

**DES VOLS MULTIPLES DANS UN IMMEUBLE COMMERCIAL LOUE
NE SONT PAS CONSTITUTIFS DE FORCE MAJEURE ET NE PEUVENT
AUTORISER LE PRENEUR A METTRE FIN AU BAIL .**

De Pierre Rousseaux, avocat, Président SNP Charleroi

Tel est le problème soulevé par un preneur entendant être délié de ses engagements, ce qui amena Monsieur le Juge de Paix du Premier Canton de CHARLEROI à rendre un jugement particulièrement bien motivé (jugement inédit du 3/9/2002).

1. Argumentation de la locataire :

Celle-ci se basait sur les nombreux vols et agressions divers à l'égard de sa vendeuse, perpétrés dans les lieux loués, à un point tel que sa compagnie d'assurances refusa de continuer à l'assurer.

La locataire soutint ainsi se trouver dans l'impossibilité absolue de respecter l'obligation de s'assurer prévue à l'article 13 du bail et, en outre, de continuer l'exploitation sereine de son commerce.

Selon elle, ces faits étaient constitutifs de force majeure.

Elle reprochait également au bailleur de ne pas lui assurer une jouissance paisible conformément à l'article 1725 du Code Civil.

2. Argumentation du bailleur :

Ce dernier prétendait quant à lui que les éventuels vols ou agressions dont elle faisait état (et qui, selon lui, étaient de simples affirmations non étayées par des plaintes produites) ne pouvaient être constitutifs de force majeure, c'est-à-dire d'un événement insurmontable l'autorisant à mettre fin au bail.

Le bailleur soulignait qu'il n'abusait pas de son droit en demandant l'exécution du bail jusqu'au terme du triennat ; bien plus, il reprochait à la locataire une attitude désinvolte (abandon des lieux, volets fermés, pose d'une affiche faisant état de nombreux vols) qui dévalorisa les lieux et découragea les amateurs potentiels.

3. Position du Tribunal :

Monsieur le Juge de Paix se livra à une analyse particulièrement fouillée en reprenant les commentaires de doctrine relatifs au problème posé.

Nous reprendrons les éléments les plus importants de cette motivation :

« Il est unanimement admis tant par la doctrine que la jurisprudence que le bailleur ne peut, en principe, être rendu responsable du fait des tiers, en l'occurrence les voleurs et les agresseurs... »

La voie de fait prévue à l'article 1725 du Code Civil est un acte violent dont le bailleur ne peut répondre puisqu'il n'existe, entre lui et l'auteur de cet acte, aucun rapport juridique...; le bailleur n'est pas responsable comme tel ; seule sa responsabilité pourrait être engagée si le vol était imputable à sa faute ou à celle d'un de ses préposés (LA HAYE & VANKERCHOVE, les baux en général, Edition 2000, n° 144-145)...

Le trouble de fait n'ouvre aucun recours contre le bailleur. Le trouble de fait n'implique aucune prétention à un droit sur la chose... Constituent des troubles de faits... le vol, l'effraction et le cambriolage. Il a cependant été jugé que la responsabilité du bailleur pouvait être engagée en cas de vol dans une espèce où il avait négligé pendant de nombreuses semaines de remettre en état un volet mécanique défectueux destiné à protéger l'accès aux lieux loués où le vol s'est produit (B. LOUVEAUX, le droit au bail, pages 174-175 n° 294).

Conformément à l'article 1725 du Code Civil, le bailleur ne peut être tenu d'intervenir en cas de troubles de fait. Messieurs PAUWELS & RAES citent une décision dans laquelle un Tribunal a retenu la responsabilité du bailleur non pas sur base de la faute aquilienne mais bien sur l'inexécution de son obligation de procurer une jouissance paisible ou à tout le moins compatible avec la jouissance d'un commerce. Il s'agissait, dans ce cas d'espèce, d'une location dans un complexe commercial souterrain comportant manifestement des risques spéciaux ou aggravés, tel le risque de cambriolage nocturne ou le danger spécial en cas d'incendie. Dans ces conditions précises, le Tribunal a estimé qu'il appartenait au bailleur de prendre les dispositions permettant, sinon d'exclure ces risques, à tout le moins de les réduire à des proportions normales (PAUWELS & RAES, Manuel permanent des baux A III, I - 28) A l'évidence, cette décision vise une situation totalement différente du cas d'espèce, « la locataire » n'exploitant pas une galerie commerciale souterraine, n'ayant aucun pouvoir sur la délinquance urbaine et les lieux loués n'ayant aucune conception particulière susceptible de faciliter le vol...

(En ce qui concerne les assurances), l'article 13 du bail impose simplement au preneur de s'assurer contre l'incendie et le recours des voisins... ; si l'on peut admettre qu'une compagnie d'assurances refuse d'assurer la locataire contre le vol, il n'existe par contre aucune raison de refuser de conclure une police classique uniquement contre l'incendie et le recours des voisins, seule exigée par le bail...

La force majeure suppose un obstacle invincible et insurmontable. Si l'exécution ou l'exécution dans le délai indiqué est simplement plus onéreuse, il n'y a pas force majeure...

Si, comme semble l'exposer la locataire, les vols se sont produits pendant l'ouverture du magasin, il lui appartenait de prendre toutes

les dispositions nécessaires pour éviter de tels méfaits, comme l'engagement d'une personne supplémentaire ou encore des mesures de sécurisation des lieux (système d'alarme, vitre de protection ou encore vitrine fermée à clés, etc....) »

4. Commentaires à la motivation de ce jugement :

La motivation de cette décision nous apparaît susceptible d'intéresser bon nombre de bailleurs auxquels certains preneurs veulent imputer, pour des faits de tiers, une quelconque responsabilité.

L'insécurité grandissante dans certaines communes n'est bien naturellement pas le fait du bailleur et il serait ainsi juridiquement boiteux de le rendre responsable du non respect d'un contrat par le preneur invoquant abusivement la force majeure.

Une autre stratégie n'aurait-elle pas pu être imaginée par le preneur appelé à respecter le bail commercial jusqu'à son terme ?

Assigné en paiement par son propriétaire, n'aurait-il pas pu tenter une citation en intervention de la Ville, responsable de la sécurité ?

N'aurait-il pas pu tenter de soutenir que, si des services de police, dans ce quartier commerçant, avaient effectué des rondes plus fréquentes, les vols et agressions qui l'ont poussée à devoir fermer le magasin auraient pu être évités et que, partant, son dommage consécutif à son obligation d'acquitter les termes du loyer jusqu'à expiration du contrat, si le magasin était fermé, devait être supporté par la Commune, responsable d'une faute (absence de rondes suffisantes dans le quartier) en relation directe avec le dommage subi ?

Il aurait été intéressant de connaître la position d'un Tribunal par rapport à une telle approche, certes audacieuse mais qui élargissait le débat en prenant en considération le rôle du gardien de la sécurité dans un site urbain « à risque ».