



Résiliation du bail commercial par le locataire – le propriétaire peut-il prétendre à la poursuite du contrat ?

Julie BOCKOURT

Le commerçant en difficulté a souvent la conviction qu'il est impossible de « casser le bail » sans devoir payer la totalité des loyers. Il s'agit d'une « fausse idée reçue ». Le droit du bailleur d'exiger la poursuite de l'exécution d'un contrat de bail commercial lorsque le locataire en sollicite la résiliation en dehors des cas autorisés par la loi doit être exercé de manière raisonnable, compte tenu des intérêts en présence.

1. La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ne prévoit pour le locataire que deux possibilités de mettre fin au contrat de bail en cours d'exécution :
 - a) soit un accord est trouvé en ce sens avec le bailleur, accord qui devra faire l'objet d'un acte authentique ou d'une déclaration devant le juge (article 3, al.4 de la loi);
 - b) soit à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier ou courrier recommandé (article 3, al.3 de la loi).
2. Dans l'hypothèse où le preneur s'éloigne de ces hypothèses légales et entend mettre fin au bail à tout autre moment ou d'une autre manière, le bailleur peut, en principe, exiger la poursuite de l'exécution du contrat sur pied de l'article 1184 du code civil.
3. La jurisprudence reconnaît toutefois l'abus de droit lorsqu'un droit est exercé sans intérêt raisonnable et suffisant. Il en est ainsi lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit¹.

Plusieurs décisions ont fait application de ce principe en matière de bail commercial, pour sanctionner l'attitude déraisonnable du bailleur qui exige la poursuite de l'exécution du contrat lorsque le preneur en sollicite la résiliation en dehors du cadre légal.

Le tribunal de première instance de Bruxelles a ainsi décidé que « l'abus de droit dans l'exécution du contrat est défini comme l'exercice d'un droit d'une manière excédant manifestement les limites de l'exercice normal de ces droits par une personne normalement prudente et attentive. Tel peut être le cas, dans le chef du bailleur, lorsqu'il ne tient aucunement compte, lors de la demande de poursuite sans formalités de la location, des

¹ Cass., 9 mars 2009, J.T., 2009, liv. 6356, 392.

solutions alternatives possibles et raisonnables ou lorsque le départ du locataire s'avérait nécessaire pour les exigences de ses activités »^{2 3}.

4. Dans un arrêt du 27 février 2004⁴, la Cour de Cassation a validé cette application de la notion d'abus de droit dans le cadre de la résiliation d'un bail commercial.

En l'espèce, le locataire demandait que le bail commercial auquel il était tenu soit résilié, sous réserve d'une indemnité de relocation à verser au bailleur.

Le locataire avançait comme motif de cette demande deux courriers revendiquant l'incendie qui a détruit son commerce et contenant des menaces dirigées contre lui-même et ses enfants dans l'hypothèse où il rouvrirait le commerce.

Exerçant le droit qui lui est donné par l'article 1184 du Code civil, le bailleur exigeait la poursuite du contrat jusqu'à l'expiration du triennat en cours.

Le tribunal de première instance de Liège, en degré d'appel, avait constaté que *« le maintien du bail créerait pour [le locataire] un préjudice considérable, puisque dans cette hypothèse, il ne serait délié de ses obligations que le 1^{er} janvier 2001 [lire 2003]; que, par contre, les parties ont convenu d'une indemnité destinée à réparer le préjudice résultant pour [le bailleur] de la rupture des relations contractuelles survenant aux torts et griefs du locataire »*.

La Cour de Cassation considère que le tribunal effectue ainsi une exacte application de la théorie de l'abus de droit et de la mise en balance d'intérêts qu'elle implique.

5. L'abus constaté dans le chef du bailleur est sanctionné par la réparation du dommage qui en résulte⁵ ou par la réduction du droit à son exercice normal, apprécié selon les circonstances concrètes de la cause⁶.

Le juge peut ainsi accorder au locataire la résiliation du bail, moyennant une indemnité de relocation qui sera déterminée en fonction des circonstances de l'espèce et qui se situe généralement entre 3 et 6 mois de loyer.

² Civ. Bruxelles, 20 décembre 1999, T.Not., 2001, 277.

³ Voy. également C. DELFORGE et Y. NINANE, « La durée du bail commercial », in « Le bail commercial », La Charte, 2008, 96-97.

⁴ Cass., 27 février 2004, *Res Jur. Imm.*, 2004, liv. 3, 189

⁵ Cass., 8 février 2001, *Pas.*, 2001, liv. 2, 244

⁶ Cass., 17 mai 2002, *Pas.*, 2002, liv. 5-6, 1169