui-ci est en principe reconduit pour une période de minimum neuf ans (article 13, alinéa 1er). La loi du 30 avril 1951 permet qu'un tel renouvellement soit effectué à trois reprises maximum. Quant au preneur d'un bail commercial qui est tacitement reconduit en vertu de l'article 14, alinéa 3, il se trouve dans une situation tout à fait différente, dès lors qu'un bail commercial à durée indéterminée va succéder au bail initial, lequel était conclu pour une durée déterminée de minimum neuf ans. Le preneur qui a fait usage de son droit de renouvellement est ainsi à nouveau lié par un bail commercial de neuf ans minimum tandis que pour ce qui est du bail commercial à durée indéterminée, le bailleur peut y mettre fin à tout moment moyennant un congé de dix-huit mois au moins. Les deux catégories de preneurs visées par la question préjudicielle ne seraient dès lors pas dans une situation objectivement et raisonnablement comparable. Il en résulterait que l'interprétation conciliante proposée par la partie défenderesse devrait être écartée dès lors qu'elle s'appuie sur le fait que le preneur d'un bail commercial tacitement reconduit se trouve dans une situation comparable à celle du preneur dont le bail commercial n'a pas été prorogé d'une reconduction tacite.

- B -

B.1.1. La Cour est invitée à se prononcer sur la compatibilité, avec les articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, interprétés en ce sens que le preneur d'un bail commercial à durée indéterminée né en application dudit article 14, alinéa 3, ne peut demander au juge la révision du loyer prévu par le bail, sur la base de l'article 6 précité.

B.1.2. La Cour est interrogée sur la différence de traitement entre deux catégories de preneurs : d'une part, le preneur d'un bail commercial à durée indéterminée né en application de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, qui ne peut demander au juge la révision du loyer fixé dans ledit bail, et, d'autre part, le preneur d'un bail commercial renouvelé pour une durée de neuf ans en application de l'article 13, alinéa 1er, de la même loi, qui peut demander au juge la révision du loyer.

B.1.3. Il ressort des éléments du dossier qu'un contrat de bail commercial à durée indéterminée est né entre les parties devant le juge du fond, en application de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, parce que le preneur a été laissé en possession

des lieux loués après l'expiration du contrat de bail commercial initialement conclu. La Cour limitera l'examen des dispositions en cause à cette seule hypothèse.

B.2.1. Aux termes de l'article 13, alinéa 1er, de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil (ci-après : la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux), le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

B.2.2. Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées (article 14, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux).

B.2.3. L'article 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux atténue, en faveur du preneur, la sanction attachée au non-respect des formes et délais fixés pour une demande de renouvellement de bail. Cette disposition dit que :

« Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement ».

B.2.4. L'article 6 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux dispose :

« A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles,

la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

Le juge statue en équité et n'a pas égard au rendement favorable ou défavorable résultant du seul fait du preneur.

L'action ne peut être intentée que pendant les trois derniers mois du triennat en cours. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive ».

B.3.1. Contrairement à ce qu'affirment les demandeurs en cassation, il ressort des termes de la question préjudicielle posée qu'il est demandé à la Cour non pas de comparer les situations de deux catégories de bailleurs, mais bien celles des deux catégories de preneurs mentionnées en B.1.2.

B.3.2. D'après le Conseil des ministres, ces deux catégories de preneurs se trouveraient dans des situations qui ne sont pas comparables, puisque dans un cas, le preneur est partie à un contrat à durée déterminée, tandis que dans l'autre, il est partie à un contrat d'une durée indéterminée.

Cette circonstance ne permet toutefois pas de conclure que ces deux catégories de preneurs ne peuvent être comparées. Il s'agit, au contraire, pour la Cour, d'examiner si les conséquences qui s'attachent au caractère indéterminé ou non de la durée du contrat à l'égard du preneur sont raisonnablement justifiées par rapport à l'objectif poursuivi par le législateur.

B.4. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 30 avril 1951 que le législateur entendait à la fois assurer une certaine stabilité au preneur d'un fonds de commerce et trouver un point d'équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur.

Il a été exposé que le but de la loi répondait « au souci de garantir les intérêts économiques et sociaux légitimes des Classes moyennes contre l'instabilité et les sources d'abus que comporte le régime de la liberté absolue des conventions de bail » et que « [le] but [était] triple : 1° donner au preneur commerçant des garanties de durée et d'initiative;

2° lui assurer le renouvellement du bail quand le propriétaire n'a pas de raisons fondées de disposer autrement des lieux et, à offre égale, la préférence à tout tiers enchérisseur; 3° établir à son profit diverses indemnités sanctionnant soit la fraude à la loi, soit la concurrence illicite ou l'appropriation de la clientèle à l'occasion d'une fin de bail, soit enfin l'enrichissement sans cause » (*Doc. parl.*, Chambre, 1947-1948, n° 20, pp. 2, 4 et 5).

Il a été souligné qu'un « point d'équilibre [était] à trouver entre la protection du fonds de commerce, au sens large, et le respect des intérêts légitimes des propriétaires d'immeubles » et qu'il convenait « de concilier les intérêts en présence » (*Doc. parl.*, Sénat, 1948-1949, n° 384, pp. 2 et 3).

Quant à la faculté, pour les parties au contrat, de demander la révision du loyer tous les trois ans, le législateur a estimé qu'il était nécessaire d'apporter un contrepoids à la durée minimale de neuf années fixée par la loi sur les baux commerciaux (*Doc. parl.*, Chambre, 1947-1948, n° 20, p. 14)

B.5.1. Dans la mesure où le législateur a conçu la possibilité de demander la révision du loyer, prévue à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, comme une compensation à la durée minimale de neuf années fixée par l'article 3, alinéa 1er, de la même loi, il convient de constater que, lorsque naît un nouveau bail d'une durée indéterminée, en application de l'article 14, alinéa 3, en cause, de cette même loi, tant le bailleur que le preneur peuvent mettre fin à ce contrat moyennant un congé relativement court. L'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux à loyer dispose à cet égard que le bailleur pourra mettre fin à ce bail moyennant un congé de dix-huit mois au moins. En application de l'article 1736 du Code civil, le preneur pourra mettre fin au bail conclu pour une durée indéterminée moyennant un congé d'un mois.

B.5.2. Lorsque le bail commercial devient un bail à durée indéterminée à défaut de renouvellement, les parties au contrat peuvent toutefois convenir à l'amiable d'un renouvellement du bail sans respecter les formalités légales, qui ne revêtent un caractère impératif que pour protéger le bailleur (Cass., 25 juin 1981, *Pas.*, 1981, p. 1246).

La possibilité de révision s'appliquant aussi pendant ce loyer renouvelé, les parties à un bail à durée indéterminée, mis en œuvre par application de l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, peuvent ainsi encore obtenir un droit de révision.

B.5.3. Compte tenu de ce qui précède, la différence de traitement est raisonnablement justifiée par rapport à l'objectif poursuivi par le législateur et décrit en B.4.

B.6. Dans l'interprétation des dispositions en cause soumise par le juge *a quo*, la question préjudicielle appelle une réponse négative.

B.7. Le Conseil des ministres et la défenderesse en cassation relèvent que les dispositions en cause peuvent également recevoir une autre interprétation. En effet, l'article 3, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux prévoit que la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années. Il n'est dès lors pas exclu que le bail initialement conclu le soit pour une période plus longue que celle de neuf ans. Rien, des termes de l'article 6 de la même loi ni des travaux préparatoires qui ont précédé son adoption, ne permet d'affirmer que l'application de celui-ci serait exclue en pareille hypothèse.

Il en est de même pour un bail commercial d'une durée indéterminée né en application dudit article 14, alinéa 3. Dans ce cas, le bail prend cours à l'expiration de la précédente période de neuf ans qui constitue le terme du bail initial, de sorte qu'une demande de révision du loyer à l'expiration de chaque triennat à compter de cette date pourrait être envisagée en application de l'article 6 en cause.

B.8. Dans cette interprétation, la différence de traitement entre les deux catégories de preneurs visées par la question préjudicielle est inexistante, de sorte que les articles 6 et 14, alinéa 3, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ne sont pas incompatibles avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.9. Il appartient à la juridiction *a quo* de déterminer quelle est l'interprétation à donner aux dispositions en cause.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

Les articles 6 et 14, alinéa 3, de la section *2bis* (« Des règles particulières aux baux commerciaux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 22 décembre 2010.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior