

Brève

La reconstruction visée à l'article 16, I, 3° de la loi relative aux baux commerciaux n'englobe pas les travaux d'aménagement et de finition.

Aux termes d'un arrêt récent^{*1}, la Cour de cassation a eu l'opportunité de rappeler les contours de l'obligation incombant au bailleur commercial ayant refusé le renouvellement d'un bail sur pied de l'article 16, I, 3° de la loi relative aux baux commerciaux.

Cette disposition permet au bailleur de s'opposer au renouvellement du bail valablement sollicité par le preneur en raison de « *Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer* ».

Si l'étendue des travaux imposés au bailleur est importante lorsqu'il est question d'apprécier la réalisation, ou non, du motif du refus de renouvellement, elle peut également avoir des conséquences sur l'action en paiement de l'indemnité due par le bailleur fautif. Celle-ci doit, à peine de déchéance, être intentée dans l'année du fait donnant ouverture à l'action² soit, pour ce qui concerne le motif fondé sur l'article 16, I, 3° de la loi, l'achèvement des travaux effectués par le bailleur.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, le bailleur critiquait la décision prise par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, lequel avait déclaré la demande d'indemnité du preneur recevable et fondée.

Le bailleur estimait pourtant la demande du preneur tardive au motif qu'elle avait été intentée plus d'un an après l'achèvement des travaux par le bailleur. Le preneur, qui avait été rejoint par le Tribunal, estimait quant à lui que le délai d'un an n'était pas arrivé à échéance dès lors que les travaux de reconstruction de l'immeuble « *doivent tendre à rétablir l'immeuble sous une forme ressemblante, c'est-à-dire, en l'espèce, de façon à permettre à nouveau l'exploitation d'un commerce, et qu'à ce titre ils englobent des travaux d'aménagement et de finition* ».

Ces derniers travaux n'ayant pas été effectués par le bailleur – lequel avait livré le bien casco au nouveau preneur – le délai prévu à l'article 28 de la loi relative aux baux commerciaux n'était, selon le Tribunal, pas encore arrivé à échéance au moment de l'introduction de la procédure.

La Cour de cassation a cassé cette décision, rappelant ainsi que les travaux visés par l'article 16, I, 3° de la loi ne doivent pas permettre de reconstruire l'immeuble dans son état originaire³. Tout a plus doit-il s'agir de travaux affectant le gros œuvre, « *soit tout ce qui affecte l'édifice dans ses parties maîtresses et dans son infrastructure, mais non les travaux d'aménagement d'ordre décoratif* »⁴.

Laurent Debroux ■

Assistant – Chargé d'enseignement suppléant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Cass. 3 juin 2021, www.juridat.be, R.G. C.20.0560.F

² Art. 28 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux

³ Concl. J. VELU, précédant Cass., 12 janvier 1978, Pas., 1978, I, p. 535

⁴ Civ. Bruxelles, 11^{ème} ch. bis, 19 octobre 1981, Pas., 1981, III, p. 46