



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Résiliation anticipée et abus de droit n° 86

Justice de paix de Bruxelles (4^{ème} canton) Jugement du 13 mai 1997

Juge : Oliviers ; **Avocats :** J. Vankerckhove et B. Vandekerckhove

La théorie de l'abus de droit ne constitue qu'un ultime remède lorsque l'équité est gravement lésée. Tel n'est pas le cas dans l'hypothèse d'un bail à usage de bureaux dont le bailleur refuse la résiliation anticipée sollicitée par les locataires en raison de la fission intervenue entre ceux-ci. -

En l'espèce, la fusion entre les locataires était ou devait être prévue par eux.

En outre, les locataires ont reloué d'autres locaux dont la superficie n'est pas sensiblement plus grande à quelques mètres de ceux précédemment occupés.



Jugement du 13 mai 1997

(...)

Attendu que la demande tend à la résiliation forcée d'un contrat de location, intervenu entre les parties;

Que le 26 septembre 1994, les demanderesse, en leur qualité de locataires, avaient pris en location, selon deux conventions écrites, des parties de l'immeuble sis à Bruxelles, avenue ..., à usage de bureaux;

Que ces baux ne tombaient pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 et prenaient cours le 1er janvier 1995;

Que les conventions prévoyaient une durée de 9 années, mais autorisaient une résiliation anticipée au 31 décembre 1999, c'est-à-dire à l'expiration de la cinquième année;

Attendu que les locataires s'estiment cependant autorisées à mettre fin, avant ce terme conventionnel, au bail, étant donné les circonstances exceptionnelles qu'elles invoquent;

Que la raison majeure de leur décision est la fusion des banques au Japon, fusion rendue obligatoire par la situation financière de ces banques et les injonctions du gouvernement japonais, soucieux d'éviter une catastrophe boursière et bancaire, dont les causes ont été décrites dans les journaux et revues spécialisées;

Que cette fusion a eu pour conséquence les fusions des succursales étrangères et notamment des succursales bruxelloises des deux banques japonaises;

Que cette fusion a entraîné la nécessité de regrouper les employés des deux sociétés en un seul centre administratif afin de coordonner leurs activités et de permettre ainsi une restructuration;

Que le maintien de l'activité des locataires dans les locaux, propriété actuellement de la défenderesse, était donc, selon elles, impossible;

Que les demanderesse s'estiment, dès lors, déliées de leurs obligations à dater du 1er avril 1997 du fait des circonstances indépendantes de leur volonté;

Que la bailleuse, en se refusant de libérer ses locataires pour la date susdite nonobstant le préavis et les circonstances dûment justifiées, commettrait un **abus de droit**, selon les demanderesse;

Que la défenderesse connaîtrait enfin parfaitement la situation des locataires selon elles, puisque son agent immobilier, la firme..., aurait négocié la sous-location d'une partie des lieux loués, à savoir des emplacements de parking, fin 1996;

Que les demanderesse développent longuement en leurs conclusions leur argumentation, en se fondant sur la jurisprudence qu'elle cite;

Qu'elles considèrent que la résiliation anticipée qu'elles veulent obtenir n'est nullement désavantageuse pour la bailleuse et que les lieux, actuellement vidés et libres depuis fin mars 1997, sont susceptibles d'être reloués rapidement, grâce à une publicité adéquate;

Que les locataires offrent en effet une indemnité égale à une année de loyer, soit 13.355.940 francs (les parkings étant toujours sous-loués à D. et les (sous)-loyers revenant à la bailleuse);

Que cette offre serait d'autant plus généreuse que les locataires auraient poursuivi, depuis un an, le paiement à fonds perdus de leur loyer, nonobstant la fusion et le déménagement de leurs activités;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Prorogation conventionnelle n° 85

Que, d'après les locataires, en s'opposant à cette solution cependant équitable pour la bailleresse, celle-ci commettrait "un abus de droit", en exerçant un droit (celui d'exiger l'exécution de la convention jusqu'à son terme) qui dépasse l'exercice normal de celui-ci par "une personne prudente et diligente" (Cass., 1er février 1996, Larcier, Cassation n° 158; J.P. Neerpelt, 27 juin 1991, R.W., 1993-94, 756, obs.; Cass., 16 janvier 1986, R.C.J.B., 1991, 404; LETIER, J.M., f.I.J.P., 1995, 255; PAUWELS et RAES, n° 284ter; J.P. Anvers (1er canton), N.W., 1994, 784);

Attendu que la défenderesse relève, à juste titre cependant, que la fusion projetée, était ou devait être prévue par les locataires lors de la conclusion du bail, puisqu'elle est survenue en mai 1995;

Qu'il est impossible que cette fusion, effective à cette date, n'ait pas été préparée de nombreux mois avant, vu les conséquences de cette décision;

Que les demanderesse, bien que "fusionnées" en 1995, n'ont pas cru utile à ce moment de le signaler à la bailleresse ni d'envisager à ce moment le départ et leur déménagement;

Que, contrairement à ce qu'affirment les demanderesse, la défenderesse ignorait les intentions des locataires puisque, lors de la réception du préavis, elle proposait les locataires d'un autre immeuble proche lui appartenant, alors que les locataires avaient déjà reloué ailleurs et déménagé, mettant la bailleresse ainsi devant le fait accompli;

Que la raison, invoquée par les locataires, se révèle être un vain prétexte, puisqu'elles ont reloué à quelques mètres des lieux loués d'autres locaux à usage de bureaux, dont la superficie, parkings inclus, n'est pas sensiblement plus grande que celle des lieux précédemment occupés;

Qu'en réalité, sur base des pièces des dossiers des parties, ni la situation ni la superficie ni le loyer n'ont justifié ce déménagement imprévu;

Que, nonobstant le procédé quelque peu cavalier des locataires, la bailleresse a accepté de les délier de leurs obligations dès qu'un nouveau locataire serait trouvé;

Que, dès lors, les locataires invoquent vainement la théorie de l'abus de droit que ni les faits, ni le droit ne justifient;

Que la théorie correctrice de l'abus de droit n'est qu'un ultime remède lorsque l'équité est gravement lésée;

Qu'à bon droit, il a été écrit que "les exigences de la sécurité juridique imposent qu'elle soit cantonnée strictement dans cette fonction et qu'elle n'aboutisse pas systématiquement à interférer avec l'usage des droits légaux ou contractuels (Foirers, P.A., Observation sur le thème de l'abus de droit en matière contractuelle", R.C.J.B., 1994, 239, n 33);

Que "sanctionner un abus de droit ne doit s'effectuer que lorsque l'exercice d'un droit est à ce point normal ou déraisonnable que, sans aucun doute, l'intervention aura l'assentiment de l'opinion générale" (STIJNS, S., "Abus, mais de quel(s) droit(s)?", J.T., 1990, 43, n 3.4.6.);

Qu'il faut d'ailleurs établir que la partie, qui use de son droit sans son seul intérêt, en retire un avantage disproportionné par rapport à la charge corrélatrice pour l'autre partie (SIMON, L., De GAVRE, J. et Foirers, P.A., "Examen de jurisprudence. Contrats spéciaux (1976-1980)", R.C.J.B., 1985, 296);

Que la jurisprudence, citée par les locataires ne concerne pas la location de bureaux mais concerne des situations exceptionnelles (faillite, départ à l'étranger, etc.), totalement différentes d'un simple déménagement de bureaux, de l'immeuble 39, avenue ... à Bruxelles à l'immeuble 58, avenue ... à Bruxelles... ;

Qu'alors même que des situations exceptionnelles surviendraient (quod non dans les circonstances de la cause), encore la doctrine critique-t-elle énergiquement l'arrêt de la Cour de Cassation, cité par les locataires, considérant la théorie de la Cour de Cassation "fort discutable et susceptible de dénaturer tant l'article 1184 du Code civil que le principe élémentaire de la convention-loi, défini par l'article 1134 (VANKERCKHOVE, J., "Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux commerciaux", J.T., 1988, 335, n 26 et J.T., 1993, 770, n 21);



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Résiliation anticipée et abus de droit n° 86

Que la théorie de l'abus du droit vient d'ailleurs d'être énergiquement repoussée dans un cas absolument similaire (bureaux), par jugement du 11 février 1997 de la 14^{ème} chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, R.G. 95/5131/A (inédit), confirmant de ce sens un jugement rendu par le Juge de Paix du 2^{ème} canton de Bruxelles du 27 mai 1995;

Attendu que l'argument de connexité perd son intérêt, eu égard au rejet de l'action principale, introduite par les demanderesse;

Que l'action reconventionnelle n'est pas, à ce jour, suffisamment instruite;

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement et en premier ressort;
Déclarons l'action principale recevable mais non fondée et en déboutons les demanderesse;
Délaissons les demanderesse dans leurs dépens, étant la somme de 19.630 francs, y compris l'indemnité de procédure;

Déclarons l'action reconventionnelle recevable;

Renvoyons cette action cependant afin quelle soit instruite au fond (décompte des loyers et charges, sous déduction des paiements effectués) à notre audience publique du....