

## Cour de cassation de Belgique

### Arrêt

N° C.17.0497.F

**Y. O.**, avocat au barreau de Bruxelles, agissant en qualité de curateur à la faillite de la société privée à responsabilité limitée Toogood,

demandeur en cassation,

représenté par Maître Werner Derijcke, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 65, où il est fait élection de domicile,

**contre**

**STRAWBERRY INVEST**, société privée à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue du Vivier d'Oie, 75,

défenderesse en cassation,

représentée par Maître Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 149, où il est fait élection de domicile.

**I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 19 mai 2017 par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

Le conseiller Marie-Claire Ernotte a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

**II. Les moyens de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, le demandeur présente trois moyens.

**III. La décision de la Cour**

**Sur le premier moyen :**

**Quant à la première branche :**

En vertu de l'article 17 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement en vue d'occuper le bien personnellement ne peut être opposé qu'en vue de

transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou de l'agrandir s'il est situé dans des lieux voisins.

Une société privée à responsabilité limitée n'est pas, en règle, considérée pour l'application de cette disposition comme une société de capitaux.

Le moyen, qui, en cette branche, est fondé sur le soutènement qu'une telle société est par définition une société de capitaux, manque en droit.

### **Quant à la seconde branche :**

Après avoir constaté que la défenderesse a été constituée le 14 décembre 2010 par monsieur D. et son épouse ainsi que par la société anonyme Dexin représentée par monsieur D. C., ami de monsieur D., le jugement attaqué reproduit le libellé de son objet social et relève qu'après que « monsieur L. [fut] 'entré dans le patrimoine de [la défenderesse]' au début de l'année 2003 [lire : 2013] et ce, à l'entremise de la société privée à responsabilité limitée Immobilière du Vivier d'Oie dont sa fille, T. L., est la gérante », la défenderesse a décidé par acte du 22 décembre 2015 « d'étendre son objet social en y incluant [...] 'toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réceptions, le service de traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafeterias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs' ».

« Afin de déterminer si [la défenderesse] est une société de capitaux au sens de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux », le jugement attaqué « retient » qu'« il n'est pas contesté que monsieur L. est actif sur le marché de la restauration au sens large sous diverses enseignes (...), à travers diverses sociétés », et qu'« il a manifesté son intention de poursuivre cette activité dans les lieux loués ».

Contrairement à ce que soutient le moyen, en cette branche, le jugement attaqué, qui a égard à l'objet social de la défenderesse, examine si les associés avaient la volonté de s'investir personnellement dans son activité.

Le moyen, en cette branche, manque en fait.

**Sur le deuxième moyen :**

En vertu de l'article 16.I, 1°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail en vue d'occuper le bien loué personnellement et effectivement.

Le juge ne peut rejeter le refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur que si la volonté d'occupation de l'immeuble qu'il a exprimée s'avère manifestement non sincère ou irréalisable.

Le moyen, qui soutient que le pouvoir du juge n'est pas limité à un contrôle marginal de la sincérité du motif, manque en droit.

**Sur le troisième moyen :**

**Quant à la première branche :**

Après avoir énoncé que « le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à la jouissance de la chose louée », le jugement attaqué, qui considère, d'une part, que « la prise de décision relative aux travaux et à la pose d'un échafaudage en découlant émane de l'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués » et que cette association « dont [la défenderesse] fait partie n'en est pas moins une personne distincte et tierce au bail litigieux » en sorte que « le trouble

dont se prévaut la société TooGood ne trouve pas son origine dans le fait de son bailleur, [la défenderesse], mais bien dans le fait d'un tiers, l'association des copropriétaires », d'autre part, que « la pose d'un échafaudage empêchant l'exploitation d'un commerce constitue un trouble de fait et non un trouble de droit », répond aux conclusions de la société TooGood qui se limitait à soutenir que la défenderesse avait manqué à son obligation de la faire jouir paisiblement du bien loué à défaut de lui avoir permis, en l'absence d'information, de prendre des mesures pour préserver sa clientèle.

**Quant à la seconde branche :**

Contrairement à ce que soutient le moyen, en cette branche, les conclusions de la société TooGood qu'il reproduit n'invitaient pas le juge d'appel à apprécier si la défenderesse s'était conformée aux exigences de la bonne foi.

Le moyen, en chacune de ses branches, manque en fait.

**Par ces motifs,**

La Cour

Rejette le pourvoi ;

Condamne le demandeur aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de huit cent soixante-sept euros quatre-vingt-quatre centimes envers la partie demanderesse, y compris la somme de vingt euros au profit du Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, les conseillers Didier Batselé, Mireille Delange, Marie-Claire Ernotte et Sabine Geubel, et prononcé en audience publique du six septembre deux mille dix-huit par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Thierry Werquin, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

S. Geubel

M.-Cl. Ernotte

M. Delange

D. Batselé

Chr. Storck

## Requête

# Requête en cassation

---

Pour :

Maître **Y. O.**, en sa qualité de curateur de la **SPRL TOOGOOD**,

demandeur en cassation,

assisté et représenté par M<sup>c</sup> Werner DERIJCKE, avocat à la Cour de cassation  
soussigné, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65 boîte 11,  
où il est élu domicile.

Contre :

La **SPRL STRAWBERRY INVEST**, dont le siège social est établi à 1000  
Bruxelles, avenue du Vivier D'Oie 75, inscrite à la banque carrefour des  
entreprises sous le numéro 0832.055.805,

défenderesse en cassation.

★★★

A Messieurs les premier président et président, Mesdames et Messieurs les  
conseillers qui composent la Cour de cassation,

Messieurs,

Mesdames,

Le demandeur a l'honneur de soumettre à votre censure le jugement contradictoirement prononcé entre parties par la 75<sup>ième</sup> chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, section civile, le 19 mai 2017 (R.G. n° 2015/5117/A).

★★★

COPIE NON CORRIGÉE



Les faits de la cause et les antécédents de la procédure, tels qu'ils résultent des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard, peuvent se résumer comme suit.

Le litige concerne le renouvellement d'un bail commercial, sollicité par la SPRL TOOGOOD, dont le demandeur est le curateur, auprès de son bailleur, à savoir la défenderesse.

Le **20 novembre 2005**, un contrat de bail commercial a été conclu entre M. M. en qualité de bailleur et la SPRL NOUVELLES PATISSERIES G. – ancienne dénomination de la SPRL TOOGOOD – en qualité de preneur pour un immeuble situé place ... à ... et comprenant un atelier en rez-de-chaussée et ses annexes ainsi qu'un atelier au sous-sol et un local à l'entresol (ci-après « **les lieux loués** »).

La durée de ce bail a été fixée à neuf ans prenant cours le **1<sup>er</sup> décembre 2005** pour se terminer le 30 novembre 2014. Le loyer a, quant à lui, été fixé à 2.201,98 euros mensuels payables le premier de chaque mois.

La SPRL NOUVELLES PATISSERIES G. a entretemps changé sa dénomination en TOOGOOD SPRL ainsi que sa gérance mais continue à exploiter le commerce dans les lieux loués sous l'enseigne « G. ». Cela n'est pas contesté entre parties.

Le **14 décembre 2010**, la défenderesse a été constituée sous la forme d'une SPRL par acte authentique passé devant le notaire C. C. devant lequel ont comparu, à cette fin :

M. D. souscrivant 45 parts sociales ;

Mme K. souscrivant 10 parts sociales ;

La SA DEXIN souscrivant 45 parts sociales et représentée à cette occasion par M. D. C..

Il ressort de l'attestation de M. D. C. du 8 juin 2016 qu'il est un ami de M. D., ce qui n'a pas été contesté.

M. D. est l'époux de Mme K. comme le démontre leur acte de mariage du 17 mai 2008.

L'objet de la défenderesse, aux termes de l'acte précité, était le suivant [jugement attaqué, pp. 9-10]:

*« La société a pour objet, en Belgique et à l'étranger, soit directement, soit comme intermédiaire, tant pour son compte propre que pour le compte de tiers, sauf disposition contraire, ce qui est prévu ci-après :*

*Elle peut constituer, développer et gérer un patrimoine mobilier et faire toutes opérations mobilières quelconques y compris celles se rapportant à tous droits mobiliers comme l'acquisition par voi[.].Je d'inscription ou de cession et la gestion d'actions, de parts sociales, d'obligations convertibles ou non, de prêts de consommation, de prêts ordinaires, de bons de caisse ou autres valeur[s] mobilières, de quelque forme que ce soit[.].t, tant de personnes morales ... que d'entreprises, belges ou étrangères, existantes ou encore à constituer.*

*La société pourra exercer tout mandat généralement quelconque ainsi que toute fonction autorisée dans toute personne morale belge ou*

*étrangère en ce compris la fonction d'administrateur, de délégué à la gestion journalière, de gérant et de liquidateur. Ce mandat pourra être rémunéré ou gratuit.*

*La société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, prendre des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social serait semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.*

*Elle peut également consentir tous prêts ou garantir tous prêts consentis par des tiers, étant entendu que la société n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires applicables aux établissements de crédits et/ou financiers.*

*Elle peut faire toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au management en général, et plus précisément, sans que cette énumération ne soit limitative : la création de sociétés holding ou d'exploitation, toutes activités d'études et de conseils, toutes prestations de services, tous travaux d'administration, de gestion, tant auprès des entreprises que des particuliers.*

*Elle peut octroyer des conseils et assister en toutes matières à des entreprises et à l'administration et la gestion d'entreprises.*

*Elle peut faire toutes opérations commerciales, industrielles et financières, immobilières et mobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptibles de favoriser son développement, à l'exception des opérations sur valeurs mobilières et immobilières réservées par la loi aux banques et aux sociétés de bourse.*

*Elle peut constituer, développer, promouvoir et gérer un patrimoine immobilier, et réaliser toute opération immobilière et foncière quelconque, y compris celles se rapportant à tous droits réels immobiliers comme, entres autres, l'emphytéose, la superficie ou encore le leasing immobilier, le tout dans son [acception] la plus large et notamment : l'acquisition, l'aliénation, l'acte de grever, l'échange, la rénovation, la transformation, location (donner ou prendre à bail), la sous-location, la mise à disposition, la gestion et la gérance, dans le sens le plus large, en nom propre et au nom de tiers d'immeubles et de droits réels immobiliers, sans que cette énumération soit limitative, et de biens meubles concernant l'aménagement et l'équipement d'immeubles, sans que cette énumération soit limitative, l'exploitation de commerces et/ou immeubles et droits réels immobiliers, ainsi que tous les actes ayant un rapport direct ou indirect avec cet objet social ou qui seraient de nature à favoriser directement ou indirectement le rendement de biens meubles et immeubles. La société peut mettre gratuitement des biens immobiliers à disposition de ses gérants et leur famille en tant que rémunération des prestations fournies à la société.*

*Elle peut hypothéquer ses immeubles et mettre en gage tous ses autres biens y compris son fonds de commerce.*

*Elle peut également – en fonction de ses intérêts propres – se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers-particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société.*

*Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.*

*L'énonciation qui précède n'est pas limitative et la société n'effectuera, pour le compte de tiers, aucune des activités relevant des professions intellectuelles prestataires de services réglementées.*

*Au cas où l'accomplissement de certains actes serait soumis à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne l'accomplissement de ces actes, à la réalisation de ces conditions. »*

Il ressort également de cet acte que la SA DEXIN a été désignée gérante de la défenderesse ainsi que la SPRL FOX INVESTMENTS dont Mme K. est la représentante permanente.

M. D. est quant à lui nommé mandataire spécial de la défenderesse.

**Le 24 décembre 2010**, la défenderesse est devenue propriétaire des lieux loués, aux termes d'un acte authentique de vente passé auprès des notaires D. et R. pour un prix de 725.000 euros.

La défenderesse et la SPRL TOOGOOD ont ensuite entamé une négociation par correspondance et réunion quant au bail commercial portant sur les lieux loués.

**Au début de l'année 2013**, selon l'attestation de M. D. C. du 8 juin 2016, sa société, la SA DEXIN, a revendu ses parts dans la défenderesse à une société contrôlée par la famille L..

**Le 29 août 2013**, la SPRL TOOGOOD a signifié à la défenderesse par acte d'huissier de justice, sa demande de renouvellement de bail afférent aux lieux loués.

**Le 24 septembre 2013**, la défenderesse a signifié à la SPRL TOOGOOD par acte d'huissier de justice son refus de renouvellement de ce bail libellé comme suit :

*« Nous accusons bonne réception de votre demande de renouvellement du bail qui nous a été signifié ce 29 août 2013.*

...

*[N]ous sommes au regret de refuser le renouvellement sollicité dès lors que nous entendons y exercer effectivement un commerce similaire ou en permettre l'exploitation effective par une société de personnes, conformément aux dispositions contenues à l'article 16,1° de la loi sur les baux commerciaux.*

*Le bail prendra dès lors fin le 30 novembre 2014, date à laquelle les lieux devront être totalement libres d'occupation. Nous reprendrons contact*

*avec vous quelques semaines avant l'échéance pour convenir des modalités pratiques de sortie locative. (...) »*

Le **27 décembre 2013**, la défenderesse a introduit la procédure qui conduira au jugement attaqué.

Le **15 octobre 2014**, l'huissier de justice H., à la requête de la SPRL TOOGOOD, a constaté que :

des échafaudages couvraient la totalité de la façade de l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués et plus particulièrement devant la terrasse du restaurant « G. » ;  
des ouvriers sont en train de travailler sur cet échafaudage ;  
le temps est ensoleillé ;  
la terrasse du restaurant G. est vide ;  
les sièges de celle-ci sont rangés à son extrémité.

Le **23 novembre 2014**, la SPRL TOOGOOD a écrit à la SPRL VIMAR, chargée des travaux dont question ci-dessus, pour lui dénoncer qu'aucun travail n'était effectué sur les échafaudages couvrant sa terrasse.

A partir du **1<sup>er</sup> décembre 2014**, la SPRL TOOGOOD a effectué divers paiements au profit de la défenderesse, cette dernière écrivant à ce propos dans un courrier du 5 décembre 2014 signé par Mme T. L., en qualité de gérante :

*« Comme vous le savez, le bail est arrivé à expiration ce 30 novembre 2014, de sorte que les lieux sont occupés sans titre ni droit depuis ce 1<sup>er</sup> décembre 2014.*

*Le versement de 6.500 euros effectué sur notre compte avec la mention "loyer 12/14" n'est par conséquent accepté qu'au titre de simple indemnité d'occupation.*

*A toutes fins utiles et pour autant que de besoin, nous attirons votre attention sur le fait que ce montant est de toute manière sensiblement inférieur à la valeur locative de l'immeuble. (...) ».*

Par jugement du **21 mai 2015**, le juge de paix du canton d'Ixelles a :

Dit pour droit qu'il n'y a pas eu d'accord entre la défenderesse et la SPRL TOOGOOD relatif à la conclusion d'un nouveau bail commercial qui aurait été conclu le 13 juin 2012 ;

Invalidé le refus de renouvellement par la défenderesse du bail commercial de la SPRL TOOGOOD ;

Jugé que le bail commercial qui lie les parties est renouvelé depuis le premier décembre 2014 ;

Désigné un expert avec pour mission d'éclairer le tribunal et les parties sur la valeur locative de l'immeuble concerné ;

Déboute la SPRL TOOGOOD de sa demande reconventionnelle en réparation d'un préjudice résultant d'un trouble de jouissance.

Par requête du **25 juin 2015**, la défenderesse a interjeté appel.

Par acte passé le **22 décembre 2015** devant le notaire V. B., l'assemblée générale de la défenderesse a décidé d'étendre son objet social en y incluant :

*« Toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réception, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs; l'exploitation, sous sa propre enseigne ou par voies de franchise ou licence de tout snack-bar; cafétérias, sandwicherie, service de cuisine rapide ou de petite restauration, de tout service traiteur et/ou d'un ou plusieurs restaurants, ainsi que la livraison à domicile et la vente ambulante; [ ] l'importation et l'exportation de tous produits se rapportant à la restauration en général et au secteur Horeca ».*

A cette occasion, les associés suivants de la défenderesse étaient présents :

M. D.,  
Mme K.

la SPRL IMMOBILIÈRE DU VIVIER D'OIE, représentée par Mme T. L.. Celle-ci en est la gérante depuis le 22 novembre 2010 et l'un des associés est la SA MILINVEST LEASE, dont le mandataire est M. S. L.. Ce dernier est le père de Mme T. L., ce qui n'est pas contesté.

Par le jugement attaqué, rendu le **19 mai 2017**, le juge d'appel réforme le jugement entrepris et, statuant par voie de dispositions nouvelles :

- Déclare valable le refus de renouvellement de bail commercial de la défenderesse signifié à la SPRL TOOGOOD, concernant les lieux loués ;
- Constate que ledit bail a pris fin le 30 novembre 2014 ;
- Constate que la SPRL TOOGOOD occupe les lieux loués sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;
- Par conséquent condamne la SPRL TOOGOOD à libérer les lieux loués et à défaut pour elle de ce faire volontairement au plus tard un mois après la signification du jugement, autorise la défenderesse à expulser des lieux loués la SPRL TOOGOOD, les siens et l'ensemble des meubles les garnissant, par le premier huissier de justice requis, au besoin à l'aide de la force publique aux frais, risques et périls de la SPRL TOOGOOD ;
- Réserve à statuer quant à l'indemnité d'occupation que devra payer la SPRL TOOGOOD du chef de son maintien dans les lieux loués au-delà de la fin du contrat de sous-location, sous réserve de ce qui suit ;

- Condamne la SPRL TOOGOOD à payer à la défenderesse une indemnité d'occupation fixée provisionnellement à 250 euros par jour à dater du 1<sup>er</sup> décembre 2014 jusqu'à la restitution des lieux occupés sans titre ni droit à la défenderesse ;
- Avant dire droit, désigne un expert judiciaire en vue de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à payer par la SPRL TOOGOOD à la défenderesse ;
- Déboute la SPRL TOOGOOD de son appel incident contre le rejet de sa demande reconventionnelle.

★★★

A l'appui de son pourvoi, le demandeur croit pouvoir vous proposer les trois moyens de cassation suivant.

## Premier moyen de cassation

### Dispositions légales violées

- Article 149 de la Constitution ;
- Article 16.I et 17 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux formant la section *2bis* du livre III, titre VIII, du code civil ;
- Article 249 du code des sociétés ;
- La notion légale de société de capitaux

### Décision attaquée et motifs critiqués

Saisi d'un appel de la défenderesse contre un jugement de la justice de paix du canton d'Ixelles du 21 mai 2015, qui l'avait déboutée de son action contre la SPRL TOOGOOD – dont le demandeur est le curateur – tendant en substance à entendre :

- (i) dire pour droit qu'était valable le refus pour cause d'occupation personnelle au sens de l'article 16.I de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux citée au moyen que la défenderesse avait opposé à la demande de renouvellement formulée par la SPRL TOOGOOD du bail commercial existant entre parties de sorte que celle-ci occupait sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014 les lieux à elle loués par la défenderesse,
- (ii) autoriser la défenderesse à faire procéder à l'expulsion de la SPRL TOOGOOD par le premier huissier de justice requis, et

- (iii) à entendre condamner celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation,

ce à quoi la SPRL TOOGOOD objectait que la défenderesse était une société de capitaux au sens de l'article 17 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux citée au moyen de sorte qu'elle n'aurait pu s'opposer au renouvellement du bail qu'en vue de transférer dans les lieux loués son siège principal d'exploitation,

le jugement attaqué, réforme le jugement entrepris et statuant par voie de dispositions nouvelles :

- déclare valable le refus de renouvellement de bail commercial de la défenderesse signifié à la SPRL TOOGOOD, concernant les lieux loués situés à ..., place ..., comprenant un atelier en rez-de-chaussée et ses annexes ainsi qu'un atelier au sous-sol et un local à l'entresol ;
- constate que ledit bail a pris fin le 30 novembre 2014 ;
- constate que la SPRL TOOGOOD occupe les lieux loués sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;
- par conséquent condamne la SPRL TOOGOOD à libérer les lieux loués et à défaut pour elle de ce faire volontairement au plus tard un mois après la signification du jugement, autorise la défenderesse à expulser des lieux loués la SPRL TOOGOOD, les siens et l'ensemble des meubles les garnissant, par le premier huissier de justice requis, au besoin à l'aide de la force publique aux frais, risques et périls de la SPRL TOOGOOD ;
- réserve à statuer quant à l'indemnité d'occupation que devra payer la SPRL TOOGOOD du chef de son maintien dans les lieux loués au-delà de la fin du contrat de sous-location, sous réserve de ce qui suit ;
- condamne la SPRL TOOGOOD à payer à la défenderesse une indemnité d'occupation fixée provisionnellement à 250 euros par jour à dater du 1<sup>er</sup> décembre 2014 jusqu'à la restitution des lieux occupés sans titre ni droit à la défenderesse ;
- avant dire droit, désigne un expert judiciaire chargé de déterminer la valeur de l'indemnité d'occupation des lieux litigieux.

Pour aboutir à ce dispositif, le jugement attaqué décide que la défenderesse n'est pas une société de capitaux au sens de l'article 17 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux citée au moyen. Cette décision est basée sur les motifs suivants.

Le jugement attaqué rappelle d'abord [p. 8] « [l]es faits utiles à la compréhension du litige ... comme suit :

- Le 20 novembre 2005, un contrat de bail commercial a été conclu entre M. M. en qualité de bailleur et la SPRL NOUVELLES PATISSERIES G. [ancien nom de la SPRL TOOGOOD dont le

demandeur est le curateur] en qualité de preneur sur un immeuble situé à la place ... à ... (ci-après "les lieux loués").

La durée de ce bail a été fixée à neuf ans prenant cours le 1<sup>er</sup> décembre 2005 pour se terminer le 30 novembre 2014 ; ...

- La SPRL NOUVELLES PATISSERIES G. a, entretemps, changé sa dénomination en TOOGOOD ainsi que sa gérance mais continue à exploiter le commerce dans les lieux loués sous l'enseigne "G.". Cela n'est pas contesté.

- ...

- [La défenderesse] a été constituée sous la forme d'une SPRL par acte authentique du 14 décembre 2010 passé devant le notaire C. C. devant lequel ont comparu, à cette fin (pèces 23 de [la défenderesse] et 14 TOOGOOD) ;

- M. D. souscrivant 45 parts sociales ;
- Mme K. souscrivant 10 parts sociales ;
- La SA DEXIN souscrivant 45 parts sociales et représentée à cette occasion par M. D. C..

Il ressort de l'attestation de M. D. C. du 8 juin 2016 (pièce 27 de [la défenderesse]) qu'il est un ami de M. D., ce qui n'est pas contesté.

M. D. est l'époux de Mme K. comme le démontre leur acte de mariage du 17 mai 2008 (pièce 28 de [la défenderesse]).

- L'objet de [la défenderesse], aux termes de l'acte précité, était le suivant :

"La société a pour objet, en Belgique et à l'étranger, soit directement, soit comme intermédiaire, tant pour son compte propre que pour le compte de tiers, sauf disposition contraire, ce qui est prévu ci-après :

Elle peut constituer, développer et gérer un patrimoine mobilier et faire toutes opérations mobilières quelconques y compris celles se rapportant à tous droits mobiliers comme l'acquisition par vo[.]e d'inscription ou de cession et la gestion d'actions, de parts sociales, d'obligations convertibles ou non, de prêts de consommation, de prêts ordinaires, de bons de caisse ou autres valeur[s] mobilières, de quelque forme que ce soi[.]t, tant de personnes morales ... que d'entreprises, belges ou étrangères, existantes ou encore à constituer.

La société pourra exercer tout mandat généralement quelconque ainsi que toute fonction autorisée dans toute personne morale belge ou étrangère en ce compris la fonction d'administrateur, de délégué à la gestion journalière, de gérant et de liquidateur. Ce mandat pourra être rémunéré ou gratuit.



*La société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, prendre des participations dans d'autres sociétés ou entreprises existantes ou à créer, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social serait semblable ou analogue au sien ou de nature à favoriser son objet social.*

*Elle peut également consentir tous prêts ou garantir tous prêts consentis par des tiers, étant entendu que la société n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires applicables aux établissements de crédits et/ou financiers.*

*Elle peut faire toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au management en général, et plus précisément, sans que cette énumération ne soit limitative : la création de sociétés holding ou d'exploitation, toutes activités d'études et de conseils, toutes prestations de services, tous travaux d'administration, de gestion, tant auprès des entreprises que des particuliers.*

*Elle peut octroyer des conseils et assister en toutes matières à des entreprises et à l'administration et la gestion d'entreprises.*

*Elle peut faire toutes opérations commerciales, industrielles et financières, immobilières et mobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptibles de favoriser son développement, à l'exception des opérations sur valeurs mobilières et immobilières réservées par la loi aux banques et aux sociétés de bourse.*

*Elle peut constituer, développer, promouvoir et gérer un patrimoine immobilier, et réaliser toute opération immobilière et foncière quelconque, y compris celles se rapportant à tous droits réels immobiliers comme, entres autres, l'emphytéose, la superficie ou encore le leasing immobilier, le tout dans son [acception] la plus large et notamment : l'acquisition, l'aliénation, l'acte de grever, l'échange, la rénovation, la transformation, location (donner ou prendre à bail), la sous-location, la mise à disposition, la gestion et la gérance, dans le sens le plus large, en nom propre et au nom de tiers d'immeubles et de droits réels immobiliers, sans que cette énumération soit limitative, et de biens meubles concernant l'aménagement et l'équipement d'immeubles, sans que cette énumération soit limitative, l'exploitation de commerces et/ou immeubles et droits réels immobiliers, ainsi que tous les actes ayant un rapport direct ou indirect avec cet objet social ou qui seraient de nature à favoriser directement ou indirectement le rendement de biens meubles et immeubles. La société peut mettre gratuitement des biens immobiliers à*

*disposition de ses gérants et leur famille en tant que rémunération des prestations fournies à la société.*

*Elle peut hypothéquer ses immeubles et mettre en gage tous ses autres biens y compris son fonds de commerce.*

*Elle peut également – en fonction de ses intérêts propres – se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers-particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société.*

*Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.*

*L'énonciation qui précède n'est pas limitative et la société n'effectuera, pour le compte de tiers, aucune des activités relevant des professions intellectuelles prestataires de services réglementées.*

*Au cas où l'accomplissement de certains actes serait soumis à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne l'accomplissement de ces actes, à la réalisation de ces conditions."*

- *Il ressort également de cet acte que la SA DEXIN a été désignée gérante de [la défenderesse] ainsi que la SPRL FOX Investments dont Mme K. est la représentante permanente.*

*M D. est quant à lui nommé mandataire spécial de [la défenderesse].*

- *Le 24 décembre 2010, [la défenderesse] est devenue propriétaire des lieux loués, aux termes d'un acte authentique de vente passé auprès des notaires D. et R. pour un prix de 725.000 euros (pièces 20 de [la défenderesse] et 23 de TOOGOOD). » (jugement attaqué, pp. 8 à 11)*

Le jugement attaqué relève encore [p. 15] :

*« Par acte passé le 22 décembre 2015 devant le notaire V. B., l'assemblée générale de la défenderesse a décidé d'étendre son objet social en y incluant (pièce 26 de son dossier):*

*"Toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réception, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs; l'exploitation, sous sa propre enseigne ou par voies de franchise ou licence de tout snack-bar; cafétérias, sandwicherie, service de cuisine rapide ou de petite restauration, de tout service traiteur et/ou d'un ou plusieurs restaurants, ainsi*

que la livraison à domicile et la vente ambulante; [//]importation et l'exportation de tous produits se rapportant à la restauration en général et au secteur Horeca".

*A cette occasion, les associés suivants de la défenderesse étaient présents : M. D., Mme K. et la SPRL IMMOBILIÈRE DU VIVIER D'OIE, représentée par Mme T. L.. Celle-ci en est la gérante depuis le 22 novembre 2010 et l'un des associés est la SA MILINVEST LEASE, dont le mandataire est M. S. L. (PIÈCE 49 DE TOOGOOD). Ce dernier est le père de Mme T. L., ce qui n'est pas contesté. »*

Le jugement attaqué motive ensuite sa décision comme suit : (jugement attaqué, p. 16 et suivantes) :

« 11.

*TOOGOOD a sollicité le renouvellement du bail litigieux le 29 août 2013 et [la défenderesse] l'a refusé le 24 septembre 2013 en invoquant une occupation personnelle des lieux loués sur la base de l'article 16, I, 1° de la loi sur les baux commerciaux.*

*Aucune contestation n'est soulevée par les parties quant à la régularité formelle ou temporelle de ces actes.*

*En revanche, TOOGOOD soutient que [la défenderesse] est une société de capitaux et qu'elle ne pouvait notifier un tel refus de renouvellement de bail commercial que dans les conditions de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux, soit pour transférer dans les lieux loués le siège principal de son exploitation ou pour agrandir le siège principal de son exploitation située dans les lieux voisins.*

*[La défenderesse] le conteste.*

*A. A titre préliminaire : quant à la forclusion*

*(...)*

*B. Quant à l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux*

*1) principes*

*13.*

*L'article 16, I de la loi sur les baux commerciaux dispose que :*

*"Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :*

*1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption. (...)"*

*L'article 17 de la loi sur les baux commerciaux prévoit quant à lui que :*

*"Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1°, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans les lieux voisins."*

14.

*La distinction entre société de personnes et sociétés de capitaux est d'origine doctrinale.*

*Une société est dite "de personnes" lorsqu'elle a été constituée intuitu personae, chacun s'associant en considération de la personne même des cocontractants, qu'il connaît et en qui il a confiance (cfr A. Culot, Rép. not., tome XII, le droit commercial et économique, livre 2/2, Dispositions communes à toutes les sociétés – Droit d'enregistrement et TVA applicables aux actes de sociétés, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 57, n° 17 e)).*

*En revanche la société de capitaux est celle dans laquelle le capital réuni compte plus que la personnalité de ceux qui en font l'apport (cfr M. Coipel, Rép. not., tome XII, le droit commercial et économique, livre 2/1, Dispositions communes à toutes les sociétés – Dispositions de droit civil et commercial applicables aux actes de société, Bruxelles, Larcier, 1982, p. 61, n° 18). Ces sociétés ont normalement le droit de faire appel public à l'épargne et les parts des associés sont en principe cessibles (A. Culot, Ibidem).*

*Cette distinction a principalement une fonction théorique et à l'occasion, une fonction opérationnelle, notamment lorsqu'elle est utilisée dans divers textes légaux.*

*En matière de bail commercial, "il semble qu'il faille (...) recourir à la classification suivante :*

- sont des sociétés de capitaux : la société anonyme et la société en commandite par actions ;*
- toutes les autres formes de sociétés commerciales doivent être rangées dans la catégorie des sociétés de personnes" (M. COIPEL, op cit., n° 21).*

15.

*Concernant l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux, c'est à juste titre que la Cour constitutionnelle a considéré que (C. Const., 14 novembre 2012, arrêt 140/2012 sur [www.const-cour.be](http://www.const-cour.be)) :*

*"Il ressort des travaux préparatoires de la loi sur les baux commerciaux 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 l'objectif 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).

En ce qui concerne la limitation de la possibilité, pour les bailleuses qui sont des sociétés de capitaux, de refuser un renouvellement de bail pour cause 'd'occupation personnelle', il a été indiqué que les articles 15 et 17 à 20 de la loi sur les baux commerciaux visent à éviter que l'exercice du droit de reprise donne lieu à des abus, favorise la spéculation ou permette à des sociétés de capitaux exploitant des commerces à succursales multiples de multiplier leurs succursales au détriment de détaillants établis (Doc. parl., Chambre, 1946-1947, n° 27, p. 8; ibid., 1950-1951, n° 207, p. 9, Sénat, 1948-1949, n°384, p. 9)."

*Cette disposition étant dérogatoire, le tribunal se rallie à l'enseignement selon lequel ses modalités "sont de stricte interprétation" (B. Louveaux, op cit., p. 805, n° 867).*

16.

*L'article 9 de la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme contient une règle similaire de protection de l'exploitation agricole.*

*Il dispose que :*

"L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui auraient atteint, au moment de l'expiration du préavis, l'âge de 65 ans, ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais

été exploitant agricole pendant au moins trois ans ; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

De même, le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme.

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

- soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture,
- soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;
- soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole."

*Cette disposition a été insérée dans la législation particulière relative aux baux à ferme par l'article 8 de la loi du 7 novembre 1988, soit postérieurement à la loi du 15 juillet 1985 modifiant les sociétés commerciales et créant la société "privée" à responsabilité limitée en lieu et place de la société "de personnes" à responsabilité limitée.*

*C'est à juste à titre à cet égard que la Cour de cassation a considéré qu'"une société privée à responsabilité limitée dont les seuls associés sont des sociétés de capitaux, telles que des sociétés anonymes, ne peut donner congé en vue d'une exploitation personnelle du bien loué" (Cass., 8 janvier 2010, Pas., 2010, p. 36, n° 11) mais aussi qu'"il suit de cette disposition (l'article 9 précité) qu'en règle, une société privée à responsabilité limitée est, pour l'application de celle-ci, considérée comme une société de personne" (Cass., 1<sup>er</sup> février 2016, RG C.15.0295.F/3 sur [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).*

17.

*Le libellé des articles 16 et 17 de la loi sur les baux commerciaux, qui opposent les sociétés de personnes et les sociétés de capitaux, est resté inchangé malgré l'évolution législative du droit des sociétés et plus particulièrement par la loi du 15 juillet 1985 qui a remplacé la société "de personnes" à responsabilité limitée par la société "privée" à responsabilité limitée.*

*Par ailleurs, il ressort notamment des articles 214 et 215 du Code des sociétés qu'une SPRL actuelle ne peut être constituée que moyennant l'existence d'un capital social, ce qui peut lui conférer la qualité de société de "capitaux".*

*A cet égard, le tribunal se rallie à l'enseignement selon lequel la SPRL "n'est ni une société de personnes (du type de la société en nom collectif) ni une société de capitaux (du type de la société anonyme). Ses règles de constitution et de fonctionnement sont inspirées des unes et des autres, ce qui lui permet de conjuguer certains avantages respectifs" (H. Michel, "Les SPRL et SPRLU" in Traité pratique de droit commercial, Diegem, Story-Scientia, 1998, p. 571, n° 801). Cette caractéristique de société mixte est actuellement répandue en doctrine (cfr la répartition faite dans X. Dieux, Ph. Lambrechts et O. Caprasse, Examen de jurisprudence (2010-2013), les sociétés commerciales (2<sup>ème</sup> partie), R.C.J.B., 2016, p. 261 et s.).*

*Les termes "société de personne" au sens de la loi sur les baux commerciaux n'incluent donc pas automatiquement les SPRL actuelles mais ne les excluent pas nécessairement non plus.*

*Il appartient au juge, d'apprécier dans le cas d'espèce qui lui est soumis et selon les circonstances de celui-ci, si la société bailleuse est une société de capitaux ou de personnes au sens des articles 16 et 17 de la loi sur les baux commerciaux sur la base de l'objectif du législateur et du mode de fonctionnement de la société concernée.*

*A cet égard, et quand bien même une SPRL nécessite la constitution d'un capital et peut[.] être considérée comme une société dite "mixte", il n'en demeure pas moins que deux traits la caractérise[nt] fondamentalement étant d'une part que la transmission des parts n'est pas libre et d'autre part que l'appel public à l'épargne est interdit (cfr. G. Horsmans, "Les SPRL et SPRLU" in Traité pratique de droit commercial, Tome 4, volume 1, Bruxelles, Kluwer, 2012, p. 173, n° 186).*

*Sur ce point, le tribunal se rallie à l'enseignement selon lequel "l'objectif était d'offrir aux familles qui se consacraient aux activités économiques et commerciales l'avantage fondamental de la responsabilité limitée dans le maintien de l'esprit de la société en nom collectif et le bénéfice de la structure simplifiée et de la responsabilité limitée des sociétés anonymes. Deux corollaires, sous forme d'interdiction, semblaient indispensables à cette structure sociétaire fondamentalement familiale. L'un emporte l'interdiction de l'entrée intempestive d'intrus ou sein des cercles familiaux et partant, la soumission de la transmission des parts à des conditions déterminées. L'autre interdit l'accès à l'épargne publique qui paraissait ne relever que de la nature et de la logique des très grandes sociétés de capitaux que sont ou que devraient être les sociétés anonymes et auquel n'aspireraient d'ailleurs en aucune manière, à cette époque du moins, les groupes familiaux". (Ibidem, n° 187).*

## *2) Application au cas d'espèce*

- *la question préjudicielle*

*(....)*

- *la qualité de société de personnes ou de capitaux de [la défenderesse]*

24.

*Afin de déterminer si [la défenderesse] est une société de capitaux [au] sens de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux, le tribunal retient les éléments suivants :*

- *s'il est exact que [la défenderesse] comprend dans sa dénomination sociale complète, le vocable "Invest", ce dernier concerne le cas échéant le type d'activité auquel se livre [la défenderesse] mais qui n'est pas déterminant de sa qualité de société de capitaux ou de personnes ;*
- *le mode de fonctionnement de [la défenderesse] s'avère plus révélateur de cette qualité ;*

*Il ressort en effet de ses statuts qu'en cas de pluralités d'associés, ce qui est le cas en l'espèce, les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs ni transmises pour cause de mort qu'avec l'agrément de [a] moitié au moins des associés possédant les trois quart[s] au moins du capital ; cet agrément n'est toutefois pas requis lorsque les parts sont cédées ou transmises au conjoint du cédant ou à ses descendants en ligne directe (article 6) ;*

*une telle clause, limitative de cession des parts, met l'accent sur la personne des associés ainsi que sur les éventuels liens familiaux entre eux ;*

- *[la défenderesse] a été fondée par trois associés dont deux personnes physiques, M. D. et Mme K. et une personne morale la SA DEXIN, dont l'administrateur délégué est M. D. C. ;*

*M. D. et Mme K. sont mariés et possèdent toujours actuellement, en l'absence d'éléments en sens contraire, la majorité des parts (55 % des parts) de [la défenderesse] ;*

- *[la défenderesse] est une SPRL, ce qui l'empêche de faire un appel public à l'épargne, ce qui réduit l'intérêt porté à son capital ;*
- *les gérants de [la défenderesse] étaient, à l'origine, la SA DEXIN et la SPRL Fox INVESTMENTS dont Mme K., associée de [la défenderesse], était la représentante ;*

- *les liens d'amitiés unissant M. D. et M. D. C. ne sont pas contestés ;*

- *il est constant selon les écrits des parties que M. S. L. est "entré dans le patrimoine de [la défenderesse]" au début de l'année 2003 et ce, à l'entremise de la SPRL IMMOBILIERE DU VIVIER D'OIE dont sa fille, T. L., est la gérante ;*

*il ressort en outre du courrier de [la défenderesse] à TOOGOOD du 5 décembre 2014 (cfr supra) que Mme T. L. en est, à présent, la gérante ;*



- *il n'est pas contesté que M. S. L. est actif sur le marché de la restauration au sens large sous diverses enseignes (... , etc.), à travers diverses sociétés ; il a en outre manifesté son intention de poursuivre cette activité dans les lieux loués ;*

*toutefois, il ne ressort pas des éléments soumis au tribunal que ces sociétés seraient des succursales l'une de l'autre et qu'elles seraient elles-mêmes des sociétés dans lesquelles l'accent est mis sur le capital et non sur la personne des associés ;*

- *les liens d'amitiés entre M. D. et M. S. L. ne sont pas contestés.*

25.

*Il ressort de l'examen des éléments précités que [la défenderesse] a été constituée majoritairement par des personnes unies soit par les liens familiaux, soit par des liens d'amitiés ce qui corrobore son caractère intuitu personae.*

*Il n'en va pas différemment depuis que la SPRL IMMOBILIERE DU VIVIER D'OIE en est devenue l'associée.*

*Au contraire, le fait que Mme T. L. – qui est en est la gérante et qui est aussi la gérante de [la défenderesse] – soit la fille de M. S. L. qui envisage, via cette société, d'étendre son activité de restauration renforce le caractère familial de cette société.*

*Partant, [la défenderesse] a été constituée en fonction de la personne des associés et continue à fonctionner de la sorte.*

*[La défenderesse] est donc une société de personne[s] et non une société de capitaux au sens de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux, lequel ne trouve dès lors pas à s'appliquer en l'espèce.*

*La circonstance que [la défenderesse] ait dans un premier temps donné un congé pour exploitation personnelle à la SA CANDIDE, dont elle est également le bailleur, pour ensuite conclure un nouveau bail avec elle, est sans incidence à cet égard.*

*Le jugement entrepris qui a, sur la base de [l']article 17 de la loi, invalidé le refus de renouvellement du bail sera réformé. »*

## Griefs

En vertu de l'article 16.I, 1°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, insérée dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis, du code civil, le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail en raison de sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption.

L'article 17 de la même loi précise que si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1<sup>o</sup>, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins.

Une société de capitaux est une société dont le régime juridique est organisé de façon à ce que l'implication personnelle des associés soit facultative, la qualité d'associé étant strictement liée à la détention des parts et cette détention n'induisant en aucune manière la nécessité pour l'associé de participer à l'activité ou à la gestion de la société.

### **Première branche**

Une société privée à responsabilité limitée, comme la défenderesse, est par définition une société de capitaux.

Certes, en 1935, au moment de sa création, cette sorte de société s'appelait société de personnes à responsabilité limitée. Toutefois, depuis cette origine plus qu'octogénaire, le régime de cette société a très largement été aligné sur celui de la société anonyme tout comme, au demeurant, celui de la société coopérative à responsabilité limitée. Lors de la transposition des directives relatives aux sociétés, le législateur a généralement choisi l'application la plus large des dispositions européennes, même lorsque cela n'était pas requis. L'évolution a été telle que les trois principales sociétés bénéficiant de la responsabilité limitée (SA, SPRL et SCRL), censées à l'origine répondre chacune à des besoins déterminés et divers, se chevauchent souvent au point que le législateur se demande aujourd'hui si la distinction entre les trois types de société ne s'est pas trop estompée pour encore justifier des régimes juridiques distincts.

Nul ne songerait à envisager de qualifier de société de personnes une société anonyme, celle-ci fût-elle petite. Il n'y a pas de raison d'en décider autrement pour une société privée à responsabilité limitée qui, en raison de son architecture juridique même, n'a plus rien à voir avec les véritables sociétés de personnes que sont spécialement la société de droit commun, la société momentanée, la société interne, la société en nom collectif, la société en commandite simple et le groupement d'intérêt économique de droit interne.

Il en résulte qu'en jugeant que la défenderesse, qui est une SPRL, est une société de personnes et non une société de capitaux au sens de l'article 17, précité, de la loi sur les baux commerciaux, le jugement attaqué viole, outre ledit article 17, l'article 16.1 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et la notion légale de société de capitaux.

### **Seconde branche**

En vertu de l'article 149 de la Constitution, tout jugement doit être motivé.

Si, contrairement à ce que le demandeur soutient dans la première branche du présent moyen, la défenderesse n'est pas, de plein droit, une société de capitaux au sens de l'article 17, précité, de la loi sur les baux commerciaux, et qu'il ne peut être fait grief au jugement attaqué d'avoir voulu « *apprécier dans le cas d'espèce qui lui est soumis et selon les circonstances de celui-ci, si la*

[défenderesse] est une société de capitaux ou de personnes au sens des articles 16 et 17 de la loi sur les baux commerciaux sur la base de l'objectif du législateur et du mode de fonctionnement de la société concernée » [jugement attaqué, p. 20, dernier alinéa], cette appréciation est, sans doute, en son principe, souveraine mais il n'en reste pas moins que la Cour peut vérifier si, de ses constatations, le juge a pu déduire que, effectivement, la défenderesse était une société de capitaux.

Or, le juge d'appel commence par considérer [p. 24, § 24, 1<sup>er</sup> tiret], que la présence du mot « Invest » dans la dénomination sociale de la défenderesse serait indifférente pour qualifier la défenderesse de société de capitaux ou non, alors que, précisément, la notion d'« Invest » indique clairement que le but de la société est non pas de procéder à une coopération entre personnes physiques actives mais bien de procéder à un investissement.

Par contre, le juge d'appel considère qu'est « plus révélateur » le fait qu'il apparaisse des « *statuts* [de la défenderesse] *qu'en cas de pluralité d'associés, ce qui est le cas en l'espèce, les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs ni transmises pour cause de mort qu'avec l'agrément de [a] moitié au moins des associés possédant les trois quart[s] au moins du capital ; cet agrément n'est toutefois pas requis lorsque les parts sont cédées ou transmises au conjoint du cédant ou à ses descendant en ligne directe (article 6) ; une telle clause, limitative de cession de parts, met l'accent sur la personne des associés ainsi que sur les éventuels liens familiaux entre eux* ». Or, ce texte n'est que la reproduction de l'article 249 du code des sociétés. Dès lors que, selon le juge d'appel, le droit commun de la SPRL n'est pas une indication, en soi, de la nature de cette société – de capitaux ou non – le fait de reproduire simplement le prescrit légal ne permet aucune conclusion. A supposer qu'on puisse en tirer une, il faudrait constater que la défenderesse n'a pas fait usage de la faculté de restreindre davantage la cessibilité des parts, l'article 249, précité, du code des sociétés n'autorisant que les « *clauses plus restrictives des statuts* » et n'a donc pas opté pour le statut de société de personnes.

Le jugement attaqué retient encore les considérations suivantes, pour conclure à l'existence d'une société de personnes :

« - [la défenderesse] a été fondée par trois associés dont deux personnes physiques, M. D. et Mme K. et une personne morale la SA DEXIN, dont l'administrateur délégué est M. D. C. ;

*M. D. et Mme K. sont mariés et possèdent toujours actuellement, en l'absence d'éléments en sens contraire, la majorité des parts (55 % des parts) de [la défenderesse] ;*

- [la défenderesse] est une SPRL, ce qui l'empêche de faire un appel public à l'épargne, ce qui réduit l'intérêt porté à son capital ;
- les gérants de [la défenderesse] étaient, à l'origine, la SA DEXIN et la SPRL FOX INVESTMENTS dont Mme K., associée de [la défenderesse], était la représentante ;
- les liens d'amitiés unissant M. D. et M. D. C. ne sont pas contestés ;

- *il est constant selon les écrits des parties que M. S. L. est "entré dans le patrimoine de [la défenderesse]" au début de l'année 20[1]3 et ce, à l'entremise de la SPRL IMMOBILIERE DU VIVIER D'OIE dont sa fille, T. L., est la gérante ;*

*il ressort en outre du courrier de [la défenderesse] à TOOGOOD du 5 décembre 2014 (cfr supra) que Mme T. L. en est, à présent, la gérante ;*

- *il n'est pas contesté que M. S. L. est actif sur le marché de la restauration au sens large sous diverses enseignes (... , etc.), à travers diverses sociétés ; il a en outre manifesté son intention de poursuivre cette activité dans les lieux loués ;*

*toutefois, il ne ressort pas des éléments soumis au tribunal que ces sociétés seraient des succursales l'une de l'autre et qu'elles seraient elles-mêmes des sociétés dans lesquelles l'accent est mis sur le capital et non sur la personne des associés ;*

- *les liens d'amitiés entre M. D. et M. S. L. ne sont pas contestés ».*

Contrairement à ce qu'admet le jugement attaqué, les considérations de relations familiales ou d'amitié pouvant exister entre les actionnaires d'une société ne disent rien de l'implication effective et personnelle de ces actionnaires dans l'activité de cette société. Le fait que des personnes liées par de tels liens procèdent ensemble à un investissement est indifférent lorsqu'il s'agit de qualifier le véhicule de cet investissement de société de capitaux ou de société de personnes. En l'espèce, une seule personne pouvait être intéressée par une activité économique dans les lieux loués, à savoir « M. S. L. » dont le juge d'appel se borne à constater qu'il aurait « manifesté son intention de poursuivre [une] activité [de restauration] dans les lieux loués ».

Les juges d'appel aboutissent en outre à leur conclusion sans avoir égard à l'objet social de la défenderesse, rappelé au moyen, tel qu'il existait au moment où fut refusé le renouvellement de bail sollicité par la SPR TOOGOOD. Même après sa modification le 22 décembre 2015 – c'est-à-dire après le jugement du premier juge – cet objet social ne vise toujours qu'une activité très générale d'investissement et, notamment pas, au premier chef, l'exploitation d'un restaurant mais bien « l'exploitation de restaurants, cafétarias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissement et de loisir ... ».

En jugeant, sur la base des constatations qui viennent d'être rappelées, que la défenderesse est non une société de capitaux mais une société de personnes, et, spécialement, en arrivant à cette conclusion sans examiner si les associés avaient la volonté de s'investir réellement et personnellement dans l'activité de la défenderesse et de considérer leur participation dans la défenderesse comme autre chose qu'un simple investissement – en particulier, s'agissant des lieux loués, aucun des actionnaires de la défenderesse n'est actif dans l'horeca, la seule personne citée susceptible de l'être, M. S. L., n'étant « entré dans le patrimoine de [la défenderesse] » qu'à « l'entremise » d'une « SPRL immobilière » – et sans avoir égard au libellé de l'objet social de la défenderesse, le jugement attaqué viole l'ensemble des dispositions et notion légale visées au

moyen à l'exception de l'article 149 de la Constitution et n'est de toute façon pas régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution).

## Développement

### Première branche

1. Le refus de renouvellement du bail commercial de la SPRL TOOGOOD était fondé sur l'article 16, I, 1<sup>o</sup>, de la loi relative aux baux commerciaux :

« **Art. 16.I.** *Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :*

*1<sup>o</sup> Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption. ».*

Cette disposition doit être lue conjointement avec l'article 17 de la même loi :

« **Art. 17.** *Si le bailleur est une société de capitaux, le refus de renouvellement prévu à l'article 16, 1<sup>o</sup>, ne peut être opposé qu'en vue de transférer dans les lieux loués le siège principal de l'exploitation du bailleur ou d'agrandir ce siège principal de l'exploitation s'il est situé dans des lieux voisins. »*

La SPRL TOOGOOD soutenait que la défenderesse était une société de capitaux (ultimes répliques, pp. 21-30, §§ 37-55) de sorte qu'elle ne pouvait lui refuser le renouvellement de son bail commercial que dans les conditions de l'article 17 précité.

La loi ne définit pas la notion de « *société de capitaux* ».

Il est même difficile de savoir quand cette notion de « *société de capitaux* » est apparue dans le prescrit légal<sup>1</sup>. Elle ne figure pas encore dans la version du projet de loi sur les baux commerciaux daté du 19 mai 1949<sup>2</sup>. Elle n'apparaît que dans celle du 6 décembre 1949<sup>3</sup>, sans qu'on puisse comprendre ce qui, dans l'intervalle, avait pu justifier cette évolution.

---

<sup>1</sup> A l'origine, le texte en projet n'évoquait en effet pas les « *sociétés de capitaux* », mais se référait à la notion de « *société commerciale* ».

<sup>2</sup> Projet de loi sur la protection du fonds de commerce, rapport de M. C. LOHEST pour les commissions réunies de la justice et des affaires économiques, *doc. parl.*, s., 1948-1949, doc. n° 384, p. 20.

<sup>3</sup> Projet de loi sur la protection du fonds de commerce, rapport complémentaire de M. C. LOHEST pour les commissions réunies de la justice et des affaires économiques et des classes moyennes, *doc. parl.*, s., 1949-1950, doc. n° 36, p. 28.

La doctrine relative aux baux commerciaux ne définit généralement pas ce qu'il y a lieu d'entendre par « sociétés de capitaux » au sens de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux.

A une époque très proche de l'adoption de la loi sur les baux commerciaux, le prof. J. VAN RYN évoquait ainsi la distinction entre sociétés de personnes et sociétés de capitaux :

« Section I<sup>re</sup>. – Division des sociétés commerciales.

§ 1<sup>er</sup>. – Sociétés de personnes (ou par intérêts) et sociétés de capitaux (ou par actions).

**304. Notions générales.** – C'est la division essentielle.

*Les sociétés de personnes se rapprochent des sociétés civiles : les associés se connaissent ; la société se forme intuitu personae, en considération de la confiance que les contractants s'accordent mutuellement. Ce sont des sociétés "dans lesquelles l'associé et sa personnalité sont tout ; cette personnalité est l'élément fixe, permanent ; le capital est l'élément accessoire et changeant" (conclusions P. LECLERCQ, Pas., 1928, I, 37, à propos des sociétés coopératives).*

*Les sociétés de personnes sont essentiellement : 1° la société en nom collectif (à laquelle on peut joindre l'association momentanée, qui n'est pas douée de la personnalité juridique) ; 2° la société en commandite simple (à laquelle on peut joindre l'association en participation).*

...

*Les sociétés coopératives ... et les sociétés de personnes à responsabilité limitée – plus malaisées à définir – sont au contraire d'une nature hybride : bien que l'élément personnel soit considéré comme prédominant dans ces sociétés, elles s'écartent, sur divers points, du régime ordinaire des sociétés de personnes et se rapprochent ainsi, à certains égards, des sociétés de capitaux.*

*Les sociétés de capitaux comprennent : 1° la société anonyme, qui en est l'expression parfaite et constitue la forme la plus importante ; elle ne comprend qu'une seule espèce d'associés, les actionnaires, qui ne sont tenus que sur leurs apports ; 2° la société en commandite par actions, qui comprend deux catégories d'associés, comme la commandite simple ; ... »<sup>4</sup>.*

La doctrine contemporaine continue à enseigner cette distinction en des termes comparables.

---

<sup>4</sup> J. VAN RYN, *Principes de droit commercial*, t. I, 1<sup>re</sup> édition, Bruxelles, Bruylant, 1954, n° 304, pp. 209-210.

Toutefois, de « *division essentielle* », on évolue vers une distinction qui « *tend à s'estomper* » mais qui « *garde un intérêt pédagogique* »<sup>5</sup>.

A l'époque de l'adoption de la loi sur les baux commerciaux, la SPRL était la société de personnes à responsabilité limitée et ne pouvait ni être filiale d'une autre société ni compter plus de 50 associés ; elle était fiscalement un société de personnes, c'est-à-dire qu'elle pouvait opter pour l'impôt des personnes physiques et que ses associés avaient le régime fiscal spécifique d'associés actifs. Ce statut a profondément évolué : la dénomination est devenue la société *privée* à responsabilité limitée et le régime en droit des sociétés ne rappelle la *société de personnes* que par les restrictions à la libre cessibilité des parts et l'interdiction de faire appel public à l'épargne. Or les sociétés anonymes connaissent fréquemment des restrictions statutaires à la libre cessibilité des parts et ne peuvent faire appel public à l'épargne que si leurs statuts le prévoient expressément ; ces caractères ne peuvent dès lors pertinemment différencier la SPRL et la SA. SPRL et SA ont en commun d'avoir un capital ; SNC et SCS n'ont qu'un fonds social.

Cette idée d'une *summa divisio* bipolaire société de personnes/société de capitaux avec au milieu une zone grise occupée, notamment, par les SPRL, est également celle du jugement attaqué, lequel conclut sur ce point (p. 20) :

*« Les termes "société de personne" au sens de la loi sur les baux commerciaux n'incluent donc pas automatiquement les SPRL actuelles mais ne les excluent pas nécessairement non plus.*

*Il appartient au juge, d'apprécier dans le cas d'espèce qui lui est soumis et selon les circonstances de celui-ci, si la société bailleuse est une société de capitaux ou de personnes au sens des articles 16 et 17 de la loi sur les baux commerciaux sur la base de l'objectif du législateur et du mode de fonctionnement de la société concernée. »*

Cette approche n'emporte pas la conviction.

En effet, elle invoque à tort la jurisprudence de votre Cour citée par le jugement attaqué et relative à la matière de baux à ferme<sup>6</sup>.

En effet, dans ses conclusions, M. l'avocat général délégué PALUMBO avait écrit

*« En vertu de l'article 9, alinéa 5, de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme, les personnes morales dont il est question au présent article (congé pour exploitation personnelle) doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée et, en outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.*

*Pour l'application de cette disposition, on range traditionnellement parmi les sociétés de personnes la société privée à responsabilité limitée, la société coopérative, tant à responsabilité illimitée qu'à responsabilité*

<sup>5</sup> J. MALHERBE, Y. DE CORDT, PH. LAMBRECHT et Ph. MALHERBE, *Droit des sociétés, Précis*, 4<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Bruylant, 2011, n° 426, p. 219.

<sup>6</sup> Cass., 1<sup>er</sup> février 2016, R.G. n° C.15.0295.F, avec les conclusions de M. l'avocat général M. PALUMBO.

*limitée, la société en commandite simple et la société en nom collectif. Le but de cette disposition est de protéger l'exploitation de type familial. Si les sociétés de personnes ont été retenues, c'est parce qu'elles sont nombreuses dans le domaine de l'agriculture et de l'horticulture et qu'elles revêtent notamment la forme de sociétés privées à responsabilité limitée. Il n'était pas possible d'imposer qu'elles se convertissent au préalable en sociétés agricoles.*

*Selon moi, pour déterminer si, au sens de l'article 9, alinéa 5, précité, la S.P.R.L. concernée est une société de personnes, le critère est la constatation qu'on est en présence d'une société qui garantit une exploitation familiale et non en présence d'une société qui, dans les faits, peut être considérée comme apparentée à une société de capitaux.*

*Ainsi, une société privée à responsabilité limitée dont les seuls associés sont des sociétés de capitaux telles que des sociétés anonymes, ne peut-elle donner congé en vue d'une exploitation personnelle du bien loué »*

Et votre Cour a décidé :

*« En vertu de l'article 9, alinéa 5, de la loi du 4 novembre 1969, les personnes morales dont les organes ou les dirigeants responsables sont admis à donner congé en vue d'une exploitation personnelle du bien loué, en application des articles 7, 1°, et 8, doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.*

*Il suit de cette disposition qu'en règle, une société privée à responsabilité limitée est, **pour l'application de celle-ci**, considérée comme une société de personnes. » (le soussigné souligne)*

Si une SPRL est une société de personnes en matière de bail agricole, c'est parce qu'elle doit répondre aux exigences de la société agricole ; cette jurisprudence ne peut donc être transposée en matière de bail commercial.

En revanche, on y trouve l'enseignement qu'il n'y a société de personnes que si l'on est « *en présence d'une société qui garantit une exploitation familiale* » ; la forme de SPRL ne garantit cela en rien ; et en l'espèce, cette exigence n'était ni garantie ni même rencontrée, puisque la défenderesse n'avait pas d'exploitation et n'a pu en envisager une qu'en modifiant son objet et son actionariat.

Des ultimes répliques devant le juge d'appel [pp. 22-24, § 39], la SPRL TOOGOOD décrivait de manière convaincante une évolution qui rapproche la SPRL du rôle de la SA.

*« [L]ors de la transposition des directives [relatives aux sociétés], le législateur a généralement choisi l'application la plus large des dispositions européennes,*



*même lorsque cela n'était pas requis.* »<sup>7</sup> L'évolution a été telle que les trois principales sociétés bénéficiant de la responsabilité limitée (SA, SPRL et SCRL), censées à l'origine « *répond[re] chacune à des besoins déterminés et divers* », « *se chevauchent souvent* » au point que le législateur se demande aujourd'hui si « *la distinction entre les trois types de société* » ne s'est pas « *trop estompée pour encore justifier des régimes juridiques distincts* ». <sup>8</sup>

Lorsque sera entré en vigueur le nouveau *code des sociétés et des associations*, actuellement en voie d'élaboration, la SPRL perdra d'ailleurs son « P » pour ne plus s'appeler que *société à responsabilité limitée*.

Nul ne songerait à envisager de qualifier de société de personnes une société anonyme, celle-ci fût-elle petite. Il n'y a pas de raison d'en décider autrement pour une société privée à responsabilité limitée qui, en raison de son architecture juridique même, n'a plus rien à voir avec les véritables sociétés de personnes que sont spécialement la société de droit commun, la société momentanée, la société interne, la société en nom collectif, la société en commandite simple et le groupement d'intérêt économique de droit interne<sup>9</sup>.

## Seconde branche

La SPRL TOOGOOD développait également les raisons pour lesquelles, sur la base des faits de l'espèce, il fallait considérer que STRAWBERRY était une société de capitaux (ultimes répliques, pp. 25-30, n<sup>os</sup> 41-55).

Certains des éléments retenus par le juge d'appel, pour conclure à l'existence d'une société de capitaux, sont en effet curieux.

Ainsi, le jugement attaqué considère que l'article 6 des statuts « *met l'accent sur la personne des associés ainsi que sur les éventuels liens familiaux entre eux* » [jugement, p. 24, n<sup>o</sup> 24, dernier alinéa], alors que cette disposition statutaire n'est que la transcription de l'article 249 du code des sociétés. En d'autres termes, si cet aspect est décisif, la cause est entendue : la SPRL est par définition une société de personnes, ce que plus personne ne soutient vraiment et que le juge d'appel lui-même a rejeté.

Le juge d'appel insiste aussi sur les liens personnels entre les personnes physiques concernées, mais ces liens sont sans pertinence s'il n'y a pas une volonté réelle de s'impliquer dans l'entreprise, volonté que le jugement attaqué ne constate pas. Dans la présente cause, une seule personne semblait pouvoir faire quelque chose en lien avec l'horeca dans les lieux litigieux. Et encore cette personne n'avait exprimé qu'un intérêt, sans engagement.

<sup>7</sup> H. BRAECKMANS, G. HORSMANS et J.-M. NELISSEN GRADE, « Finalités et perspectives », in *La modernisation du droit des sociétés*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 7.

<sup>8</sup> O. CAPRASSE et M. WYCKAERT, « Limitation du nombre de sociétés : qu'en est-il des sociétés de capitaux (SA, SPRL, SCRL) ? », in *La modernisation du droit des sociétés*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 63.

<sup>9</sup> L'énumération est de K. GEENS et P. VAN OMMESLAGHE, « L'articulation du régime des sociétés de personnes », in *La modernisation du droit des sociétés*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 15.

En réalité, le jugement attaqué s'en tient à une analyse extrêmement restrictive, sans accorder d'importance à l'objet social de la défenderesse qui est à l'évidence celui d'une société appelée à spéculer : impossible de dire, à la lecture de cet objet social, ce que cette société peut bien faire concrètement.

Au demeurant, même lorsqu'elle change son objet social – après le jugement du premier juge – la défenderesse le fait encore en des termes absolument généraux, évoquant plutôt l'objet social d'un grand réseau de restauration que celui d'une société appelée à gérer un fonds de commerce local.

## Deuxième moyen de cassation

### Dispositions légales violées

- Article 149 de la Constitution ;
- Article 16.1 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux formant la section *II bis* du livre III, titre VIII, du code civil ;

### Décision attaquée et motifs critiqués

Saisi d'un appel de la défenderesse contre un jugement de la justice de paix du canton d'Ixelles du 21 mai 2015, qui l'avait déboutée de son action contre la SPRL TOOGOOD – dont le demandeur est le curateur – tendant en substance à entendre :

- (i) dire pour droit qu'était valable le refus pour cause d'occupation personnelle au sens de l'article 16.1 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux citée au moyen que la défenderesse avait opposé à la demande de renouvellement formulée par la SPRL TOOGOOD du bail commercial existant entre parties de sorte que celle-ci occupait sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014 les lieux à elle loués par la défenderesse,
- (ii) autoriser la défenderesse à faire procéder à l'expulsion de la SPRL TOOGOOD par le premier huissier de justice requis, et
- (iii) à entendre condamner celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation,

ce à quoi la SPRL TOOGOOD objectait notamment que les motifs invoqués par la défenderesse pour justifier son refus n'étaient pas sincères,

le jugement attaqué, réforme le jugement entrepris et statuant par voie de dispositions nouvelles et :

- déclare valable le refus de renouvellement de bail commercial de la défenderesse signifié à la SPRL TOOGOOD, concernant les lieux loués situés à ..., place ..., comprenant un atelier en rez-de-chaussée et ses annexes ainsi qu'un atelier au sous-sol et un local à l'entresol ;

- constate que ledit bail a pris fin le 30 novembre 2014 ;
- constate que la SPRL TOOGOOD occupe les lieux loués sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;
- par conséquent condamne la SPRL TOOGOOD à libérer les lieux loués et à défaut pour elle de ce faire volontairement au plus tard un mois après la signification du présent jugement, autorise la défenderesse à expulser des lieux loués la SPRL TOOGOOD, les siens et l'ensemble des meubles les garnissant, par le premier huissier de justice requis, au besoin à l'aide de la force publique aux frais, risques et périls de la SPRL TOOGOOD ;
- réserve à statuer quant à l'indemnité d'occupation que devra payer la SPRL TOOGOOD du chef de son maintien dans les lieux loués au-delà de la fin du contrat de sous-location, sous réserve de ce qui suit ;
- condamne la SPRL TOOGOOD à payer à la défenderesse une indemnité d'occupation fixée provisionnellement à 250 euros par jour à dater du 1<sup>er</sup> décembre 2014 jusqu'à la restitution des lieux occupés sans titre ni droit à la défenderesse ;
- avant dire droit, désigne un expert judiciaire chargé de déterminer la valeur de l'indemnité d'occupation des lieux litigieux.

Pour aboutir à ce dispositif, le jugement attaqué vérifie la sincérité du motif de refus invoqué par la défenderesse et conclut au caractère sincère sur la base des motifs suivants :

« C. Quant à la sincérité du motif de refus

26.

*TOOGOOD considère que le motif du refus de renouvellement du bail litigieux n'est pas sincère dans le chef de [la défenderesse] puisque cette dernière, d'une part ne pouvait y installer une enseigne de traiteur faute d'autorisation à cette fin et, d'autre part a déclaré vouloir y installer une société tierce "en violation de l'article 17 de la loi sur les baux commerciaux".*

*[La défenderesse] le conteste estimant avoir valablement notifié son refus sur la base de l'article 16, I, 1° de cette loi.*

27.

*L'article 16, I, 1° de la loi relative aux baux commerciaux dispose que :*

"Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois

quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption."

*Le bailleur n'est pas obligé d'indiquer, dans le refus, en quoi consistera l'occupation effective ni d'exercer un commerce dans les lieux concernés (cfr Cass., 30 mars 1998, Pas., 1998, I, p.177 ; Cass., 21 juin 1963, Pas., 1963, I, p. 1113 et F. DESTERNES, "La réponse à la demande de renouvellement du contrat", in Actualités en bail commercial, ouvrage collectif, UB<sup>3</sup>, Bruxelles, Bruylant, 2011, n°8, p.89, n° 12).*

*Le juge est tenu de contrôler la sincérité du motif invoqué par bailleur s'il est saisi d'un[e] contestation du preneur sur ce point et ce, sans se contenter de l'affirmation du bailleur (cfr Cass., 26 avril 2007, J.L.M.B., 2008/12, p. 496) et il peut rejeter le refus fondé sur l'occupation personnelle du bailleur lorsque celle-ci "s'avère dès l'abord dénuée de sincérité ou irréalisable" (Cass., 31 janvier 1975, Pas., 1975, I, p. 66.).*

*"Une impossibilité d'exécution, une fraude manifeste ou une volonté inadmissible de nuire au preneur" peuvent justifier le rejet du refus du bailleur (cfr B. Louveaux, op cit., p. 832, n° 897).*

*Le tribunal se rallie néanmoins à cet égard à l'enseignement selon lequel "le contrôle du juge est marginal, il se limite à vérifier si le motif du refus est manifestement impossible, non sincère, frauduleux et absolument pas sérieux. Ni le preneur, ni le juge ne peuvent contrôler l'opportunité de la décision du bailleur dès lors qu'elle est conforme à la loi" (Ibidem, p. 834, n° 899 et jurisprudence citée).*

*Il appartient au demandeur en renouvellement d'un bail commercial d'établir que le refus opposé par le bailleur est dénué de sincérité ou irréalisable et la bonne foi du bailleur est, à cet égard, présumée. Sauf circonstances particulières, il n'appartient pas à ce dernier de prouver qu'il réalisera effectivement le motif sur lequel il appuie le refus du renouvellement (cfr Cass., 11 janvier 1990, J.T., 1990, p. 386 et B. Louveaux, op cit., p. 833, n° 898).*

28.

*En l'espèce, [la défenderesse] a libellé son refus de renouvellement du bail litigieux dans son courrier du 24 septembre 2013 (cfr supra) comme suit :*

*"(...) Ceci étant dit, nous sommes au regret de refuser le renouvellement sollicité dès lors que nous entendons y exercer effectivement un commerce similaire ou en permettre l'exploitation effective par une société de personnes, conformément aux dispositions contenues à l'article 16,1 ° de la loi sur les baux commerciaux. (...)"*

*L'article 17 de la loi sur les baux commerciaux étant inapplicable au cas d'espèce (cfr supra), il ne peut en être déduit que le motif de refus invoqué par [la défenderesse] ne serait pas sincère ou manquerait de sérieux.*

*Il est par ailleurs sans incidence que [la défenderesse] ne disposait pas, au moment de la notification de son refus, des autorisations nécessaires*

*pour exercer dans les lieux loués une activité de traiteur puisque, aux termes de la loi, rien ne l'oblige à réaliser son occupation personnelle sous la forme d'une activité commerciale.*

*C'est ultérieurement, lors d'un débat relatif à une éventuelle indemnité d'éviction et dont le tribunal n'est actuellement pas saisi, que la nature de l'activité exercée par [la défenderesse] sera pertinente.*

*Tel n'est pas le cas à ce stade du litige noué entre les parties.*

*TOOGOOD n'établit donc pas que le motif d'occupation personnelle invoqué par [la défenderesse] pour refus[er] le renouvellement du bail litigieux soit manifestement impossible, non sincère, frauduleux ou encore absolument non sérieux.*

*Il n' a donc pas lieu d'invalider ce refus. »*

## Griefs

En vertu de l'article 149 de la Constitution, tout jugement doit être motivé.

En vertu de l'article 16.I, 1<sup>o</sup>, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, insérée dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis, du code civil, le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail en raison de sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption.

Le juge du fond peut vérifier la sincérité du motif invoqué par le bailleur pour s'opposer à un renouvellement. Le contrôle du juge du fond n'est, sous ce rapport, en rien marginal : il doit avoir égard à toutes les circonstances de la cause et notamment à celles spécialement invoquées devant lui.

Aux pages 30 à 32, §§ 56 à 60, de ses ultimes répliques en degré d'appel, la SPRL TOOGOOD contestait, de manière circonstanciée, la sincérité du motif de refus invoquée par la défenderesse.

Le juge d'appel refuse d'entrer dans le détail des moyens invoqués à cet égard par la SPRL TOOGOOD, singulièrement à propos du fait que, au moment du refus de renouvellement, les activités de restauration n'entraient pas même dans l'objet social de la défenderesse qui n'a modifié celui-ci qu'ultérieurement, après le jugement du premier juge, pour les besoins de la cause. La SPRL TOOGOOD relevait également l'attitude contradictoire de la défenderesse qui, d'une part, prétendait d'abord faire exploiter un restaurant par une société tierce [ultimes répliques de la SPRL TOOGOOD, p. 31, § 58, alinéa 1<sup>er</sup>] pour ensuite modifier son propre objet social en vue de réaliser cette exploitation elle-même [ultimes répliques de la SPRL TOOGOOD, p. 32, alinéa 2].

Le premier juge se refuse à procéder à cet examen détaillé au motif qu'il ne pourrait se livrer qu'à un contrôle marginal, lequel contrôle marginal, ne révélerait pas en l'espèce d'insincérité.

En décidant que le contrôle du juge du fond sur la sincérité du motif de refus de renouvellement ne peut être que marginal et en se contentant d'un tel contrôle marginal en l'espèce, le jugement attaqué n'est pas légalement justifié dès lors qu'il viole l'article 16.1, 1°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre 2, section IIbis, du code civil et n'est, à tout le moins, pas régulièrement motivé et, partant viole l'article 149 de la Constitution.

## Développement

1. Les juges d'appel acceptent, comme l'y invitait la SPRL TOOGOOD, d'examiner la sincérité de la volonté de la défenderesse d'occuper personnellement les lieux loués.

Le tribunal estime cependant pouvoir limiter son examen à un contrôle strictement marginal.

Sa motivation est d'ailleurs lapidaire (jugement, pp. 27-28, § 28).

2. On n'aperçoit pas dans la jurisprudence de la Cour, l'idée que le contrôle du juge sur la sincérité des motifs invoqués par le bailleur commercial pour justifier le non-renouvellement doive n'être que marginal.

3. Par son arrêt du 26 avril 2007<sup>10</sup>, la Cour décide :

*« Le juge peut rejeter le refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur lorsque la volonté de reconstruction qu'il a exprimée s'avère dès l'abord non sincère ou irréalisable.*

*Le jugement attaqué qui, pour donner effet au renouvellement du bail motivé par la défenderesse sur la base de la disposition précitée, considère qu'"il y a lieu d'ajouter foi aux actes" sans examiner si, comme les demandeurs le soutenaient, le motif invoqué n'était pas dénué de toute sincérité, ne justifie pas légalement sa décision ».*

La publication de cet arrêt à la *Pasicrisie* renvoie, s'agissant du rôle du juge, à un arrêt rendu par la Cour en matière de bail à ferme et aux conclusions du ministère public qui précèdent ledit arrêt<sup>11</sup>.

M. le premier avocat général A. HENKES, alors avocat général, écrivait :

*« 10. Pour ce qui est de l'étendue du pouvoir de validation du juge, les travaux préparatoires de la loi du 7 novembre 1988 qui introduit l'article 12, précisent que l'article 12.8, al. 2, est destiné à éviter une trop grande rigueur et à laisser au juge de paix un certain pouvoir d'appréciation, et la*

<sup>10</sup> Cass., 26 avril 2007, R.G. n° C.06.0440.F, *Pas.*, 2007, n° 210, p. 791.

<sup>11</sup> Cass., 21 avril 2005, R.G. n° C.03.0413.F, *Pas.*, I, 2005, n° 235, p 908, avec les conclusions de M. le premier avocat général A. HENKES, alors avocat général.

*sanction doit être en relation avec la nature et la portée de la règle enfreinte. »*

En l'espèce, la Cour rejette le pourvoi contre un jugement qui avait refusé d'invalider un congé mais elle ne le fait qu'après avoir relevé que le jugement attaqué avait énoncé de manière circonstanciée la réalité des motifs du congé.

Certes, la Cour, dans cet arrêt, exerce – elle – son propre contrôle marginal mais, il en ressort précisément que celui des juges du fond n'avait pas cette nature.

4. Si l'arrêt du 31 janvier 1975, également cité par le juge d'appel<sup>12</sup>, semble accrédi-ter l'idée que le contrôle du juge sur la sincérité du motif de refus de renouvellement est marginal, il s'agit d'un trompe-l'œil.

A titre de principe, cet arrêt énonce :

*« Attendu que la loi n'interdit pas au juge de vérifier si la volonté exprimée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement le bien loué ou de le faire occuper de telle manière par des personnes ou des sociétés de personnes prévues à l'article 16, I, 1°, précité, est sincère et réalisable ;*

*Attendu que, partant, le juge peut rejeter le refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur, lorsque l'occupation personnelle, qui était invoquée en l'espèce, s'avère dès l'abord non sincère ou irréalisable ; »*

Les mots « *s'avère dès l'abord non sincère ou irréalisable* », sonnent bien comme une invitation au contrôle marginal. Et cette première interprétation peut être confortée par le sommaire de l'arrêt à la *Pasicrisie*.

Cependant, ce critère n'est pas, semble-t-il, celui voulu par la Cour dans cette affaire, mais bien le standard appliqué en l'espèce par les juges d'appel.

L'examen par les juges d'appel, qui n'avait rien de marginal, n'a donc pas été invalidé par la Cour de cassation.

5. Quant à l'arrêt du 11 janvier 1990<sup>13</sup>, invoqué par les juges d'appel pour accrédi-ter l'idée d'une limitation de leur contrôle au seul contrôle marginal, il semble confirmer la lecture proposée ci-dessus de l'arrêt, précité, du 11 janvier 1975 :

*« Attendu que ... le jugement attaqué considère de manière implicite mais certaine que le demandeur n'avait pas le droit d'offrir d'établir devant le juge de paix, lors de la demande de renouvellement du bail, que le motif du refus opposé par le bailleur était dénué de sincérité ou était irréalisable ;*

<sup>12</sup> Cass., 31 janvier 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 566.

<sup>13</sup> Cass., 11 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, n° 292, p. 563.

*Attendu que l'article 16, I, 1°, contenu dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, n'interdit pas au juge d'opérer la vérification sollicitée ; »*

Si le juge du fond est appelé à vérifier la sincérité des motifs invoqués, ce qu'il peut incontestablement faire, son contrôle ne doit pas se limiter à celui de l'évidence : s'il est invité à procéder à un examen approfondi, il ne peut s'en dispenser.

6. Si donc une partie de la doctrine considère que « [!]e contrôle du juge quant à la sincérité du motif invoqué par le bailleur pour refuser le renouvellement est restreint : il doit se borner à vérifier si la réalisation du motif invoqué est manifestement impossible, non sincère, frauduleuse et absolument pas sérieuse »<sup>14</sup>, cette approche restrictive ne semble pas résulter en tant que telle de la jurisprudence de la Cour de cassation.

## Troisième moyen de cassation

### Dispositions légales violées

- Article 149 de la Constitution ;
- Articles 1134, 1135 et 1719, 3°, du code civil ;
- Principe général du droit suivant lequel le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit, en respectant les droits de la défense, relever d'office les moyens de droit dont l'application est commandée par les faits spécialement invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions.

### Décision attaquée et motifs critiqués

Saisi de l'appel incident de la SPRL TOOGOOD contre le jugement de la justice de paix du canton d'Ixelles du 21 mai 2015, qui l'avait déboutée de son action reconventionnelle tendant à l'obtention d'une indemnité pour trouble de

---

<sup>14</sup> MEULEMANS D. (dir.), « b. Le contrôle de la sincérité du motif », *Manuel Permanent des Baux à Loyer et Commerciaux*, D - Quatrième Partie : Le bail commercial, Chapitre Huit : Renouvellement du bail, Section 8bis : Les recours du preneur, § 1. Les recours facultatifs du preneur, B. Le contrôle du motif de refus de renouvellement du bail, Gand, Story Publishers, 2017, disponible sur [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com).



jouissance en raison de la pose d'échafaudages sur la façade et le trottoir où se trouvent les lieux loués,

le jugement attaqué déclare l'appel incident de la SPRL TOOGOOD infondé et l'en déboute aux motifs suivants :

« F. Quant aux troubles de jouissance

37.

TOOGOOD sollicite, sur la base de l'article 1719,3° du Code civil, d'être indemnisée par [la défenderesse] en raison d'un trouble de jouissance subi du 7 octobre au 30 novembre 2014 à l'occasion de la pose d'un échafaudage sur la façade de l'immeuble abritant les lieux loués et surplombant la terrasse exploitée par TOOGOOD.

[La défenderesse] s'y oppose au motif, d'une part qu'elle n'a jamais loué de terrasse à TOOGOOD et d'autre part qu'elle n'a personnellement commandé aucun travail, la décision de les accomplir émanant de la copropriété de l'immeuble.

38.

Le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée (article 1719, 3° du code civil). Il doit donc garantir le preneur des troubles qui viendraient altérer sa jouissance paisible de la chose elle-même et non pas seulement dans les profits ou les bénéfices qu'il espérait retenir de l'usage ou de la jouissance.

Ces troubles peuvent être de trois ordres et donner ouverture à :

- la garantie du fait personnel du bailleur;
- la garantie du fait des tiers prétendant avoir un droit sur la chose louée ;
- la garantie des vices de la chose.

Il ne s'agit pas ici de garantir les troubles issus d'un cas fortuit ou d'une force majeure, ces derniers relevant de la théorie des risques (article 1722 du Code civil) et non de la garantie dont bénéficie le locataire (Y. MERCHERS, "Bail en général", Rép. not., Tome VIII, Les baux, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 2014, n° 181 à 183).

La garantie du fait des tiers est régie par les articles 1725, 1726 et 1727 du Code civil. Le bailleur ne garantit que le trouble de droit du tiers et non le trouble de fait.

Le tiers doit donc prétendre avoir un droit à exercer sur la chose louée et que ce droit entrave la jouissance du preneur et ce, que ce droit soit réel ou personnel. En cas de troubles de fait, il appartient au preneur d'y mettre fin sur la base des actions de droit commun.

Aussi, conformément à l'article 1725 du Code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à la jouissance de la chose louée (voy., C.E. DE FRESART, "La garantie de jouissance paisible" in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWICK-ALEXANDRE, P. WERY (dir.) Le droit commun du bail, Bruxelles,

*La Charte, 2006, p. 159 ; B. HUBEAU, "De vrijwaring voor het rustig genot bij een huurovereenkomst", note sous Civ. Liège, 26 mars 1987, R.G.D.C., 1988, pp. 554).*

39.

*En l'espèce, comme le soutient [la défenderesse], la prise de décision relative aux travaux et à la pose d'un échafaudage en découlant émane de l'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les lieux loués.*

*Cela n'est pas contesté par TOOGOOD et ressort à suffisance des explications de celle-ci à l'huissier H. lors de ses constatations du 15 octobre 2014 (pièce 32 de TOOGOOD).*

*L'association des copropriétaires, dont [la défenderesse] fait partie, n'en est pas moins une personne distincte et tierce au bail litigieux.*

*Partant, le trouble dont se prévaut TOOGOOD ne trouve pas son origine dans le fait de son bailleur, [la défenderesse], mais bien dans le fait d'un tiers, l'association des copropriétaires.*

*En outre, la pose d'un échafaudage empêchant l'exploitation d'un commerce constitue un trouble de fait et non un trouble de droit.*

*Dès lors, conformément à l'article 1725 du Code civil, il n'appartient pas à [la défenderesse] d'indemniser le trouble subi par TOOGOOD à l'occasion de la pose de cet échafaudage et/ou des travaux incriminés.*

*Cette demande de TOOGOOD n'est pas fondée et le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il l'en a déboutée. »*

## Griefs

En vertu de l'article 149 de la Constitution, tout jugement doit être motivé.

Le juge saisi d'un litige est tenu de trancher celui-ci conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit, en respectant les droits de la défense, relever d'office les moyens de droit dont l'application est commandée par les fait spécialement invoqués par les parties au soutien de leur prétention.

En vertu de l'article 1719, 3°, du code civil, le bailleur doit garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée.

En vertu de l'article 1134 du code civil, les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1135 du même code ajoute que « [l]es conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donne à l'obligation d'après sa nature ».

La SPRL TOOGOOD soutenait spécialement ce qui suit [ses ultimes répliques devant le juge d'appel, p. 47, § 109 et pp. 48-49, § 112]:

« 109. ..

[la défenderesse], *membre de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble, n'a pas pris la peine de prévenir sa locataire de ces travaux, ce qui aurait pu permettre à cette dernière de s'y opposer, de proposer une autre date ou, à tout le moins, de prendre les dispositions nécessaires afin d'atténuer les effets négatifs de cette installation sur son activité commerciale.*

...

112. *A défaut d'informer TOOGOOD des travaux et de lui permettre de formuler ses observations – elle aurait ainsi pu, par exemple, s'opposer à la pose des échafaudages ou proposer des dates alternatives –, [la défenderesse] a commis une faute contractuelle à l'égard de sa locataire.*

*L'article 1719 du Code civil dispose ainsi :*

*"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

*1° De délivrer au preneur la chose louée;*

*2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;*

*3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail"*

*Faute d'avoir permis à sa locataire de prendre des mesures lui permettant de préserver sa clientèle et son fonds de commerce, [la défenderesse] s'est mise en défaut de faire jouir paisiblement TooGood du bien loué pendant la durée du bail ».*

### **Première branche**

En vertu de l'article 149 de la Constitution, tout jugement doit être motivé.

Le jugement attaqué se borne à répondre que « [l']association des copropriétaires, dont [la défenderesse] fait partie, n'en est pas moins une personne distincte et tierce au bail litigieux », de sorte que « le trouble dont se prévaut TOOGOOD ne trouve pas son origine dans le fait de son bailleur, [la défenderesse], mais bien dans le fait d'un tiers, l'association des copropriétaires. En outre, la pose d'un échafaudage empêchant l'exploitation d'un commerce constitue un trouble de fait et non un trouble de droit. »

Cette considération ne répond cependant pas au moyen spécifique soulevé ici par la SPRL TOOGOOD et consistant à reprocher à la défenderesse de ne pas même avoir donné à la SPRL TOOGOOD les informations qui lui auraient permis de préserver ses intérêts.

Il en résulte que le jugement attaqué n'est pas régulièrement motivé et, partant, viole l'article 149 de la Constitution.

### **Seconde branche**

Spécifiquement saisi de conclusions tendant à faire vérifier par le juge que la défenderesse avait bien respecté toutes les obligations qui reposaient sur elle, le moyen revenait de manière très nette à inviter le juge d'appel s'assurer de ce que, conformément aux articles 1134 et 1135 du code civil, la défenderesse s'était bien conformée aux exigences de la bonne foi et avait exécuté toutes les obligations, notamment d'information, qu'induisait, au moins implicitement, le bail signé entre parties.

Dès lors que le juge d'appel s'est abstenu de vérifier si l'attitude de la défenderesse était conforme au prescrit des articles 1134 et 1135 du code civil, alors qu'il était invité de manière implicite mais certain à procéder à ce contrôle, le jugement attaqué viole les dispositions légales – autres que l'article 149 de la Constitution – invoquées au moyen ainsi que le principe général du droit en vertu lequel le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit, en respectant les droits de la défense, relever d'office les moyens de droit dont l'application est commandée par les faits spécialement invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions.

## Développement

1. Confirmant le jugement entrepris, les juges d'appel rejettent la demande reconventionnelle de la SPRL TOOGOOD au motif que le trouble dont elle se prévalait – la pose d'un échafaudage – n'émanait pas de la défenderesse mais bien de l'association des copropriétaires et, de toute façon, constituait un trouble de fait et non de droit. *Mutatis mutandis*, « [l]e trouble que subit le preneur du fait de travaux de rénovation des parties communes entrepris par l'association des copropriétaires n'est ... pas de nature à engager la jouissance paisible due par le bailleur au preneur » [P. JADOUL et M. VLIES, « Le droit commun du bail », in *Le bail et la jurisprudence récente de la Courde cassation* (dir. I. DURANT), pp. 19-21].

2. On relève cependant le passage suivant des ultimes répliques de la SPRL TOOGOOD (p. 47, § 109) :

« 109. ...

*STRAWBERRY INVEST, membre de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble, n'a pas pris la peine de prévenir sa locataire de ces travaux, ce qui aurait pu permettre à cette dernière de s'y opposer, de proposer une autre date ou, à tout le moins, de prendre les dispositions nécessaires afin d'atténuer les effets négatifs de cette installation sur son activité commerciale.*

...

*112. A défaut d'informer TOOGOOD des travaux et de lui permettre de formuler ses observations – elle aurait ainsi pu, par exemple, s'opposer à la pose des échafaudages ou proposer des dates alternatives –, STRAWBERRY INVEST a commis une faute contractuelle à l'égard de sa locataire.*

*L'article 1719 du Code civil dispose ainsi :*

"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail"

*Faute d'avoir permis à sa locataire de prendre des mesures lui permettant de préserver sa clientèle et son fonds de commerce, [la défenderesse] s'est mise en défaut de faire jouir paisiblement TooGood du bien loué pendant la durée du bail » »*

Le jugement attaqué ne répond pas à cette considération qui contient un grief spécifique à l'égard de la défenderesse : certes, les ultimes répliques le disent, la décision de poser l'échafaudage résulte bien d'une décision de l'assemblée des copropriétaires et non de la défenderesse, mais celle-ci aurait pu atténuer le préjudice subi par la SPRL TOOGOOD en informant sa locataire, ce qu'elle n'a même pas fait.

Le jugement attaqué n'y répond en aucune façon et ne vérifie pas si, comme la SPRL TOOGOOD l'invoquait de manière certes tacite mais néanmoins certaine, la défenderesse s'était conformée aux exigences de la bonne foi.

## **PAR CES CONSIDERATIONS,**

L'avocat à la Cour de cassation soussigné vous prie, Messieurs, Mesdames, casser l'arrêt attaqué, renvoyer la cause et les parties devant une autre cour du travail et statuer comme de droit quant aux dépens.

Bruxelles, le 18 septembre 2017

Annexe :

1. Déclaration *pro fisco* conforme à l'arrêté royal du 12 mai 2015

Werner DERIJCKE  
Avocat à la Cour de cassation