# Cour de cassation: Arrêt du 14 janvier 2008 (Belgique). RG C.07.0234.N

* Date : 14-01-2008
* Langue : Français
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel F-20080114-5
* Numéro de rôle : C.07.0234.N

N° C.07.0234.N
1. V.D.A. J.,
2. G. N.,
3. G. J.,
4. G. M.,
Me Johan Verbist, avocat à la Cour de cassation,
contre
GEENS H., société anonyme,
Me Huguette Geinger, avocat à la Cour de cassation.
I. La procédure devant la Cour
Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 6 décembre 2006 par le tribunal de première instance de Louvain, statuant en degré d'appel.
Par ordonnance du 20 décembre 2007, le président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.
Le président de section Ernest Waûters a fait rapport.
L'avocat général Ria Mortier a conclu.
II. Les moyens de cassation
Les demandeurs présentent trois moyens dans leur requête.
1. Premier moyen
Dispositions légales violées
- article 149 de la Constitution ;
- articles 1134 et 1135 du Code civil ;
- articles 1er, 3, 13, alinéa 1er, 14, alinéas 1er et 3, 16, 24 et 26 du livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis, du Code civil, dans la version postérieure à sa modification par la loi sur les baux commerciaux.
Décisions et motifs critiqués
Le jugement attaqué déclare que l'appel de la défenderesse est recevable et fondé, que le congé du 20 septembre 2005 adressé à la défenderesse par envoi recommandé le 23 septembre 2005 par lequel les demandeurs manifestent leur intention de mettre fin au bail commercial du 9 octobre 1981 est entaché de nullité, que le bail litigieux est un bail à durée indéterminée et qu'en conséquence, il est présumé consenti pour la période maximum de nonante-neuf ans et est en principe présumé arriver à expiration le 1er janvier 2080, et qu'à défaut d'y être autorisés par le bail ou par la loi, les demandeurs ne peuvent résilier le bail avant la fin de cette période. Ces décisions sont fondées sur les considérations suivantes :
« 5. Par lettre du 20 septembre 2005 envoyée par recommandé le 23 septembre 2005, (les demandeurs) ont notifié à (la défenderesse) que :
'Il a été convenu par l'acte notarié du 9 octobre 1981 que le bail commercial prendrait fin le 24 novembre 2006.
Dès lors que vous n'avez pas demandé le renouvellement du bail dans les délais utiles, nous considérons que vous quitterez le bien loué le 24 novembre 2006 au plus tard.
(...) A titre purement subsidiaire, au cas où vous estimeriez ne pas devoir quitter le bien loué pour le 24 novembre 2006 et au cas où le tribunal considérerait également que le bail s'est mué en un nouveau bail à durée indéterminée, nous notifions par la présente le congé prévu.
Dès lors que, dans ce cas, il ne peut qu'être question d'un nouveau bail d'une durée indéterminée, nous notifions le congé dans le respect d'un préavis de dix-huit mois prenant cours le 1er octobre 2005 et arrivant à expiration le 31 mars 2007'.
Par lettre recommandée envoyée le 5 octobre 2005 aux (demandeurs), (la défenderesse) a contesté la teneur de la lettre du 20 septembre 2005 notifiant la résiliation du bail pour le 24 novembre 2006. Par la même lettre, (la défenderesse) a demandé en réponse au congé notifié 'un premier renouvellement du bail pour une période de neuf ans afin de pouvoir poursuivre ses activités commerciales (...)'.
Par lettre recommandée envoyée le 31 octobre 2005 à (la défenderesse), (les demandeurs) ont confirmé qu'ils persistaient dans la thèse que le bail litigieux est un bail à durée déterminée et qu'en conséquence, (la défenderesse) devait quitter le bien loué le 24 novembre 2006 au plus tard. En ordre subsidiaire, ils ont refusé le renouvellement du bail 'par le motif que l'immeuble recevrait une autre affectation, étrangère à toutes activités commerciales' (...).
15. Le bail notarié du 9 octobre 1981 stipule que le bail 'est consenti et accepté (..) pour toute la durée de la société preneuse, soit (...), la société ayant été constituée le 24 novembre 1976 pour la durée habituelle, jusqu'au 24 novembre 2006'.
(La défenderesse) fait valoir que, la durée de la société originairement fixée à trente ans étant devenue indéterminée à la suite d'une modification des statuts, la stipulation précitée implique que le bail du 9 octobre 1981 s'est mué en un bail à durée indéterminée, étant toutefois entendu que cette durée est limitée de plein droit à une période de nonante-neuf ans.
(Les demandeurs) soutiennent d'autre part que la stipulation litigieuse implique uniquement que le bail a été conclu pour une durée déterminée et qu'en conséquence, il prend fin le 24 novembre 2006.
16. Une clause contractuelle qui a plus d'un sens est ambiguë et doit être interprétée. Cette interprétation doit être conforme aux règles du Code civil (articles 1156-1164 du Code civil).
Toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier (article 1161 du Code civil).
(...)
17. En l'espèce, suivant la lettre de l'acte notarié, le bail du 9 octobre 1981 a été consenti 'pour toute la durée de la société preneuse'.
Il ressort des statuts de (la défenderesse) qu'à cette époque, le 24 novembre 1976, (elle) a été constituée pour une durée indéterminée et que la durée minimum correspondait à la durée maximum prévue par la loi en vigueur à ce moment ('à l'heure actuelle'), soit une durée de trente ans (article 4, alinéa 1er, des statuts).
La question se pose de savoir si, finalement, nonobstant la stipulation explicite que 'la (société preneuse) (a) été constituée pour la durée habituelle (...) jusqu'au 24 novembre 2006', la commune intention des parties contractantes n'était pas de proroger la durée du bail à chaque fois que la durée de la société preneuse était prorogée, même postérieurement au 24 novembre 1976.
En d'autres termes, la question qui se pose est de savoir si les parties n'ont pas eu l'intention de lier automatiquement la durée du bail au (sort) de la société preneuse.
19. Il appartient au tribunal de rechercher la commune intention des parties au moment de la conclusion du bail, soit, en l'espèce, le 9 octobre 1981. En effet, aucun événement ultérieur n'est susceptible d'avoir une incidence sur le consentement des parties définitivement acquis à cette date.
La législation en vigueur le 9 octobre 1981 limitait en principe la durée des sociétés anonymes à une durée maximum de trente ans (article 102, alinéa 2 (ancien), des lois coordonnées sur les sociétés commerciales).
Cette disposition n'a été modifiée qu'ultérieurement par l'article 39 de la loi du 5 décembre 1984 modifiant les lois sur les sociétés commerciales, coordonnées le 30 novembre 1935 (M.B. 12 décembre 1984, p. 15612). Depuis cette date, sauf dispositions contraires des statuts, les sociétés anonymes sont en principe constituées pour une durée illimitée (article 102, alinéa 1er(nouveau), des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ; voir actuellement l'article 645, alinéa 1er, du Code des sociétés).
Ce n'est donc qu'après cette modification législative et plus spécialement, par la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 21 mai 1986, que (la défenderesse) a modifié ses statuts et prévu pour la société une durée indéterminée, sans limite dans le temps (nouvel article 3 des statuts).
Ainsi, il est peu probable que les parties aient pu envisager au moment de conclure le bail du 9 octobre 1981 qu'elles pourraient un jour proroger la durée de la société preneuse pour une durée indéterminée - possibilité qui n'a été instaurée que quatre ans plus tard.
20. Il est vrai que les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, telles qu'elles étaient applicables le 9 octobre 1981, autorisaient également la prorogation de la durée d'une société anonyme (en principe limitée) par périodes successives de trente ans maximum prenant respectivement cours par la décision de prorogation (article 102, alinéa 3 (ancien), des lois coordonnées sur les sociétés commerciales).
Les parties ont certainement tenu compte de cette possibilité lors de la constitution de la société. En effet, l'article 4 de l'acte constitutif du 24 novembre 1976 prévoit expressément que la société est constituée 'pour une durée déterminée', tout en relevant que la durée légale maximum applicable à cette époque ('trente ans à l'heure actuelle') est 'la durée minimum' de la société (alinéa 1er) et en ajoutant expressément que la société peut s'engager au-delà de cette durée (de trente ans) (alinéa 2).
Ainsi, les parties au bail du 9 octobre 1981 savaient que la durée de la société preneuse pouvait être (successivement) prorogée et ce, d'autant plus que les personnes physiques intéressées à la conclusion du bail, en quelque qualité que ce soit, (les demandeurs), ont également participé à la constitution de la société preneuse le 24 novembre 1976.
Ainsi, en stipulant dans le bail du 9 octobre 1981 que le bail est consenti et accepté 'pour toute la durée de la société preneuse', soit jusqu'au 24 novembre 2006, pour la durée 'habituelle' - donc non obligatoire ? - les parties contractantes ont fait allusion, à tout le moins de manière implicite, à la possibilité de proroger la durée de la société preneuse au-delà de la date précitée et ont ainsi indiqué que, le cas échéant, la durée du bail serait prorogée en fonction (d'une éventuelle prorogation) de la durée de la société.
21. En outre, le bail du 9 octobre 1981 prévoit quant à sa durée qu'il prendra également fin 'en cas de dissolution prématurée de la société, avant l'expiration de la durée en cours ou en cas de faillite, et ce, à partir du jour de la dissolution prématurée ou du jugement déclaratif de la faillite'.
Cette stipulation énonce deux conditions résolutoires au sens de l'article 1183 du Code civil en vertu desquelles le bail prendra fin de plein droit en cas de dissolution ou de faillite de (la défenderesse).
La question de la validité de ces conditions résolutoires importe peu en l'espèce. En effet, le litige porte non sur l'application d'une de ces conditions mais sur l'interprétation de la stipulation relative à la durée du bail - à laquelle la teneur des conditions résolutoires peut contribuer (article 1161 du Code civil).
En effet, il peut être confirmé à la lumière de ces conditions résolutoires que l'intention réelle des parties contractantes était d'exploiter la société preneuse dans le bien loué pendant toute son existence, en d'autres termes de lier automatiquement la durée du bail au sort de la société preneuse.
22. Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix, que celle-ci s'oblige de lui payer (article 1709 du Code civil).
Ainsi, le louage de choses est essentiellement limité dans le temps et ne peut être consenti 'à perpétuité'. La durée des baux est limitée à nonante-neuf ans maximum (article 1er du décret des 18 - 29 décembre 1790, Pasin., 1790, p. 105 - encore applicable de nos jours). Cette disposition est d'ordre public : les baux consentis pour une durée supérieure (sont) nuls (voir H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, IV, Bruxelles, Bruylant, 1938, p. 476, n°492; M. La Haye et J. Vankerchove, 'Le louage des choses. Les baux en général', dans Les Novelles, Droit civil, VI/1, Bruxelles, Larcier, 1964, p. 166-168, nos 288 et 295).
Toutefois, un bail dont la durée n'a pas été expressément précisée par les parties n'est pas nécessairement un bail consenti à perpétuité ou contraire aux dispositions légales précitées. Ainsi, un bail dont la durée est soumise à une condition résolutoire, comme c'est le cas en l'espèce, ne peut être assimilé à un bail consenti à perpétuité - quelle que soit sa durée finale. Un tel bail prend toutefois fin à l'expiration de la durée légale maximum de nonante-neuf ans si la condition résolutoire ne s'est pas réalisée avant l'expiration de cette durée (voir : M. La Haye et J. Vankerckhove, l.c., p. 167, n° 292).
23. Ainsi, le tribunal se rallie à l'interprétation de (la défenderesse) en vertu de laquelle la volonté des parties au bail du 9 octobre 1981 était de conclure un bail pour la durée de la société preneuse et, en conséquence, pour une durée indéterminée, dans le respect toutefois de la durée légale maximum de nonante-neuf ans.
Il ressort de l'acte notarié qu'en vertu d'un accord oral, le bail a pris cours le 1er janvier1981.
Ainsi, il y a lieu de considérer qu'en principe, le bail conclu le 9 octobre 1981 par (la défenderesse) et l'auteur (des demandeurs) prendra fin le 1er janvier 2080.
24. Le bail litigieux est un bail commercial au sens de l'article 1er de la loi sur les baux commerciaux. En conséquence, il est soumis aux dispositions de cette loi.
Les parties ne contestent pas ce fait et le confirment même en conclusions.
La loi sur les baux commerciaux soumet le bailleur qui souhaite mettre fin au bail commercial avant l'expiration de la durée convenue à de sévères conditions. Ainsi, le bailleur ne peut résilier le bail qu'à certaines époques, dans le respect de strictes formalités, aux fins prévues par la loi et ce, dans la mesure où le bail l'autorise (article 3, dernier alinéa, de la loi sur les baux commerciaux).
25. En l'espèce, le bail du 9 octobre 1981 prévoit uniquement la résiliation unilatérale du bail par la société preneuse. Il ne permet pas au bailleur de mettre prématurément fin au bail.
Dès lors que (les demandeurs) ne sont autorisés ni par le bail ni par la loi à mettre unilatéralement fin au bail avant l'expiration de la période habituelle visée ci-avant, il y a lieu de conclure, contrairement à ce que le premier juge a décidé, que le congé du 20 septembre 2005 adressé à la défenderesse par envoi recommandé le 23 septembre 2005 n'est pas régulier et, en conséquence, est entaché de nullité.
En conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner les chefs de contestation portant sur le renouvellement du bail demandé par recommandé par (la défenderesse) le 5 octobre 2005 et sur le refus du renouvellement notifié par recommandé par (les demandeurs) le 31 octobre 2005.
26. Il suit de ce qui précède que, le congé notifié en l'espèce étant nul, comme il a été établi ci-avant, il y a lieu de débouter (les demandeurs) de leur demande en tant qu'elle porte sur la résiliation du bail litigieux.
(...)
VII. Décision
Le tribunal dit pour droit que le bail conclu par acte notarié du 9 octobre 1981 entre la défenderesse et l'auteur des demandeurs a été consenti pour une durée indéterminée ».
Griefs
(...)
Deuxième branche
Le jugement attaqué constate que le bail litigieux est un bail commercial au sens de l'article 1er de la loi sur les baux commerciaux et qu'en conséquence, il est soumis aux dispositions de cette loi.
La loi sur les baux commerciaux a instauré des règles particulières impératives qui interdisent toutes conventions contraires.
Les juges d'appel ont décidé que le bail commercial a été consenti pour une durée indéterminée, étant entendu qu'il prendra certainement fin à l'expiration de la durée légale maximum de nonante-neuf ans et qu'en conséquence, il arrivera en principe à expiration le 1er janvier 2080.
L'article 3 de la loi sur les baux commerciaux dispose que la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années et se borne ensuite à énoncer les modalités de résiliation prématurée du bail.
L'article 13 de la même loi confère au preneur le droit d'obtenir le renouvellement de son bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années. En vertu du premier alinéa du même article, ce droit est expressément limité à trois renouvellements.
L'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux instaure l'unique exception à ce régime : si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins.
Il suit du rapprochement de ces dispositions impératives qu'en vertu du régime instauré par la loi, le bail commercial ne peut en principe être consenti pour une durée indéterminée et qu'un bail à durée indéterminée est admis dans le seul cas de l'article 14, alinéa 3, de la loi.
Le jugement attaqué ne constate pas que les parties se trouvent dans la situation exceptionnelle prévue à l'article 14, alinéa 3, de la loi.
En décidant néanmoins que le bail litigieux a été consenti pour une durée indéterminée, le jugement attaqué viole les dispositions impératives de la loi sur les baux commerciaux (violation des articles 1er, 3, 13, alinéa 1er,14, alinéa 3, 16, 24 et 26 de la loi sur les baux commerciaux) et méconnaît le principe suivant lequel les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que la loi donne à l'obligation (violation des articles 1134 et 1135 du Code civil).
(...)
2. Deuxième moyen
Disposition légale violée
Article 1068 du Code judiciaire.
Décisions et motifs critiqués
Dans un premier temps, le tribunal de première instance constate (...) que (...), « depuis le mois de février 2004, (la défenderesse) a réduit le loyer mensuel de 10 p.c. - ce qui, selon elle, correspond non seulement à la diminution de la jouissance du bien loué résultant des vices dénoncés, et plus spécialement des diverses infiltrations d'eau dans l'immeuble (...), mais aussi aux divers dommages par répercussion »
et que
« (Les demandeurs) produisent toutefois une facture d'un montant de 11.692, 86 euros établie par la s.a. Algemene Dakwerken M&V le 18 avril 2004 à la suite de ‘la rénovation d'une plate-forme à Louvain, Ridderstraat 268' faisant référence à un devis du 3 mars 2004. Il peut en être déduit qu'à la suite de la mise en demeure écrite du 19 février 2004 de (la défenderesse), (les demandeurs) ont fait réparer la toiture du bien loué en vue de remédier aux infiltrations d'eau. (La défenderesse) ne conteste par ailleurs pas que les réparations ont été exécutées au cours des mois de mars-avril 2004.
Ceci ne prouve toutefois pas qu'il a ainsi été remédié à tous les vices dénoncés et à tous les dommages par répercussion et que les preneurs bénéficient à nouveau de l'entière jouissance du bien loué »
et que,
« Le tribunal ne disposant pas à l'heure actuelle d'éléments suffisants pour vérifier en toute connaissance de cause si les vices dénoncés par (la défenderesse) perdurent, pour déterminer la mesure dans laquelle ils font obstacle à la jouissance du bien loué et pour désigner, le cas échéant, le responsable de ces vices ou dommages par répercussion (...), il y (a) lieu, comme le premier juge l'a par ailleurs judicieusement décidé, de désigner un expert chargé de la mission précisée ci-après.
Les photos produites par (la défenderesse) révèlent à tout le moins que les vices ou dommages par répercussion dénoncés sont vraisemblables. Les travaux de réparation (relativement importants) exécutés sur l'ordre des (demandeurs) au toit d'un des immeubles loués au cours des mois de mars-avril 2004 à la suite de la mise en demeure écrite du 19 février 2004 de (la défenderesse), révèlent que des vices sont apparus dans le passé - il importe à l'heure actuelle de vérifier si ces vices ou ces dommages par répercussion ont été (entièrement ou partiellement) réparés.
12. Il est toutefois établi que (les demandeurs) ont fait exécuter des travaux de réparation au toit d'un des immeubles loués. Il ressort par ailleurs du devis et de la facture que ces travaux étaient relativement importants, de sorte qu'il peut raisonnablement être admis que (les demandeurs) ont répondu, à tout le moins partiellement, aux plaintes de (la défenderesse), plus spécialement en ce qui concerne les infiltrations d'eau. Il s'ensuit que les travaux de réparation commandés ont remédié, à tout le moins partiellement, à la diminution de la jouissance du bien loué que (la défenderesse) évalue dans sa lettre du 19 février 2004 à 10 p.c. du loyer.
Par ce motif, il y a lieu d'accueillir partiellement la demande (des demandeurs) - à titre provisionnel - dans la mesure où elle porte sur les arriérés (de 10 p.c.) des loyers retenus par (la défenderesse) ».
Ensuite, sursoyant à statuer sur la demande des demandeurs tendant au paiement des arriérés de loyer et des arriérés des indexations de loyer, pour autant qu'elles ne soient pas prescrites, le tribunal de première instance désigne monsieur W.F. à titre d'expert et renvoie la cause au rôle dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert, dont la mission est de :
« Après avoir notifié au juge, aux parties et à leurs conseils les date et heure auxquelles il entamera ses travaux (...) et après avoir sommé les parties de communiquer tous les documents utiles en l'espèce cinq jours ouvrables au moins avant la première réunion sur les lieux,
- recueillir toutes informations sur le litige et tenter de concilier les parties ;
- si la conciliation s'avère impossible, décrire l'état du bien loué et, si les vices sont constatés, décrire ceux-ci et donner un avis d'ordre technique à cet égard, plus spécialement quant aux causes et aux dommages résultant de ces vices ;
- émettre son avis sur les travaux de réparation, leur durée et leur coût et, dans la mesure où les réparations s'avéreraient impossibles, déterminer la moins-value définitive ou la valeur de remplacement ainsi que, le cas échéant, la perte de jouissance subie ;
- répondre ensuite à toutes les questions utiles des parties ;
- à défaut de constat de conciliation, établir un rapport motivé des constatations ;
- déposer le rapport d'expertise revêtu de la formule du serment au greffe du tribunal dans les trois mois du début des travaux ;
Ceci, conformément aux dispositions des articles 962 et suivants du Code judiciaire ».
Griefs
Par le jugement du 19 janvier 2006, le juge de paix a également désigné l'expert W. F. sur la base des considérations que (...) :
« Finalement, il semblerait que les problèmes d'infiltrations d'eau perdurent, de sorte qu'il semble judicieux, avant de statuer sur le montant précis des arriérés, de désigner un expert chargé de la mission précisée ci-après ».
Le juge de paix a défini la mission de l'expert comme suit (...) :
« Après avoir notifié au juge, aux parties et à leurs conseils les date et heure auxquelles il entamera ses travaux (...) et après avoir sommé les parties de communiquer tous les documents utiles en l'espèce cinq jours ouvrables au moins avant la première réunion sur les lieux,
- recueillir toutes informations sur le litige et tenter de concilier les parties ;
- si la conciliation s'avère impossible, décrire l'état du bien loué et, si les vices sont constatés, décrire ceux-ci et donner un avis d'ordre technique à cet égard, plus spécialement quant aux causes et aux dommages résultant de ces vices ; finalement, émettre son avis sur les travaux de réparation, leur durée et leur coût et, dans la mesure où les réparations s'avéreraient impossibles, déterminer la moins-value définitive ou la valeur de remplacement ainsi que, le cas échéant, la perte de jouissance subie ;
- répondre ensuite à toutes les questions utiles et pertinentes des parties ;
- à défaut de constat de conciliation, établir un rapport motivé des constatations ».
Le juge de paix a également constaté (...) qu'à la demande des demandeurs, une firme spécialisée a établi un devis pour « la rénovation d'une plate-forme d'une salle d'exposition » à l'adresse de la défenderesse et qu'elle a ensuite établi le 18 avril 2004 une facture pour un montant de 11.692, 86 euros.
Dès lors que, par le jugement attaqué, ils ont constaté, comme le juge de paix l'avait fait, qu'il n'est pas prouvé qu'il a été remédié à tous les vices dénoncés par la défenderesse - qui, selon les précisions des juges d'appel, consistent essentiellement en des infiltrations d'eau -, de sorte que, pour vérifier en toute connaissance de cause si les vices perdurent, pour déterminer la mesure dans laquelle ils font obstacle à la jouissance du bien loué et pour désigner, le cas échéant, le responsable de ces vices ou dommages par répercussion, il y a lieu de désigner le même expert que l'expert désigné par le juge de paix et de charger celui-ci de la même mission que la mission définie par le juge de paix, et dès lors que, dans un premier temps, ils se bornent à statuer à titre provisoire sur une partie de la demande des demandeurs et qu'en conséquence, ils n'infirment pas le jugement dont appel ni ne statuent sur le litige, les juges d'appel n'ont pas légalement renvoyé la cause au rôle dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise et, au contraire, auraient dû renvoyer la cause devant le premier juge (violation de l'article 1068, alinéa 2, du Code judiciaire).
(...)
III. La décision de la Cour
Sur le premier moyen :
Quant à la deuxième branche :
1. Les dispositions de la loi sur les baux commerciaux concernant la durée du bail commercial tendent à concilier le droit de disposition du propriétaire sur le bien loué et le droit du détaillant à l'exploitation d'un commerce stable.
2. L'article 3, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux dispose que la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.
Un bail commercial à durée indéterminée peut avoir une durée inférieure ou supérieure à neuf années.
Il s'ensuit que le bail commercial pour lequel les parties n'ont prévu aucune durée ou ont prévu une durée indéterminée ou une durée inférieure, constitue de plein droit un bail de neuf ans.
En vertu de l'article 13, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux, le preneur a le droit d'obtenir le renouvellement de son bail, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, et ce, en principe, pour une durée de neuf années au minimum, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.
Le second alinéa de l'article précité dispose que, si le bailleur ou l'un des bailleurs est mineur au moment du renouvellement du bail, la durée de celui-ci peut être restreinte à la période restant à courir jusqu'à sa majorité.
L'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux dispose ensuite que, si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.
La disposition transitoire de l'article 33, alinéas 1er et 2, de la loi sur les baux commerciaux dispose que la loi est applicable aux baux commerciaux en cours et que :
- ces baux en cours viendront à échéance à leur terme contractuel, et au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi ;
- la loi est également applicable aux baux légalement prorogés et aux baux à durée indéterminée ; leur prorogation s'étendra jusqu'à l'expiration du délai de dix-huit mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi ;
- les baux ayant fait l'objet de tacite reconduction sont, par application de la loi, assimilés à ceux qui bénéficient de la prorogation légale.
Ces dispositions impliquent également que la date de l'expiration du bail est connue.
Il suit de ce qui précède que la conclusion de baux commerciaux à durée indéterminée est exclue.
L'unique exception à cette règle est prévue à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux en vertu duquel le preneur forclos du droit au renouvellement laissé en possession des lieux loués après l'expiration du bail bénéficie d'un nouveau bail d'une durée indéterminée.
Toutefois, dans ce cas, le bailleur pourra mettre fin au bail à durée indéterminée moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement du bail, dont la durée sera obligatoirement déterminée.
Hormis le cas prévu à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux, l'exclusion des baux à durée indéterminée tend à protéger tant le preneur que le bailleur.
3. Les juges d'appel ont décidé que :
- le 9 octobre 1981, les parties ont conclu un bail commercial d'une durée coïncidant avec la durée de la société preneuse, soit la durée « habituelle » jusqu'au 24 novembre 2006 ;
- ainsi, les parties ont admis que la durée de la société de la défenderesse pouvait être prorogée au-delà du 24 novembre 2006 et que, dans ce cas, la durée du bail serait à chaque fois prorogée dans la même mesure ;
- les statuts de la défenderesse ont été modifiés le 21 mai 1986 et ont prévu la constitution d'une société à durée indéterminée ;
- le louage de choses est un contrat temporaire et sa durée ne peut excéder nonante-neuf ans ;
- le bail du 9 octobre 1981 a été consenti pour la durée de la société preneuse et, en conséquence, pour une durée indéterminée, dans le respect toutefois de la durée légale maximum de nonante-neuf ans ;
- il y a lieu de considérer « qu'en principe », le bail prendra fin le 1er janvier 2080 ;
- le bail conclu en l'espèce est un bail commercial qui n'autorise pas le bailleur à mettre fin au bail, de sorte que le congé du 23 septembre 2005 n'est pas régulier et, en conséquence, est entaché de nullité ;
- en conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner la demande en renouvellement de bail introduite par la défenderesse.
4. Ainsi, les juges d'appel, qui ont décidé que la modification des statuts a donné naissance à un bail commercial à durée indéterminée, n'ont pas justifié légalement leur décision.
Le moyen, en cette branche, est fondé.
Sur le deuxième moyen :
5. En vertu de l'article 1068, alinéa 2, du Code judiciaire, le juge d'appel ne renvoie la cause au premier juge que s'il confirme, même partiellement, une mesure d'instruction ordonnée par le jugement entrepris.
Le juge d'appel qui, après avoir accueilli les appels, infirme le jugement dont appel et statue sur le litige, n'est pas tenu de renvoyer la cause devant le premier juge s'il ordonne une mesure d'instruction, même si l'expertise ordonnée est identique à l'expertise ordonnée en première instance.
6. En l'espèce, les juges d'appel ont déclaré l'appel de la défenderesse fondé et l'appel incident des demandeurs partiellement fondé.
Les juges d'appel ont ensuite infirmé le jugement dont appel et statué sur le fond du litige, y compris les dégâts des eaux litigieux. Ils ont décidé plus spécialement (1) que les documents produits révèlent que les dégâts des eaux litigieux sont vraisemblables, (2) que, à la suite de la mise en demeure de la défenderesse, les demandeurs ont fait exécuter des travaux de réparation relativement importants répondant ainsi, à tout le moins partiellement, aux plaintes de la défenderesse, et (3) que, par ce motif, il y a lieu d'accueillir la demande des demandeurs tendant au paiement des arriérés de loyer et de leur allouer une somme provisionnelle.
Les juges d'appel, qui ont accueilli partiellement la demande des demandeurs tendant au paiement des arriérés de loyer, dans la mesure où elle n'était pas prescrite, leur ont alloué une somme provisionnelle, ont renvoyé ensuite la cause au rôle dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise et, en conséquence, ont évoqué la cause, ont justifié légalement leur décision.
Le moyen ne peut être accueilli.
(...)
Par ces motifs,
La Cour
Casse le jugement attaqué en tant que :
- il statue sur la durée du bail et sur la demande en renouvellement de bail introduite par la défenderesse ;
- il déclare que la demande des demandeurs tendant à l'indexation du loyer du mois de mai 2004 est prescrite ;
Rejette le pourvoi pour le surplus ;
Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;
Condamne les demandeurs au tiers des dépens;
Réserve le surplus des dépens pour qu'il soit statué sur celui-ci par le juge du fond ;
Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Bruxelles, siégeant en degré d'appel.
Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Robert Boes, président, le président de section Ernest Waûters, les conseillers Luc Van hoogenbemt, Alain Smetryns et Koen Mestdagh, et prononcé en audience publique du quatorze janvier deux mille huit par le président de section Robert Boes, président, en présence de l'avocat général Ria Mortier, avec l'assistance du greffier Philippe Van Geem.
Traduction établie sous le contrôle du président Christian Storck et transcrite avec l'assistance du greffier Jacqueline Pigeolet.
Le greffier, Le président,