



**LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE**  
- JURISPRUDENCE -

---

**Tribunal de première instance de Liège (4<sup>ème</sup> chambre )**  
**29 septembre 2004**

---

- 1. Appel - Citation en intervention forcée agressive – Intervention irrecevable**
- 2. Appel – Effet dévolutif – Jugement mixte avec réouverture des débats – Effet dévolutif partiel**
- 3. Bail commercial – Sous-location et cession de bail – Demande de renouvellement du bail – Modalités**
- 4. Bail commercial – Obligation de restituer les lieux – Indemnité d’occupation – Solidarité du preneur principal**

1. *En vertu de l'article 812 al. 2 du Code judiciaire, est irrecevable l'intervention forcée agressive faite pour la première fois en degré d'appel. Est également irrecevable une citation en intervention faite devant le premier juge après le prononcé du jugement entrepris et avant que l'appel ne soit interjeté.*
2. *Lorsque le juge d'appel confirme une mesure d'expertise pour évaluer les dégâts locatifs, il doit renvoyer l'affaire au premier juge en ce qui concerne d'éventuelles condamnations du chef de ces dégâts locatifs. Par contre, la réouverture des débats ordonnée par le premier juge n'étant pas une mesure d'instruction au sens de l'article 1068 al.2 du Code judiciaire, le juge d'appel peut statuer sur les autres chefs de demande dont la solution ne dépend pas des résultats de l'expertise.*
3. *La présomption de consentement- à défaut de réponse du bailleur à la demande de renouvellement d'un bail commercial – ne profite qu'au preneur principal à l'exclusion du sous-locataire. En l'espèce, le sous-locataire, qui n'avait pas reçu de réponse dans le délai légal de 3 mois à sa lettre de demande de renouvellement adressée aux propriétaires, devait dès lors citer le bailleur et le locataire principal.*
4. *L'obligation de payer une indemnité d'occupation dérive du manquement à l'obligation de restituer les lieux loués prévue dans le bail initial. En l'espèce, le preneur principal n'a pas pu restituer les lieux en raison du fait de son sous-locataire qui a introduit un tiers dans les lieux. Le preneur principal répond des agissements de ses sous-locataires et est donc tenu solidairement du paiement de l'indemnité d'occupation.*

( A. / B. et al., C. et D. ainsi que C. / E.)

---

(...)

**I. LES FAITS.**

Il s'agit d'un litige en matière de bail commercial.

Par convention signée les 23 décembre 1960 et 25 janvier 1961, les époux X. (aux droits desquels les consorts B. et al. succèdent) donnent en location à la brasserie W. (aux droits de laquelle vient la SA C.) un immeuble à usage de débit de boissons sis à ... pour une période allant du 31 décembre 1960 au 30 décembre 1975.

Le 22 mars 1961, la brasserie W. sous-loue l'immeuble à madame H. pour une période allant du 1er avril 1961 au 31 décembre 1974. Par convention du même jour, la brasserie cède également à madame H. le fonds de commerce établi dans les lieux loués.

Le 10 juin 1965, madame H. cède à monsieur F., en présence de la brasserie W., le bail intervenu le 22 mars 1961 et le fonds de commerce.

Le 20 décembre 1966, les propriétaires et la brasserie W. prolongent le bail principal jusqu'à la date du 30 décembre 1978.

Le 7 février 1967, la brasserie W. et monsieur F. décident de prolonger le sous-bail du 22 mars 1961 jusqu'au 30 décembre 1977.

Le 27 septembre 1977, la brasserie W. et monsieur F. prolongent à nouveau le sous-bail du 22 mars 1961 jusqu'au 31 décembre 1978.

Le 18 mai 1979, un jugement du juge de paix de Seraing « dit le bail principal et le sous-bail dont bénéficient respectivement la Brasserie W. et monsieur F. renouvelés pour une durée de 9 ans à dater du 1er janvier 1979 ».

Le 20 avril 1986, les propriétaires de l'immeuble accordent à la brasserie W. un renouvellement du bail principal jusqu'au 31 décembre 1996.

Le 19 juin 1986, monsieur F. cède le sous-bail du 22 mars 1961 et le fonds de commerce à monsieur M.

A cette occasion, la brasserie W., présenté à l'acte, consent un renouvellement du sous-bail jusqu'au 31 décembre 1996.

Le 12 septembre 1990, monsieur M. cède à monsieur P., en présence de la SA C., le bail intervenu le 22 mars 1961 et le fond de commerce.

Le 1er octobre 1992, monsieur P. cède à monsieur A., en présence de la SA C., le bail intervenu le 22 mars 1961 tandis que le fonds de commerce a déjà été cédé en date du 21 septembre 1990. Monsieur E. s'engage solidairement aux côtés de son fils A.

Le 23 août 1994, la S.A. C. cite devant le juge de paix du canton de SERAING messieurs A. et E. ainsi que monsieur P. afin d'obtenir leur condamnation au paiement d'un arriéré de loyers et la résiliation du bail aux torts de monsieur A.. L'affaire est renvoyée au rôle.

Le 22 septembre 1995, monsieur A. demande le renouvellement du bail directement aux propriétaires et notifie cette demande à la S.A. C. en précisant que cette dernière ne souhaite pas renouveler le bail commercial.

Le 8 mars 1996, l'affaire pendante devant le juge de paix de Seraing aboutit au prononcé par défaut d'un jugement condamnant les défendeurs au paiement de la somme de 6.555,69 euros (264.456 francs) à titre d'arriérés de loyers et résiliant le bail liant monsieur A. à la S.A. C.

Le 25 avril 1996, monsieur A. interjette appel de ce jugement en contestant le décompte de C.. L'affaire est renvoyée au rôle.

Le 27 juin 1996, monsieur A. cède à monsieur D. le bail intervenu le 22 mars 1961 et le fonds de commerce pour la somme de 24.789,35 euros (1 million de francs). Les conventions ne sont pas produites au dossier mais monsieur D. affirme sans être contredit par monsieur A. qu'elles mentionnent toutes deux que le bail qui se terminait le 31 décembre 1996 a fait l'objet d'un renouvellement au profit de monsieur A.

Le 3 décembre 1996, monsieur A. écrit aux propriétaires afin de connaître le numéro de compte bancaire sur lequel le paiement des loyers peut être effectué.

Le 16 décembre 1996, les propriétaires répondent qu'à défaut d'avoir mis en oeuvre la procédure prévue à l'article 14 alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux en raison de l'absence de réaction de leur part à la demande de renouvellement du 22 septembre 1995, le bail prendra fin à son échéance conventionnelle, le 31 décembre 1996.

Le 18 décembre 1996, monsieur A. écrit aux propriétaires par l'intermédiaire de son conseil. Il invoque qu'en application de l'article 11.1 de la loi sur les baux commerciaux, il possède la qualité de locataire direct, la sous-location totale accompagnée de la cession du fond de commerce étant assimilée à la cession du bail.

Il n'est contesté par aucune partie que le bail liant la S.A. C. aux propriétaires prend fin le 31 décembre 1996.

Le 13 février 1997, les consorts B. et al. introduisent la présente cause devant le juge de paix du canton de Seraing.

Le 27 janvier 1998, la quatrième chambre de ce tribunal (en appel du jugement du 8 mars 1996) confirme la condamnation de messieurs A. et E. ainsi que de monsieur P. au paiement d'un arriéré de loyers en faveur de la S.A. C. et donne acte à cette dernière de ce qu'elle ne demande plus le prononcé de la résiliation du bail de sous-location venu à échéance le 31 décembre 1996.

Monsieur D. restitue les lieux le 7 avril 1999. Il reconnaît avoir cessé ses activités en raison du manque de rentabilité de celles-ci dès septembre 1997.

## **2. OBJET DES DEMANDES DEVANT LE JUGE DE PAIX.**

Par citation du 13 février 1997, les consorts B. et al., les copropriétaires, citent la SA C. et messieurs A. et D. devant le juge de paix du canton de Seraing en vue d'obtenir:

- la résiliation du bail à la date du 31 décembre 1996;
- qu'il soit dit pour droit que toute occupation depuis le 1er janvier 1997 est devenue sans titre ni droit;
- la libération des lieux et l'autorisation d'expulser tout occupant;

- la désignation d'un expert aux fins d'établir l'état des lieux de sortie;
- la condamnation solidaire des défendeurs au paiement d'une indemnité forfaitaire de 2115,52 euros (85.340 francs) en réparation du préjudice subi en raison du maintien dans les lieux au-delà du terme du bail;
- la condamnation solidaire des défendeurs au paiement d'une indemnité d'occupation de 11,77 euros (475 francs) par jour à dater du 1er janvier 1997 jusqu'à la complète remise à disposition des lieux;
- la condamnation solidaire des défendeurs au paiement d'une somme de 96,88 euros (3.908 francs) au titre de consommation d'eau.

En synthèse, monsieur A. postule qu'il soit dit pour droit:

- qu'il tire ses droits de la convention de bail et de cession du fonds de commerce conclue entre la brasserie W. et madame H. le 22 mars 1961;
- qu'il doit être qualifié de sous-locataire assimilé au cessionnaire en application de l'article 11.1. alinéa 2 de la loi du 30 avril 1951;
- que la demande de renouvellement adressée sur pied de l'article 14 alinéa 1 a été légalement notifiée;
- que le bailleur ne s'est pas opposé au renouvellement dans le délai légal;
- que monsieur D. occupe les lieux en vertu d'une convention de cession de bail légalement consentie.

Monsieur D. demande la condamnation de monsieur A. à lui payer la somme de 6.197,34 euros (250.000 francs) à titre de trouble de jouissance ou subsidiairement, si l'action des propriétaires est déclarée fondée, la condamnation solidaire de monsieur A. et de la SA C. à lui payer la somme de 61.973,38 euros (2.500.000 francs) dont au minimum 32.226,16 euros (1.300.000 francs) à titre provisionnel en réparation du préjudice subi par la perte totale du fonds de commerce.

### **3. LE JUGEMENT ENTREPRIS DU 11 DÉCEMBRE 1998.**

Le premier juge a fait partiellement droit à la demande des propriétaires et à celle de monsieur D., il a:

- dit pour droit que la convention locative avenue entre les propriétaires et la SA C. a pris fin le 31 décembre 1996;
- dit pour droit que la poursuite de toute occupation des lieux depuis le 1er janvier 1997 par un quelconque des défendeurs l'est sans titre ni droit à l'égard des consorts B. et al.;
- ordonné la libération des lieux dans les 8 jours de la signification du jugement;
- autorisé les propriétaires à faire expulser tout occupant;
- désigné madame ..., architecte, en qualité d'expert avec la mission d'établir l'état des lieux de sortie;
- condamné monsieur D. à payer aux propriétaires la somme de 7.347,56 euros (296.400 francs) à titre d'indemnité d'occupation pour le période du 1er janvier 1997 au 18 septembre 1998 et réservé à statuer pour la période ultérieure;
- condamné monsieur A. à payer à monsieur D. la somme de 24.789,35 euros (1.000.000 de francs) en réparation du préjudice subi par la perte du droit au bail.

Le premier juge a réservé à statuer pour le surplus des différentes actions et ordonné une réouverture des débats afin que:

- les parties s'expliquent sur les fondements juridiques de leurs prétentions relativement à la condamnation de la SA C. et de monsieur A. au paiement de l'indemnité d'occupation et à la solidarité entre eux;
- les propriétaires établissent un décompte de l'indemnité qui est due et précisent ce qu'ils ont perçu de monsieur D. à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

Le 8 janvier 1999, la SA C. cite monsieur E. en intervention forcée devant l'instance pendante devant le juge de paix du canton de Seraing afin qu'il soit condamné à la garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle.

#### **4. OBJETS DE L'APPEL.**

Le 2 février 1999, monsieur A. interjette appel du jugement. Il en demande la réformation en toutes ses dispositions et maintient ses prétentions initiales. En termes de conclusions, il postule, en outre:

- l'octroi de la somme de 8.720,22 euros à titre de dommages et intérêts à charge des consorts B. et al. du chef d'éviction intempestive suite à l'exécution forcée du jugement dont appel assorti de l'exécution provisoire;
- le débouté de la demande d'indemnité de relocation;
- la condamnations des propriétaires à le garantir des sommes auxquelles il serait condamné au profit du sieur D.;
- le débouté de la demande incidente du sieur D. et, subsidiairement, de ramener le montant de la condamnation à 5.000 francs.

Les consorts B. et al. demandent la confirmation du jugement entrepris dans toutes ses dispositions. Ils invoquent l'effet dévolutif de l'appel afin que le tribunal statue sur les points, objets de la réouverture des débats ordonnée par le magistrat cantonal. Dès lors, ils postulent:

- la condamnation solidaire de la SA C., de monsieur A. et de monsieur D. à lui payer la somme totale de 8.719,43 euros (351.733 francs) à titre d'indemnité d'occupation;
- la condamnation solidaire des même parties à une indemnité de relocation de 2.107,21 euros (85.340 francs);
- le débouté de l'appelant de toutes autres prétentions;
- la condamnation solidaire des mêmes parties aux intérêts judiciaires et aux dépens d'instance;
- la condamnation de monsieur A. aux dépens d'appel.

Le 12 février 1999, la SA C. cite monsieur E. en intervention et garantie dans la procédure d'appel et en déclaration de jugement commun et opposable. En termes de conclusions, elle demande la confirmation du jugement en ce qu'il dit que la convention locative a pris fin le 31 décembre 1996 et que toute occupation après le 1<sup>er</sup> janvier 1997 l'est sans titre ni droit. Pour ce qui a été réservé, elle postule que les propriétaires soient déboutés de leur action à son encontre en paiement d'une indemnité d'occupation et d'une indemnité de relocation au-delà du 31 décembre 1996. A titre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit à l'action de propriétaires contre elle, elle postule la condamnation solidaire messieurs A. et E. ainsi que de monsieur D. à la garantir de toutes condamnations prononcées contre elle.

Monsieur D. postule la confirmation pure et simple de la décision entreprise.

Monsieur E voudrait que la demande en intervention forcée et agressive dirigée à son encontre par la SA C. soit déclarée irrecevable. Il s'en réfère à justice quant à la demande en intervention non agressive et conservatoire visant à entendre le jugement à intervenir déclaré commun et opposable à son endroit.

## **5. DISCUSSION.**

### **5.1. Sur la recevabilité de la demande en intervention forcée et garantie dirigée par la SA C. à l'encontre de monsieur E.**

Lors de la convention de cession de contrat de bail intervenue le 29 octobre 1990, entre monsieur P. et monsieur A., en présence de la SA C., monsieur E. s'est porté caution solidaire et indivisible de toutes les obligations qui pourraient résulter du contrat, avec tous autres débiteurs ou obligés.

Monsieur E. n'a pas été initialement cité par les propriétaires. Le 8 janvier 1999, il a été cité en intervention forcée et garantie, par la SA C., devant le premier juge après le prononcé du jugement entrepris et avant que l'appel ne soit interjeté par monsieur A. le 2 février 1999.

Le premier juge n'a dès lors pas statué sur cette demande dont il n'était pas saisi lors du prononcé du jugement dont appel.

Il en résulte que monsieur E. n'était pas, en première instance, partie à la cause dont le jugement est actuellement entrepris.

La requête d'appel ne fait pas davantage mention de l'existence d'une partie E.

Le 8 janvier 1999, après le dépôt de la requête d'appel, la SA C. cite E. en intervention et garantie et en déclaration de jugement commun et opposable, devant le tribunal.

En vertu de l'article 812 alinéa 2 du code judiciaire, l'intervention tendant à obtenir une condamnation ne peut s'exercer pour la première fois en degré d'appel.

En l'espèce, monsieur E. n'est pas concerné par la procédure d'instance puisque le premier juge n'a pas eu l'occasion de statuer sur la recevabilité de l'intervention forcée en instance intervenue après le prononcé de sa décision.

Dès lors, l'intervention agressive formulée en appel est en réalité exercée pour la première fois à ce stade. Elle sera dite non recevable.

La demande en déclaration de jugement commun et opposable formée en appel sera, par contre, déclarée recevable dans la mesure où monsieur E. s'en réfère à justice sur ce point et s'en réfère sur le fond du litige aux arguments développés par monsieur A..

### **5.2. Sur la qualité de locataire direct ou de sous-locataire dans le chef de monsieur A.**

L'article 11.1. de la loi sur les baux commerciaux dispose que:

« En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail. ».

Afin de dégager la solution du litige, il convient d'examiner, ainsi que le soutient monsieur A., quels étaient les droits acquis et ensuite cédés aux sous-locataires successifs, par le premier sous-locataire, madame H.

Le 22 mars 1961, une convention de sous-location est intervenue entre madame H. et la brasserie W. pour la période du 1er avril 1961 au 31 décembre 1974.

Le même jour, la brasserie W. a cédé à madame H. le fonds de commerce à usage de café sis dans les lieux de la sous-location. La convention prévoit que le fonds de commerce comprend le droit au bail de sous-location consenti ce jour.

Certes, il s'agit d'une sous-location de la totalité de l'immeuble accompagnée de la cession du fonds de commerce qui pourrait être assimilée à une cession.

Cependant, en vertu de l'article 11.1 alinéa 1 de la loi sur les baux commerciaux, pour que le cessionnaire devienne locataire direct du bailleur, il faut que la cession porte sur l'intégralité des droits du locataire principal.

En l'espèce le droit au bail principal, appartenant à la brasserie W., prend fin le 31 décembre 1975, soit un an plus tard que le droit au sous-bail consenti à madame H. jusqu'au 31 décembre 1974. La brasserie W. possède dès lors sur l'immeuble des droits de location relatifs à l'année 1975 alors que madame H. ne détient aucun droit sur l'immeuble au-delà du 31 décembre 1974.

Il en résulte que la Brasserie W. n'a pas transféré l'intégralité de ses droits de location à madame H. lors de la cession concomitante du fonds de commerce. Madame H. n'a en conséquence pas acquis la qualité de locataire direct.

Ainsi lorsqu'elle a cédé son bail, elle n'a pas pu transférer aux cessionnaires successifs plus de droits que ceux qu'elle possédait elle-même.

Cette situation concorde avec la manière dont les parties ont ensuite exécuté en fait les conventions, notamment:

- madame H. et tous les autres sous-locataires successifs ont cédé leur droit au sous-bail en qualité de sous-locataire;
- la location principale et la sous-location, ont fait l'objet, comme telles, de plusieurs renouvellements conventionnels;

- par décision du 18 mai 1979, le juge de paix du canton de Seraing a renouvelé pour une période de 9 ans tant le droit au bail principal appartenant à la brasserie W. que le droit au bail de sous-location appartenant alors à monsieur F.;
- au cours d'une procédure en récupération d'arriérés de loyers et de résiliation du sous-bail initiée par la SA C. (venant aux droits de la brasserie W.), monsieur A. a invoqué en termes de conclusions datées du 15 novembre 1996 que le bail liant la brasserie au bailleur venait à échéance le 31 décembre 1996 et que la brasserie n'avait pas demandé le renouvellement qu'il avait quant à lui demandé et obtenu. Cette procédure s'est clôturée par le prononcé d'un jugement de la quatrième chambre du tribunal du 27 janvier 1998, consacrant l'existence du bail principal en condamnant monsieur A. au paiement d'arriérés de loyers au profit de la SA C.;
- par lettre du 22 septembre 1995, monsieur A. a sollicité le renouvellement de son bail auprès des propriétaires en invoquant sa qualité de sous-locataire, la volonté de la SA C. de ne pas renouveler le bail principal et les dispositions de l'article 11. II alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux.

Le premier juge a dès lors bien apprécié la cause en décidant que monsieur A. était titulaire d'un bail de sous-location et ne possédait pas la qualité de locataire direct.

### 5.3. Sur la demande de renouvellement du bail.

La SA C. n'a pas souhaité demander le renouvellement du bail principal.

En ce cas, l'article 11.II alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux prévoit que le sous-locataire a droit au renouvellement à condition qu'il en fasse la demande au locataire principal et qu'il la dénonce au bailleur le même jour et dans les mêmes formes.

L'article 14 alinéa 2 stipule, qu'à défaut d'accord entre parties, le sous-locataire qui, en vue de sauvegarder ses droits à l'égard du bailleur, comme prévu à l'article 11, II, alinéa 2, lui a dénoncé sa demande, cite le locataire principal et le bailleur dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai de trois mois, si l'un ou l'autre s'est abstenu de répondre.

En l'espèce, monsieur A. a formulé sa demande par lettre recommandée du 22 septembre 1995 adressée à la SA C., à madame B. dont il n'est pas contesté qu'elle représente l'ensemble des copropriétaires et (...).

Tout en invoquant sa qualité de sous-locataire et l'article 11 II alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux, il a indiqué dans sa demande de renouvellement qu'à défaut de notification soit d'un refus motivé de renouvellement, soit de conditions différentes, soit de l'offre d'un tiers, le locataire principal et le bailleur, seraient présumés consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Or, en vertu de l'article 14 alinéa 1, cette présomption ne profite qu'au preneur principal à l'exclusion du sous-locataire qui lui reste tenu de citer le locataire principal et le bailleur en cas d'absence de réponse (article 14 alinéa 2).

Le fait que monsieur A. ait mentionné dans sa lettre une disposition légale non applicable en l'espèce démontre tout au plus qu'il ignorait précisément quelle était l'étendue de ses droits de sous-locataire mais n'a pas eu pour effet de lui accorder le bénéfice de la présomption réservée par la loi au locataire principal.

Ne recevant aucune réponse dans le délai légal de trois mois, il devait citer le bailleur et le locataire principal, ce qu'il n'a pas fait.

Il en résulte que tant le bail principal que le bail de sous-location ont pris fin à leur échéance conventionnelle, le 31 décembre 1996.

Le jugement entrepris sera dès lors également confirmé sur ce point.

Les lieux ayant été restitués le 7 avril 1999, les consorts B. et al. ne demandent plus le déguerpissement des occupants et l'autorisation de les expulser. Cette demande est en effet devenue sans objet. Le jugement entrepris sera émendé sur ce point.

#### 5.4. Sur la demande de désignation d'un expert.

Les propriétaires postulent la désignation d'un expert architecte afin de réaliser l'état des lieux de sortie et d'évaluer le montant des dégâts locatifs éventuels imputables aux preneurs.

Cette demande est justifiée dans la mesure où le bail initial a été conclu le 31 décembre 1960 sous l'emprise de l'ancien article 1730 du code civil prévoyant que le preneur est présumé recevoir les lieux en bon état locatif.

En termes de conclusions les propriétaires disent qu'ils ont renoncé à mettre l'expertise en mouvement mais ils demandent la confirmation du jugement entrepris et ne parlent pas du fait que l'expertise serait devenue sans objet.

Dès lors que la renonciation à un droit ne se présume pas et que les propriétaires ont une argumentation confuse quant à l'expertise, la désignation de madame ..., architecte, en qualité d'expert avec la mission telle que libellée par le premier juge sera également confirmée.

#### 5.5. Sur l'effet dévolutif de l'appel.

Le présent jugement confirmant la mesure d'expertise, l'affaire sera renvoyée devant le premier juge concernant d'éventuelles condamnations du chef de dégâts locatifs.

Par contre, la réouverture des débats ordonnée par le premier juge, n'étant pas une mesure d'instruction au sens de l'article 1068 alinéa 2 du code judiciaire, il sera statué sur les autres chefs de demande dont la solution ne dépend pas des résultats de l'expertise, soit sur:

- l'indemnité d'occupation;
- les consommations d'eau;
- l'indemnité de relocation;
- la condamnation solidaire de D., A. et la SA C. de ces trois chefs de demande;
- l'action en garantie dirigée par la SA C. à l'encontre de A. et de D.;
- la demande reconventionnelle de monsieur D. à l'encontre de A.

### 5.6. Sur l'indemnité d'occupation.

Le bail de sous-location prenant fin le 31 décembre 1996, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que monsieur D. occupait l'immeuble sans titre ni droit au-delà de cette échéance.

Une indemnité d'occupation est dès lors due par monsieur D., en contre-partie de la jouissance des lieux, depuis le 1er janvier 1997.

Les propriétaires réclament l'indemnité jusqu'au 7 avril 1999, date de la restitution volontaire des lieux.

La SA C. soutient que l'indemnité doit être limitée à la date du 18 décembre 1996, soit 7 jours après le prononcé du jugement entrepris autorisant les propriétaires à pratiquer l'expulsion forcée des occupants. Cette décision est assortie de l'exécution provisoire et la SA C. fait grief aux propriétaires de ne pas avoir procédé à l'exécution forcée du jugement.

La fixation de l'indemnité à la somme journalière de 11,77 euros (475 francs), correspondant au montant du loyer, n'est pas contestée et paraît adéquate.

Compte tenu de la modicité de l'indemnité journalière, il n'est pas démontré que si les propriétaires avaient exposé les frais d'exécution du jugement dont appel, nécessaires à l'expulsion des occupants, ils en auraient subi un préjudice financier moindre.

Le montant total de l'indemnité sera dès lors fixé à la somme de 9.733,79 euros (11,77 euros x 827 jours, tel que postulés) sous déduction de la somme de 1.115,52 euros (45.000 francs) versée par monsieur D., soit un solde dû de 8.618,27 euros, conformément au décompte non contesté produit par les consorts B et al..

### 5.7. Solidarité de monsieur A.

L'indemnité d'occupation représente non seulement la contrepartie de la jouissance des lieux, mais également la compensation du préjudice résultant, pour le bailleur, du fait qu'il a été privé de la libre disposition des lieux (Les Nouvelles, Le louage de chose, I, n° 405).

Monsieur A. avait été informé à deux reprises par la SA C. (lettres recommandées du 31 août 1995 et du 7 septembre 1995) du fait qu'il ne possédait pas la qualité de sous-locataire assimilé au cessionnaire et de la nécessité de citer en cas d'absence de réponse ou de refus à sa demande de renouvellement notifiée aux propriétaires.

Nonobstant ces avertissements, il ne s'est pas assuré auprès des propriétaires du renouvellement effectif du bail et n'a pas cité devant le juge de paix dans le délai de trois mois à dater de sa demande écrite de renouvellement.

Lorsque le 27 juin 1996, il a cédé son bail à monsieur D. en indiquant expressément dans la convention qu'il en avait obtenu le renouvellement directement auprès des propriétaires, monsieur A. n'ignorait pas que ses droits de location étaient contestables, voir inexistantes. Il a ainsi commis une faute en relation causale directe avec le maintien dans les lieux de monsieur D. au-delà de l'échéance conventionnelle et donc avec le préjudice subi par les propriétaires.

En conséquence, il sera condamné solidairement avec monsieur D. au paiement de l'indemnité d'occupation.

#### 5.8. Solidarité de la SA C.

Le bail principal prenant fin le 31 décembre 1996, la SA C. avait l'obligation contractuelle de restituer les lieux à cette date, ce qu'elle n'a pas fait.

Le locataire échappe à son obligation de restitution par la démonstration que l'impossibilité de restituer le bien loué résulte d'une cause qui lui est entièrement étrangère (Les Nouvelles, op.cit. n° 849).

Dans l'hypothèse d'une sous-location, le preneur principal reste tenu d'exécuter toutes ses obligations à l'égard du bailleur. Il répond non seulement de ses agissements, mais également de ceux qu'il introduit dans les lieux, donc de ses sous-locataires. (voir les Nouvelles, op. cit, n° 276).

En outre, l'article 11.III de la loi sur les baux commerciaux prévoit que le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial. Cette disposition s'applique à toutes les hypothèses visées aux paragraphes I et II de l'article 11, dont la sous-location qu'elle soit ou non assimilée à une cession (Voir Cass. 24 juin 1996, *Pas.* p. 683 et B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, n° 313).

D'autre part, l'obligation de paiement de l'indemnité d'occupation dérive du manquement à l'obligation de restituer les lieux prévue dans le bail initial. A ce titre, elle relève de la solidarité du preneur originaire (Voir B. LOUVEAUX, *op. cit.* n° 317).

En l'espèce, la SA C. n'a pas pu restituer les lieux en raison du fait de son sous-locataire, A., qui a introduit monsieur D. dans les lieux en invoquant à tort qu'il était titulaire d'un droit direct au bail.

Même si monsieur A. a soutenu détenir ce droit directement des propriétaires, il n'empêche qu'en réalité et en droit il n'en était rien. Ni monsieur A. ni monsieur D. n'étaient juridiquement liés avec les propriétaires. C'est donc uniquement en leur qualité de sous-locataire cédant et de sous-locataire cessionnaire de la SA C. qu'ils se sont maintenus dans les lieux au-delà de la date du 31 décembre 1996.

Force est dès lors de constater qu'il ne s'agit pas d'une cause entièrement étrangère à la SA C.. Elle sera en conséquence tenue de répondre à l'égard des consorts B. et al. du manquement à son obligation contractuelle de restitution et donc du paiement de l'indemnité d'occupation qui en découle.

(...)

( Dispositif conforme aux motifs )

**Du 29 septembre 2004** – Tribunal civil (4<sup>ième</sup> Ch.)  
Siég.: Mmes E. **Rixhon**, S. **Moreau** et N. **Pirotte**  
Greffier: Mme J. **Haan**

Plaid.: Mes J.M. **Tihon**, M. **Reizer**, P.M. **Renard** et Ch. **Lanni**

---

Publié par le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Liège 2005 - 032  
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège