

## Contrats

### Le délai d'un an pour introduire l'action en indemnisation s'applique également au locataire évincé par l'acquéreur du bien

Selon l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, l'acquéreur d'un bien loué peut expulser le preneur dans les cas énoncés à l'article 16 de cette même loi si le bail n'a pas date certaine ou s'il réserve la faculté d'expulsion à l'acquéreur. Cet article 16 liste les motifs pour lesquels un bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Parmi ceux-ci figure la volonté de reconstruire l'immeuble loué ou une partie de celui-ci (article 16, 3°). Se fondant sur ces deux dispositions, la société acquéreuse d'un bien loué invoque sa volonté d'y réaliser des travaux de gros-œuvre pour mettre fin au bail pour.

Le preneur cite la société acquéreuse quelques années plus tard sur pied de l'article 26 de la loi sur les baux commerciaux selon lequel une indemnité d'éviction est due par l'acquéreur qui expulse le preneur sans respecter les conditions prescrites à l'article 12. Il affirme que les travaux entrepris sont de simples travaux d'aménagement. La société défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action car, selon l'article 28 de la loi sur les baux commerciaux, « les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action ». Le preneur réplique que cet article ne s'applique qu'aux bailleurs refusant le renouvellement du bail, à l'exclusion des bailleurs-acquéreurs, car les articles 12 et 26 précités ne se réfèrent nullement à l'article 28 invoqué.

Le juge de paix saisi du litige pose la question préjudicielle à la Cour constitutionnelle de savoir si l'article 28 de la loi sur les baux commerciaux est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution dans l'interprétation selon laquelle le délai d'un an n'est pas applicable à l'indemnité d'éviction demandée à l'acquéreur du bien loué, alors que ce délai est applicable si l'action est dirigée contre le bailleur qui a refusé le renouvellement du bail.

Dans son arrêt du 22 mai 2020<sup>\*1</sup>, la Cour constitutionnelle rappelle que le législateur a voulu attacher un délai à l'introduction d'une action en paiement de l'indemnité d'éviction afin d'éviter au bailleur une longue incertitude<sup>2</sup>. Il s'agit d'un délai préfix dont l'expiration entraîne non seulement la forclusion de l'action mais également celle du droit subjectif à l'indemnité<sup>3</sup>. Se fondant sur ces éléments, la Cour enseigne que « l'interprétation de l'article 28 de la loi sur les baux commerciaux qui prend comme postulat que le délai d'un an n'est applicable que dans le cas d'une indemnité d'éviction due à la suite du refus d'un renouvellement du bail commercial et non dans le cas d'une expulsion effectuée [par la bailleur-acquéreur], crée une différence de traitement qui n'est pas pertinente au regard de l'objectif poursuivi par le législateur. En effet, le bailleur acquéreur a tout autant intérêt à être protégé d'une longue incertitude concernant des actions en paiement d'indemnités d'éviction intentées contre lui ». La question préjudicielle appelle ainsi une réponse affirmative : l'action diligentée par le preneur à l'encontre de l'acquéreur est tardive et donc irrecevable.

Aurélie Leleux ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Juriste

<sup>1</sup> C.C., 22 mai 2020, arrêt n°77/2020

<sup>2</sup> *Doc. parl.*, Chambre, 1950-1951, n° 125, p. 5, et n° 207, p. 12

<sup>3</sup> Cass., 6 novembre 1974, *Pas.*, 1975, p. 286