

# BULLETIN

## N°19

novembre 2011

# DE PRÉVENTION

PUBLICATION DE L'O.B.F.G.

## EDITORIAL

*Cela n'arrive pas qu'aux autres...*

Mes Chers Confrères,

Mon excellent prédécesseur, Bernard VINCOTTE, après des années exemplaires de compétence au service de l'O.B.F.G., nous quitte au terme de son mandat et il me revient de poursuivre le travail tellement nécessaire de la prévention dans l'exercice de notre profession.

Il y va d'abord de l'image de l'avocat et de sa renommée.

L'équipe élargie des rédacteurs reste et poursuivra, par des articles essentiels, à vous mettre en garde dans la gestion de vos dossiers.

Le bulletin de prévention est l'œuvre de ces rédacteurs qui vous souhaitent rayonnement et prospérité en contribuant à élever sans cesse les connaissances générales et particulières des compétences, tous mus par l'âme de l'avocat qui n'a d'autre but que de nous conduire au lieu du savoir, du savoir-faire et du faire-savoir.

Par ailleurs, si la Tribune est remplacée dorénavant par une lettre d'information électronique, le bulletin de prévention restera sous support papier et envoyé deux fois par an. Nous poursuivrons, cette année encore, notre excellente collaboration avec l'assureur Ethias qui, rappelons-le, couvre notre RC professionnelle.

Nous abordons dans le présent bulletin les principaux délais des branches du droit quotidiennement appliqués et, malheureusement, encore source de responsabilité.

Excellente lecture.

Hubert de Stexhe  
Avocat  
Administrateur O.B.F.G.

## DOSSIER

## LES DÉLAIS DANS LA PHASE PRÉLIMINAIRE ET LA PHASE DE JUGEMENT EN MATIÈRE PÉNALE

La présente contribution vise à rappeler de manière systématique et succincte les principaux délais rencontrés par les praticiens dans la phase préliminaire et dans la phase de jugement en matière pénale. Il a volontairement été omis d'évoquer la problématique de la prescription qui a fait l'objet d'autres contributions et auxquelles nous renvoyons.

### LA PHASE PRÉLIMINAIRE DU PROCÈS PÉNAL

1. L'accès au dossier de la procédure (article 61ter du Code d'instruction criminelle)

L'inculpé détenu peut solliciter un accès au dossier de l'instruction au plus tôt un mois après son inculpation. La partie civile peut solliciter un accès au dossier de l'instruction au plus tôt un mois après la constitution de partie civile. La personne qui n'est pas inculpée mais assimilée à une personne inculpée peut solliciter un accès au dossier de la procédure au plus tôt un mois après l'engagement de l'action publique. Cette personne dispose donc des mêmes droits que l'inculpé conformément à l'article 61bis §2 du Code d'instruction criminelle.

Le juge d'instruction statue dans le mois de l'inscription de la requête dans les registres. En cas de décision favorable, le dossier est à disposition dans les 20 jours de l'ordonnance pour être consulté par le requérant et son conseil pendant 48h au moins.

La décision du juge d'instruction peut faire l'objet d'un recours devant la chambre des mises en accusation par requête motivée et déposée au greffe du tribunal de 1ère instance dans un délai de 8 jours qui court, à l'égard du procureur du roi, à compter du

jour où l'ordonnance est portée à sa connaissance, et à l'égard du requérant, à compter du jour où elle lui est notifiée.

Si le juge d'instruction n'a pas statué dans le délai d'un mois, majoré de 15 jours, l'inculpé (ou assimilé) ou la partie civile peut saisir la chambre des mises en accusation par requête motivée déposée au greffe du tribunal de 1ère instance dans les 8 jours à compter de l'expiration du délai d'un mois et 15 jours à dater de l'inscription de la requête dans le registre du greffe du tribunal de 1ère instance. La chambre des mises en accusation statue sans débats dans les 15 jours du dépôt de la requête.

L'inculpé ou assimilé et la partie civile ne peuvent déposer une requête ayant le même objet avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la dernière décision.

2. Le référé pénal (articles 28 sexies et 61quater du Code d'instruction criminelle)

Toute personne lésée par un acte d'information ou d'instruction relatif à ses biens peut en demander la levée, soit au procureur du roi dans le cadre de l'information (article 28 sexies du Code d'instruction criminelle), soit au juge d'instruction (article 61 quater du Code d'instruction criminelle). Le requérant n'est pas tenu de respecter un délai d'attente avant de faire sa demande. Celle-ci s'introduit par requête motivée adressée au procureur du roi ou au juge d'instruction.

Le procureur du roi ou le juge d'instruction dispose d'un délai de 15 jours à dater de l'inscription de la

requête pour répondre à la demande. L'absence de réponse équivaut à un refus. La décision prise est notifiée par télécopie ou par recommandé dans les 8 jours au requérant. Le requérant dispose d'un recours contre une décision de refus. Cet appel peut être interjeté dans les 15 jours de la notification de la décision de refus, par déclaration au greffe du tribunal de 1ère instance.

Dans le cadre d'une information menée par le parquet fédéral, l'appel est porté devant la chambre des mises en accusation de Bruxelles par déclaration au greffe du tribunal de 1ère instance de Bruxelles. En cas d'absence de réponse du procureur du roi ou du juge d'instruction, un recours peut être introduit par requête motivée dans les 8 jours qui suivent le délai d'un mois à compter du dépôt de la requête (61quater §6 du Code d'instruction criminelle).

Suite au recours introduit, la chambre des mises en accusation statue dans les 15 jours du dépôt de la déclaration d'appel. Les parties sont entendues. Ce délai de 15 jours n'est pas prescrit à peine de nullité.

Le pourvoi en cassation n'est pas possible sauf si la chambre des mises en accusation a statué en application de l'article 235bis du Code d'instruction criminelle (statuant sur la légalité de l'acte attaqué) ou si le requérant a conclu sur la légalité de l'acte attaqué et que la chambre des mises en accusation n'y a pas répondu.

Une nouvelle requête ayant le même objet ne peut être déposée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à dater de la dernière décision, sauf si l'ordonnance se borne à déclarer la requête irrecevable.

3. La demande de devoirs complémentaires (article 61 quinquies du Code d'instruction criminelle).

L'inculpé et la partie civile peuvent solliciter du juge d'instruction l'accomplissement d'un acte d'instruction complémentaire par requête motivée et déposée au greffe du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance. Le juge d'instruction statue à peine de nullité de son ordonnance au plus tard dans le mois de l'inscription de la requête dans le registre ad hoc. Ce délai est ramené à 8 jours si un des inculpés se trouve en détention préventive. L'ordonnance est notifiée aux parties dans un délai de 8 jours à dater de la décision. Les délais et modes de recours sont identiques à ceux édictés en la matière du référé pénal (article 61 quater §6 du Code d'instruction criminelle). Le requérant ne peut déposer de requête ayant le même objet avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la dernière décision portant sur le même objet.

4. La détention préventive

Le mandat d'arrêt doit être signifié dans les 24h de la privation effective de liberté de l'inculpé. La durée de validité du mandat d'arrêt est de 5 jours. Afin d'être renouvelé, il est nécessaire de comparaître devant la chambre du conseil dans les 5 jours de la signification du mandat d'arrêt. L'inculpé dispose de la faculté d'avoir accès au dossier de l'instruction dans les 24h qui précèdent la première comparution devant la chambre du conseil.

En l'absence de remise en liberté, la chambre du conseil prolonge la validité du mandat d'arrêt pour une durée d'un mois à dater de la décision prononcée (sauf ce qui sera dit infra concernant les crimes non correctionnalisables).

Après la comparution dans les 5 jours, l'inculpé dispose d'un délai de 48h précédant les chambres du conseil subséquentes pour prendre connaissance du dossier de l'instruction.

Un appel peut être interjeté contre l'ordonnance de la chambre du conseil par l'inculpé dans les 24h de la notification de la décision et par le ministère public dans les 24h du prononcé de ladite ordonnance. La chambre des mises en accusation est tenue de statuer dans les 15 jours de l'ordonnance prononcée. La loi sur la détention préventive ne prévoit en principe pas d'accès au dossier de l'instruction au stade de l'appel devant la chambre des mises en accusation. Cependant, cet accès est généralement toléré par le parquet général. En cas de confirmation du mandat d'arrêt par la chambre des mises en accusation ledit mandat d'arrêt est valable pour une durée d'un mois (sauf ce qui sera dit infra concernant les crimes non correctionnalisables).

Un pourvoi en cassation peut être interjeté par l'inculpé dans les 24h de la signification de la décision rendue par la chambre des mises en accusation et par le ministère public dans les 24h du prononcé. La Cour de Cassation rend son arrêt dans les 15 jours à dater du pourvoi. En cas de rejet du pourvoi, la chambre du conseil statue dans le mois du rejet sur l'éventuelle prolongation du mandat d'arrêt.

En ce qui concerne les crimes non correctionnalisables, après la première confirmation dans les 5 jours et dès après la confirmation subséquente d'un mois par la chambre du conseil, la chambre du conseil statuera de 3 mois en 3 mois. Dans ce cas, l'ordonnance de maintien en détention préventive est valable pour 3 mois à dater du jour où elle est rendue. Cependant, une remise en liberté peut être accordée sur requête adressée par l'inculpé à la chambre du

conseil. La requête peut être déposée de mois en mois et pour la première fois au plus tôt 5 jours avant l'expiration du délai d'un mois à partir de l'ordonnance qui statue sur confirmation du mandat d'arrêt pendant une durée de 3 mois. La requête qui serait déposée après l'expiration de ce délai d'un mois sera déclarée irrecevable. Il est statué sur la requête dans les 5 jours de son dépôt par la chambre du conseil. L'inculpé dispose d'un accès au dossier pendant 48 heures précédant la chambre du conseil. L'ordonnance de maintien en détention préventive est à nouveau valable pour 3 mois à dater du jour où elle est rendue.

A l'exception des crimes non correctionnalisables, la chambre des mises en accusation connaîtra des affaires dans lesquelles l'inculpé se trouve en détention préventive depuis 6 mois au moins, alors que la chambre du conseil n'aura pas statué sur le règlement de la procédure. La décision rendue par la chambre des mises en accusation constituera un titre de privation de liberté pour un mois à dater de la décision. Dans le cas de crimes non correctionnalisables, cette comparution sera possible uniquement sur requête de l'inculpé. Dans ce dernier cas, l'arrêt rendu par la chambre des mises en accusation formera un titre de privation de liberté pour 3 mois à partir de la décision.

Si l'instruction est terminée et fait l'objet d'un renvoi devant le tribunal correctionnel ou devant le tribunal de police, le prévenu peut introduire une requête de remise en liberté :

- devant le tribunal correctionnel ou devant le tribunal de police saisi depuis l'ordonnance de renvoi jusqu'au jugement (article 27§1er, 1<sup>o</sup> de la loi du 20/07/1990 sur la détention préventive) ;
- devant la chambre des mises en accusation si le juge du fond n'est pas encore saisi.

Il est statué en chambre du conseil dans les 5 jours du dépôt de la requête. S'il n'est pas statué sur la requête dans les 5 jours, le prévenu est remis en liberté. Dans l'hypothèse où une requête de mise en liberté est déposée sur pied de l'article 27§1er, 1<sup>o</sup> de la loi sur la détention préventive, le prévenu et le ministère public disposent d'un droit d'appel. Cet appel doit être interjeté par le ministère public dans les 24 h qui suivent le jour de la décision et pour le prévenu ou l'accusé du jour de sa signification (article 30§2 de la loi sur la détention préventive). La décision d'appel doit intervenir dans les 15 jours de la déclaration d'appel. Passé ce délai, le requérant est remis en liberté en absence de décision.

#### LA PHASE DE JUGEMENT.

1. Le juge du fond est saisi soit par citation directe (du ministère public ou de la partie civile), par procès-verbal de comparution au sens de l'article 216 quater du Code d'instruction criminelle ou par ordonnance de renvoi. Un délai d'au moins 10 jours doit s'écouler entre la citation, la convocation ou l'ordonnance de renvoi et la comparution devant le juge du fond. Ce délai est ramené à un minimum de 3 jours si un détenu est en cause. Ces délais peuvent être augmentés s'il y a lieu en raison du domicile du prévenu (article 184 du Code d'instruction criminelle).

Le jugement doit être rendu dans un délai maximal de 6 mois à dater de la prise en délibéré (article 648, 4<sup>o</sup> du Code judiciaire). En cas de convocation par procès-verbal au sens de l'article 216 quater du Code d'instruction criminelle, le jugement est prononcé dans les 2 mois de l'audience.

Ladite audience sur pied de l'article 216 quater du Code d'instruction criminelle est fixée devant le tribunal de police ou devant le tribunal correctionnel dans un délai qui ne peut être inférieur à 10 jours ni supérieur à 2 mois.

2. En cas de jugement prononcé par défaut, le délai ordinaire d'opposition est de 15 jours à partir de la signification du jugement (article 187 du Code d'instruction criminelle) sauf cas de force majeure qui ne pourrait résulter que d'une circonstance indépendante de la volonté de l'opposant. Le délai se calcule à partir du lendemain du jour de la signification régulière du jugement par défaut. Pour le prévenu défaillant uniquement, il existe un délai extraordinaire d'opposition de 15 jours à partir du lendemain du jour où le prévenu aura eu connaissance de la signification du jugement (article 187 du Code d'instruction criminelle). Ce délai est prolongé conformément à l'article 55 du Code judiciaire lorsque le jugement n'a pas été signifié à la personne du prévenu et que celui-ci n'a en Belgique ni domicile ni résidence.

3. Un appel peut être interjeté dans les 15 jours du prononcé de la décision rendue contradictoirement par déclaration au greffe du tribunal qui aura statué. Si le jugement a été rendu par défaut, l'appel doit être interjeté dans les 15 jours après la signification qui aura été faite au condamné (article 203§1er du Code d'instruction criminelle). En cas d'appel contre un jugement contradictoire, le délai de 15 jours n'est pas augmenté à l'égard de la partie qui n'a ni domicile, ni résidence, ni domicile élu en Belgique. En revanche, en cas d'appel contre un jugement rendu par défaut, le délai est prolongé conformément à l'article 55 du Code judiciaire lorsque le jugement a été signifié à l'étranger à une personne n'ayant ni résidence, ni domicile en Belgique. Le délai est calculé depuis le lendemain du prononcé du jugement (article 52 du Code judiciaire). Notons également qu'il n'existe pas de délai extraordinaire d'appel. Ainsi, l'appel contre un jugement rendu par défaut -simple- qui serait introduit plus de 15 jours après la signification faite au procureur du roi serait irrecevable.

Lorsque l'appel sera dirigé contre la partie civile, celle-ci aura un délai supplémentaire de 5 jours pour interjeter appel (article 203 §2 du Code d'instruction criminelle). Le ministère public devra quant à lui notifier son recours auprès du prévenu dans les 25 jours à compter du prononcé du jugement.

Les arrêts sont prononcés dans le mois de l'audience fixée devant la chambre d'appel. En cas d'arrêt prononcé par défaut, il pourra être attaqué par la voie de l'opposition dans les mêmes délais que les jugements rendus par défaut par les tribunaux correctionnels (article 208 du Code d'instruction criminelle). L'audience fixée sur opposition ne pourra avoir lieu avant l'expiration d'un délai de 15 jours ou de 3 jours si l'opposant est détenu.

4. Les parties ont la possibilité de se pourvoir en cassation contre l'arrêt prononcé par la cour d'appel (ou par le tribunal correctionnel en appel de police) dans les 15 jours de la décision, sauf en cas de force majeure (article 359 du Code d'instruction criminelle). Ce délai court à compter du lendemain du jour où l'arrêt a été prononcé (si celui-ci est contradictoire). La force majeure justifiant la recevabilité d'un pourvoi en cassation formé après l'expiration du délai légal ne peut résulter que d'une circonstance indépendante de la volonté du demandeur, que cette volonté n'a pu ni prévoir ni conjurer.

# La prescription en droit des assurances

La prescription en droit des assurances est régie par les articles 34 et 35 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. On peut tenter de résumer la situation comme suit :

## 1. Preneur d'assurance – Assuré – Bénéficiaire / Assureur

Il s'agit évidemment de l'action en prise en charge du sinistre par l'assureur ou en paiement de l'indemnité contractuellement due. L'action de l'assuré ou du preneur contre un intermédiaire (mise en cause de sa responsabilité professionnelle) reste soumise au délai de droit commun et pas au bref délai de la loi du 25 juin 1992. Le délai de prescription est de 3 ans. Il y a une exception à ce délai de 3 ans en ce qui concerne l'assurance vie, pour l'action relative à la partie «capital épargne» dont le délai est de 30 ans (l'action relative au capital sous risque est quant à elle soumise au délai triennal)

Le point de départ du délai est le jour de l'évènement qui donne ouverture à l'action, soit le jour du sinistre (la notion de sinistre donne parfois lieu à discussion, en particulier dans l'assurance protection juridique : voyez C. PARIS, «Le contrat d'assurance de protection juridique», L'accès à la justice, CUP, vol. 98, Anthemis, 2007, 221). Le point de départ est différé si l'assuré démontre n'avoir eu connaissance de celui-ci qu'à une date ultérieure. Dans ce cas la prescription ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder 5 ans à dater de l'évènement. En matière d'assurance de responsabilité (action récursoire de l'assuré contre l'assureur), le délai ne prend cours qu'à dater de la réclamation en justice de la personne lésée contre l'assuré. Cela permet à l'assuré d'éviter que son action en garantie contre l'assureur ne soit prescrite avant que l'action de la victime à son encontre ne le soit (les délais de prescription de cette dernière étant supérieurs à 3 ans).

En matière d'assurance de personnes, le bénéficiaire dispose d'une protection particulière puisque la prescription ne commence à courir que lorsqu'il a connaissance de l'existence du contrat, de sa qualité de bénéficiaire et de l'évènement duquel dépend l'exigibilité des prestations (souvent le décès de l'assuré).

Rappelons que les polices d'assurance fixent généralement un délai dans lequel doit être faite la déclaration de sinistre. Il ne s'agit évidemment pas d'une question de prescription et la sanction d'un non respect est relativement théorique puisque l'assureur peut simplement prétendre à une réduction de sa prestation à concurrence du préjudice qu'il doit démontrer avoir subi du fait de ce retard.

Les causes de suspension de la prescription prévues par les articles 2252 à 2258 du Code civil sont d'application sous réserve des dispositions de la loi du 25 juin 1992. Concrètement cela signifie que les cas de suspension sont les suivants : créance conditionnelle (suspension de la prescription jusqu'à ce que la condition arrive (article 2257 du Code civil)) et le cas de la force majeure. Par contre la loi précise explicitement que la prescription court contre les mineurs, interdits et autres incapables, par dérogation à l'article 2252 du Code civil.

Les causes d'interruption de droit commun sont évidemment applicables. Pour rappel il s'agit de la citation en justice (ou plus généralement toute demande en justice, même formée par conclusions ou constitution de partie civile), un com-

mandement ou une saisie ou encore une reconnaissance de dette (par exemple un engagement de prise en charge ou un paiement provisionnel fait par l'assureur, sans réserve). Outre ces modes d'interruption généraux, la loi précise que la déclaration de sinistre constitue un acte interruptif (alors qu'en droit commun, la simple mise en demeure ne suffit pas) et l'interruption perdue jusqu'au moment où l'assureur a fait connaître sa décision par écrit.

## 2. Assureur / Preneur d'assurance – Assuré

Le délai est de trois ans et s'applique à l'action de l'assureur en paiement de la prime ou encore à l'action récursoire. Il en va de même de l'action en nullité du contrat d'assurance (par exemple pour omission ou inexactitude intentionnelle lors de la déclaration du risque) bien qu'il existe certaines divergences doctrinales (voyez M. FONTAINE, Droit des assurances, Larquier, 2010, 337 et les références citées).

L'action en répétition d'indu n'est quant à elle pas visée par ce délai de 3 ans car sa cause n'est pas le contrat d'assurance mais le paiement.

Le délai prend cours le jour de l'évènement qui donne ouverture à l'action (échéance de la prime,...) ou de sa connaissance (cette précision est importante dans le cadre de l'action en nullité pour fausse déclaration, dont la prescription ne commence donc à courir que lorsque l'assureur apprend que son assuré a fait preuve de réticence). En ce qui concerne l'action récursoire, le législateur a prévu un système spécifique en fixant le point de départ de la prescription au jour du paiement fait par l'assureur à la personne lésée (et selon la jurisprudence, lorsqu'il y a plusieurs paiements, il faut tenir compte de la date de chacun d'eux et il y a donc autant de points de départ de prescription que de dates de paiement - Cass., 26 février 2007, C.R.A., 2008, 11).

Suspension et interruption : cfr supra étant entendu que les dispositions particulières de la loi ont pour objet principalement de protéger les assurés et ne pourront donc être utilement invoquées par l'assureur.

## 3. Personne lésée / Assureur

L'action directe de la personne lésée contre l'assureur, prévue par l'article 86 de la loi du 25 juin 1992, fait elle aussi l'objet d'un régime spécifique. Il en va de même de l'action d'un usager faible, en RCO, contre un assureur impliqué (Cass., 21 mai 2010). Le délai de prescription est de 5 ans.

A noter que ce délai ne correspondra pas nécessairement au délai de prescription de l'action de la personne lésée contre le tiers responsable. Ainsi dans l'hypothèse d'une action contractuelle, le délai contre le tiers est de 10 ans (et dans certaines hypothèses, en matière extra-contractuelle, il peut aller jusqu'à 20 ans...), et contre son assureur de 5 ans.

Outre la question de la détermination du point de départ de ce délai de 5 ans (cfr infra), il ne faut toutefois pas croire que l'assureur est mis à l'abri de toute revendication après 5 ans. En effet l'action récursoire de l'assuré – tiers responsable – contre l'assureur est de 3 ans, à dater de l'introduction d'une procédure par la personne lésée. Elle peut donc être mise en œuvre même si l'action directe de la personne lésée est prescrite.

Le délai prend cours le jour du fait générateur du

dommage ou, s'il y a infraction pénale, à partir du jour où celle-ci a été commise (donc lorsque tous les éléments constitutifs de l'infraction sont réunis). La personne lésée se trouve toutefois dans une situation particulière dès lors que fréquemment il n'apprendra l'identité de l'assureur RC du responsable que bien après la survenance du sinistre. Pour pallier à cette difficulté, la loi prévoit que lorsque la personne lésée prouve qu'elle n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder dix ans. Selon la Cour de Cassation (Cass., 16 février 2007, C.R.A., 2007, 224), la personne lésée a connaissance de son droit envers l'assureur quand elle a connaissance du fait que le responsable est assuré et de l'identité de l'assureur.

Les causes de suspension de la prescription prévues par les articles 2252 à 2258 du Code civil sont d'application outre les dispositions spécifiques de la loi du 25 juin 1992. Concrètement cela signifie que les cas de suspension sont les suivants : créance conditionnelle (suspension de la prescription jusqu'à ce que la condition arrive (article 2257 du Code civil)), le cas de la force majeure, la minorité, l'interdiction ou l'incapacité (il y a donc une différence majeure par rapport à la relation assuré/assureur).

Les causes d'interruption de droit commun sont évidemment applicables. Pour rappel il s'agit de la citation en justice (ou plus généralement toute demande en justice, même formée par conclusions ou constitution de partie civile), un commandement ou une saisie, une reconnaissance de dette (par exemple un engagement de prise en charge ou un paiement provisionnel fait par l'assureur, sans réserve). Outre ces modes d'interruption généraux, la loi précise que la prescription est interrompue dès que l'assureur est informé de la volonté de la personne lésée d'obtenir l'indemnisation de son préjudice. Cette interruption cesse au moment où l'assureur fait connaître par écrit à la personne lésée sa décision d'indemnisation ou de refus. Si ce mode d'interruption particulier est très favorable à la personne lésée, il faut néanmoins se montrer prudent. En effet dès que l'assureur a fait part de sa décision, même d'indemnisation, la prescription reprend son cours et la personne lésée devra donc veiller à ne pas laisser passer un nouveau délai de 5 ans sans poser un nouvel acte interruptif (se posera la question de savoir, par exemple, si l'émission d'une provision sous toutes réserves ou la mise sur pied d'une expertise amiable constitue ou non une forme de reconnaissance de dette par l'assureur...).

Relevons également que tout acte interruptif posé par la personne lésée à l'encontre d'un assuré entraîne l'interruption de la prescription à l'encontre de l'assureur (et inversement).

## 4. Personne lésée / Assuré

L'on se permettra ici de renvoyer au droit commun et plus particulièrement à l'article 2262bis du Code Civil (prescription de 10 ans en matière contractuelle et de 5 ans en matière extra-contractuelle). Pour une étude plus approfondie, voyez M. MARCHANDISE, « La prescription libératoire en matière civile », Les dossiers du Journal des Tribunaux, vol.64, Larquier, 2007.

# LA LOI SUR LES BAUX COMMERCIAUX ET LES DÉLAIS

La loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux (ci-après LBC) – son formalisme et ses délais en particulier – est une source fréquente de mise en cause de la responsabilité de l'avocat (à propos de la responsabilité des «conseillers» en cette matière, voyez notamment B. LOUVEAUX, Les baux commerciaux : jurisprudence et difficultés récentes (2003-2009), in Le Bail et le Leasing immobilier, sous la direction de Benoît KOHL, CUP, volume 112, ANTHEMIS, Liège, 2009, pages 302 à 308).

La problématique des délais résultant de cette réglementation a d'ailleurs fait l'objet d'une précédente «Chronique» en 2006 (Bulletin n°8), mais cinq ans plus tard, un «rappel» se justifiait, tant ces délais sont nombreux et leur mise en œuvre délicate. La contribution qui suit appréhende, d'une part, les délais imposés par les règles particulières aux baux commerciaux et, d'autre part, ceux qui résultent des règles de droit commun auxquelles la LBC ne déroge pas.

Il importe, avant d'entrer dans le vif du sujet, de rappeler quelques principes relatifs à la computation des délais (articles 48 à 57 CJ). Un mois n'est pas équivalent à trente jours. Le délai est calculé de minuit à minuit. Il est calculé depuis le lendemain du jour de l'acte ou de l'événement qui y donne cours et comprend tous les jours, même le samedi, le dimanche et les jours fériés légaux (article 52 CJ), tandis que le jour de l'échéance est compris dans le délai (article 53 CJ), sauf si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, auxquels cas le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable. Ces règles valent pour les délais qui se comptent en jours. Elles sont applicables également aux délais qui comptent en mois ou en années, sous une réserve importante : ceux-ci se comptent «de quantième à veille de quantième» (article 54 CJ) et, partant, le «quantième» du mois de l'échéance n'est pas compris dans le délai. En d'autres mots, si le jour de l'acte ou de l'événement qui donne cours à un délai d'un mois est, par exemple le mardi 13 septembre 2011, le «quantième», (par application de l'article 52, al. 1 CJ) sera le lendemain, soit le mercredi 14 septembre ; par ailleurs, le «quantième» suivant sera le vendredi 14 octobre 2011, et, par conséquent, la «veille de quantième», soit le dernier jour utile du délai, sera le jeudi 13 octobre 2011 (pour plus de précisions et d'autres illustrations, voyez J. ENGLEBERT, Les pièges de la procédure civile, site de l'ULB, 25 mars 2004, [www.procedurecivile.be/index.php?id=54](http://www.procedurecivile.be/index.php?id=54), dernière consultation le 9 septembre 2011).

En vertu de l'article 53 bis CJ, les délais qui commencent à courir à partir d'une notification sur support papier sont calculés comme suit, à l'égard du destinataire, sauf si la loi en dispose autrement :

- lorsque la notification est effectuée par pli judiciaire ou par recommandé avec accusé de réception, le délai commence à courir à partir du premier jour qui suit celui où le pli a été présenté au domicile du destinataire, ou, le cas échéant, à sa résidence ou à son domicile élu ;
- lorsque la notification est effectuée par pli recommandé ou par pli simple, le délai commence à courir depuis le troisième jour ouvrable qui suit celui où le pli a été remis aux services de la poste, sauf preuve contraire du destinataire.

Cet article 53 bis a été inséré dans le CJ par une loi du 13 décembre 2005 (M.B., 21 décembre

2005) afin de mettre un terme à une controverse jurisprudentielle relative à la détermination de la date à laquelle se produisent les effets d'une notification prévue par le Code judiciaire (la date à prendre en considération était-elle celle de l'expédition ou celle de la réception de l'acte notifié ?). Il semble toutefois que l'article 53 bis puisse trouver à s'appliquer à d'autres types de notifications que celles qui résultent du droit judiciaire (à ce sujet et à propos de la genèse de cette disposition, voyez A. FRY, Délais et requêtes contradictoires, La loi du 13 décembre 2005, J.T. 2006, pp. 669 à 674, en particulier les notes 16 et 17).

Lorsqu'une demande est introduite par voie de conclusions, seul le dépôt de celles-ci interrompt le délai ; la seule communication est insuffisante.

Ultime précision : nul praticien ne peut ignorer que la LBC impose un formalisme qui dépasse le respect des délais (ce formalisme concerne par exemple les modalités de notification des actes, l'insertion impérative de certaines mentions ou informations dans ces actes, etc.) : le praticien consciencieux y sera attentif, ainsi qu'aux règles de fond (souvent indissociables des règles de forme), même si le texte qui suit l'invite à se concentrer sur les délais.

## DUREE DU BAIL (MINIMUM 9 ANS) ET RESILIATION ANTICIPEE (Art. 3 LBC)

1. Faculté de résiliation anticipée pour le preneur : à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée (article 3, al. 3).
2. Faculté de résiliation anticipée pour le bailleur (à condition que le bail l'autorise) : à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an par exploit d'huissier ou par lettre recommandée (article 3, al. 5).
3. Faculté de résiliation anticipée d'un commun accord : sans condition de délai, mais par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix (article 3, al. 4).

## REVISION JUDICIAIRE DU LOYER (Art. 6 LBC)

1. A l'initiative du preneur : l'action en révision peut être intentée à l'expiration de chaque triennat (article 6, al. 1), mais pendant les trois derniers mois de ce triennat seulement (article 6, al. 3).
2. A l'initiative du bailleur : la règle est identique.

## AMENAGEMENT DES LIEUX LOUES (Art. 7 LBC)

1. Procédure applicable lorsque la demande émane du locataire principal : le preneur avise le bailleur de son projet de travaux par lettre recommandée ou par exploit d'huissier (article 7, al. 1er). Si le bailleur entend s'opposer au projet, il doit, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, lui notifier son opposition par lettre recommandée ou par exploit d'huissier (al. 2). A défaut, le bailleur est «réputé» consentir au projet d'aménagement des lieux (al. 2). En cas d'opposition du bailleur, le preneur doit faire citer le bailleur «dans les trente jours» (de la notification du refus du bailleur, selon Pauwels & Raes, Manuel permanent des Baux à Loyer et commerciaux, STORY Publishers, partie 2, 2010, p. D-V-2-6). A défaut, le preneur «est censé avoir renoncé à son projet. Il n'est pas question pour lui de réintroduire la même demande avec les mêmes documents. Par contre, rien ne l'empêche de formuler un nou-

veau projet pour d'autres travaux suivant des plans et un devis différents» (Ibidem).

2. Procédure applicable lorsque la demande émane du sous-locataire (Art. 7, al. 4). Elle est identique à celle décrite ci-dessus au 1., sous les réserves suivantes. Le sous-locataire doit aviser «simultanément» le locataire principal et le propriétaire de son projet de travaux (al. 4). En cas d'opposition de la part du locataire principal et/ou du propriétaire, le délai de 30 jours qui s'impose à eux pour notifier cette opposition au sous-locataire est ici prévu «à peine de déchéance» (al. 4). Si le sous-locataire persévère dans son intention, il doit faire citer, dans le délai requis (v.1., c supra), tant le locataire principal que le propriétaire, même si l'un d'entre eux seulement lui a notifié son opposition (al. 4).

## CESSION DU BAIL ET SOUS-LOCATION (Art. 10 LBC)

Lorsque le preneur est en mesure et en droit de céder son bail ou de sous-louer les lieux, la marche à suivre et sa chronologie sont les suivantes. Le locataire «signifie» son intention de céder ou de sous-louer au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier (al. 3). Le bailleur peut s'y opposer pour «de justes motifs». Dans ce cas, il doit (al. 3) «notifier», «par les mêmes voies», son «opposition motivée» au preneur dans les trente jours de la signification du projet de cession ou de sous-location ; à défaut, le bailleur est «réputé y donner son agrément». «Dans les quinze jours de l'opposition» du bailleur, le preneur peut «se pourvoir» devant le juge de paix, «à peine de forclusion» (al. 5).

Quelques précisions importantes doivent être apportées concernant la computation du délai d'opposition du bailleur (selon Pauwels & Raes, Op.Cit., p.D-VI-2-7). Le délai dans lequel le bailleur peut former son opposition (article 10, al. 3) est de trente jours à dater de la réception de la signification du locataire et non à dater de l'envoi de celle-ci. La théorie de la «réception» est d'ailleurs préférée à celle de «l'expédition» par la Cour de cassation (voyez notamment Cass., 1ère ch., 23 juin 2000, Pas. 2000, I, p. 1171). Le preneur a donc intérêt à signifier son projet au bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception. Le délai d'opposition du bailleur commence à courir le lendemain de l'accusé de réception, pour se terminer trente jours plus tard. Illustration tirée de Pauwels & Raes (ibidem) : notification (par lettre recommandée avec accusé de réception) de cession reçue par le bailleur le 3 juin ; le jour de la réception de la notification n'est pas compris dans le délai. Le délai commence donc à courir le 4 juin. Le dernier jour du délai (le 30ème) est, par contre, compris dans le délai ; le délai expire donc le 3 juillet à 24 h, à moins que le dernier jour soit un samedi, un dimanche ou un jour férié, auquel cas le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Cette méthode de computation (conforme aux articles 52 et ss. CJ) doit trouver à s'appliquer à tous les délais de la LBC qui se comptent en jours et sont censés prendre cours à dater d'un acte spécifié par la loi (par exemple : dans les trente jours de la signification, de la notification, de la réception de l'avis adressé par le preneur, etc.). On ne peut donc trop conseiller au praticien de procéder aux notifications prévues par la loi en recourant à la lettre recommandée avec accusé de réception. En ce qui concerne les délais de la LBC

# LA LOI SUR LES BAUX COMMERCIAUX ET LES DÉLAIS

qui se comptent en mois, voyez l'illustration donnée supra dans l'introduction.

## SOUS-LOCATION NON COMMERCIALE (article 11 bis LBC)

Si son bail ne le lui interdit pas, le preneur commercial peut sous-louer une partie du bien à usage de résidence principale. Il doit alors se conformer à l'article 4, §2, al. 3 à 7 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur insérées dans le Code civil. La durée de la sous-location ne peut excéder la durée de la location principale. Si le bailleur met fin au bail commercial principal, le preneur doit notifier copie du congé au sous-locataire «au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé» en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal. Si le preneur met fin anticipativement au bail commercial principal, il doit donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins (accompagné d'une copie du congé donné au bailleur) et lui payer une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

## TRANSMISSION DU BIEN LOUÉ (article 12 LBC et article 1743 CC)

En cas de vente de la chose louée, le droit commun prévoit que l'acquéreur ne peut expulser le locataire dont le bail a date certaine, à moins que ce bail autorise l'expulsion en cas d'aliénation (article 1743 CC). Selon la LBC (article 12), même si le bail qui a date certaine (antérieure à l'aliénation du bien) permet l'expulsion du preneur, l'acquéreur ne peut s'en prévaloir au détriment du preneur que pour occupation personnelle, affectation de l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale, reconstruction de tout ou partie du bien ou manquements graves du preneur (article 16). Cette faculté s'exerce, à peine de déchéance, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif du congé. La même règle s'applique lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, pour autant que le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Lorsque le compromis de vente d'un immeuble donné en location prévoit que le transfert de propriété est reporté au jour de l'acte authentique de vente, le délai dans lequel l'acquéreur peut donner préavis d'expulsion au preneur ne prend cours que ce jour-là (Cass. 21 janvier 2000, LARCIER Cass., n° 328, Bull. n° 55). Au-delà de cette situation propre à la vente, voyez, au sujet du sens qu'il faut donner aux mots («... dans les trois mois») «de l'acquisition» : Pauwels & Raes, op.cit., p.D-VII-4-4 à 11.

## RENOUVELLEMENT DU BAIL (article 11, II, al. 2 et articles 13 à 24 LBC)

La demande de renouvellement doit «à peine de déchéance» être notifiée au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, dix-huit mois au plus et quinze mois au moins avant l'expiration du bail en cours (article 14, al. 1). Divers ouvrages publient des tableaux permettant de déterminer aisément le moment où la demande doit être introduite, par référence aux dates de prise de cours et d'expiration du bail : voyez notamment E. CUSAS, A.DEVREUX & consorts, Le bail commercial, KLUWER, Bruxelles 2000, p.60 et PAUWELS & RAES, Op.Cit., p.D-VIII-1-1. Dès lors que la demande de renouvellement a été formulée de manière régulière, le bailleur peut y réagir de

diverses façons qui elles-mêmes vont déterminer la procédure à suivre afin d'aboutir, le cas échéant, au renouvellement effectif du bail. A cet égard, une distinction doit être faite entre la situation du locataire principal et celle du sous-locataire.

### *Rapports entre le locataire principal et le bailleur*

1. Si, pendant les trois mois suivant la notification de la demande du preneur, le bailleur s'abstient de toute réaction ou ne réagit (négativement) à la demande qu'après l'expiration de ce délai il est alors présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées par le preneur (article 14, al. 1er).

2. Si dans le délai de trois mois suivant la demande du preneur, le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions différentes (article 18), deux possibilités peuvent être rencontrées. Soit le preneur accepte les conditions nouvelles ou les parties trouvent un accord à ce sujet. Soit il les refuse, auquel cas il doit «se pourvoir» devant le juge de paix «dans les trente jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion» (article 18). Qu'en est-il si le preneur s'abstient de réagir à la réponse du bailleur contenant d'autres conditions ? Ce silence vaut-il consentement ? La Cour de cassation répond négativement (Cass., 1ère ch., 2 mars 2006, Pas. 2006, I, p. 486) mais admet l'accord verbal du preneur, pour autant que la preuve d'un tel accord soit rapportée (Cass., 3ème ch., 3 décembre 2007, T.B.O., 2009, p. 89). Le preneur circonspect (et son conseil) ne peut donc considérer que l'absence de réponse aux conditions nouvelles proposées par le bailleur équivaut à un acquiescement. Il prendra donc toujours soin de répondre (fût-ce pour marquer son accord) dans le délai et dans les formes prévus par la loi, à défaut de quoi il prend le risque de perdre tout droit au renouvellement (à ce propos, voyez B. LOUVEAUX, op. cit., pp. 276 à 280).

3. Le bailleur peut également notifier au preneur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, l'offre d'un tiers, proposant un loyer plus élevé que le loyer en cours, voire d'autres conditions étrangères au loyer. Cette offre, pour être valable, doit remplir certaines conditions de fond et de forme et, notamment, avoir une durée de validité d'au moins trois mois (article 21, al. 1 et al. 3). En pareille hypothèse, le preneur peut :

- soit, dans un délai de trente jours à compter de la notification de l'offre du tiers, adresser au bailleur une offre équivalente par pli recommandé ou par exploit d'huissier (article 21, al. 2), auquel cas il est préféré au tiers (article 21, al. 4) ;

- soit refuser de faire une offre ou s'abstenir de faire cette offre dans le délai précité, auquel cas le tiers est préféré au preneur (article 23) ;

- soit, encore, en cas de différend relatif aux autres conditions du bail que le loyer, saisir le juge de paix afin qu'il décide à qui la préférence doit être accordée ; la loi n'impose, à cet égard, aucun délai d'action ;

- soit, enfin, contester la validité ou la sincérité de l'offre du tiers devant le juge de paix (la loi n'impose non plus, à ce sujet, aucun délai d'action) tout en veillant, afin de préserver ses droits, à faire concomitamment offre égale à celle du tiers (en formulant des réserves) ; en effet il ne dispose que du délai de trente jours prévu à l'article 21, al. 2, pour concurrencer cette offre (en ce sens, PAUWELS & RAES, Op. Cit., p. D-VIII-10-8). Le juge de paix peut alors soit déclarer l'offre du tiers non valable pour défaut de sincérité, auquel cas le bail

est renouvelé à des conditions fixées d'un commun accord ou imposées par le juge ; soit déclarer l'offre du tiers non valable pour un autre motif que le défaut de sincérité. Dans ce dernier cas (offre d'un tiers déclarée non valable pour un autre motif que l'absence de sincérité), le bailleur peut encore, dans le mois de la signification du jugement, faire état d'une autre offre émanant d'un autre tiers (article 22).

4. Dans les trois mois suivant la notification de la demande de renouvellement du preneur, le bailleur peut lui notifier, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, son «refus motivé» (article 14 al. 1) fondé sur l'un des motifs énumérés par l'article 16, I (occupation personnelle, affectation de l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale, reconstruction de tout ou partie du bien ou manquements graves du preneur). En pareille hypothèse, le preneur qui conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir d'un des motifs précités «se pourvoit» devant le juge de paix dans les trente jours de la réponse du bailleur, «à peine de forclusion» (article 16, I, 4°, 3ème al.).

5. Enfin, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyers, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé (article 16, IV). La loi ne prévoit, à cet égard, au profit du locataire, aucun recours.

### *Rapports entre le sous-locataire, le locataire principal et le bailleur*

En cas d'abstention du locataire principal de demander le renouvellement ou en cas de rejet de sa demande «pour des motifs qui lui sont personnels», le sous-locataire garde le droit de demander le renouvellement (article 11, II, al. 2). Le sous-locataire doit alors adresser sa demande au locataire principal dans les formes et dans les délais requis (voyez supra §7.1) et la dénoncer au bailleur le même jour et dans les mêmes formes (article 11, II, al. 2).

A défaut d'accord entre «parties» (article 14, al. 2), c'est-à-dire entre les trois parties concernées (selon PAUWELS & RAES, op. cit., p.D-VI-2-26), plusieurs occurrences peuvent se présenter au sous-locataire.

1. Il reçoit une réponse négative, soit du bailleur, soit du locataire principal, soit des deux : le sous-locataire doit alors les citer tous les deux devant le juge de paix, dans un délai de trente jours suivant la réponse négative reçue de l'un d'entre eux. Par conséquent, à supposer que le sous-locataire reçoive deux réponses négatives, il devra donc calculer le délai de trente jours à compter de la réception de la première.

N.B. : Si le bailleur et/ou le locataire principal subordonne(nt) le renouvellement à des conditions différentes, leur décision peut-elle être assimilée à un refus ? La question est controversée. A ce sujet, voyez PAUWELS & RAES, op.cit., p.D-VI-2-27.

2. Soit le bailleur, soit le locataire principal, soit les deux, s'abstien(nen)t de répondre dans les trois mois suivant la demande du sous-locataire : en ce cas, le sous-locataire doit les citer tous deux dans les trente jours qui suivent l'expiration de ce délai de trois mois (article 14, al. 2). Le bailleur qui n'a pas pris attitude à l'égard du sous-locataire peut encore, en cours d'instance, dans les délais qui lui sont impartis par le juge, invoquer son droit de

reprise (selon les dispositions de l'article 16.I) ou subordonner le renouvellement à des conditions différentes (article 14, al. 2 in fine). Cette règle est une dérogation remarquable au mécanisme général du renouvellement décrit ci-dessus, et en vertu duquel le bailleur qui ne répond pas dans les trois mois à la demande de renouvellement de son locataire ne peut plus empêcher le renouvellement du bail.

3. Qu'en est-il en cas d'offre formulée par un tiers ? La loi ne permet pas au sous-locataire de présenter une offre égale à celle d'un tiers enchérisseur. Il semble toutefois que la jurisprudence palie cette omission en considérant que le défaut de réaction du locataire principal entraîne la prise en considération de l'offre dénoncée par le sous-locataire, dans le cadre du droit que lui confère l'article 11, II, al. 2 (en ce sens voyez E. CUSAS, A. DEVREUX et Consorts, op. cit., p. 69).

4. Qu'en est-il des droits du sous-locataire lorsque le locataire principal qui a demandé le renouvellement se le voit refuser pour des motifs qui ne lui sont pas personnels ? C'est le cas, par exemple lorsque le refus se fonde sur la volonté du bailleur d'occuper personnellement les lieux ou de les affecter à une destination exclusive de toute entreprise commerciale, ou encore de reconstruire l'immeuble (article 16, I). En ce cas, que le sous-locataire ait ou non notifié sa demande au bailleur, il n'aura plus droit au renouvellement puisque le locataire principal se l'est vu régulièrement refusé. Par contre, il pourra bénéficier d'une indemnité d'éviction, dans les cas prévus par la loi (en ce sens PAUWELS & RAES, op. cit., p.D-VI-2-26).

5. Ces règles, bien entendu, ne concernent pas le sous-locataire que la loi assimile au locataire direct du propriétaire dans l'hypothèse décrite à l'article 11, I, al. 2, c'est-à-dire lorsque la sous-location est intervenue en même temps que la cession du fonds de commerce : dans cette situation, en effet, le sous-locataire étant devenu le locataire direct du propriétaire, c'est à ce dernier seulement qu'il doit adresser sa demande de renouvellement (ibidem).

#### INDEMNITES D'EVICION (article 25 LBC)

1. Vérification a posteriori de la sincérité des motifs évoqués par le bailleur pour refuser le renouvellement et indemnités d'éviction (article 25 LBC). Si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas, dans les six mois et pendant deux ans au moins, l'intention dans laquelle il a évincé le pre-

neur, il lui doit une indemnité égale à trois ans de loyers, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice (article 25, 3°).

N.B. : selon la Cour de Cassation (Cass. 25 février 2005, Pas., 2005, I, p.476), il suffit que le bailleur réalise son intention de reconstruction dans le délai déterminé : l'introduction d'une demande d'autorisation légalement requise pour les travaux peut, selon les circonstances, faire partie de la réalisation de cette intention. Le moyen qui soutient que la loi exige que «les travaux mêmes doivent avoir commencé dans le délai de six mois (...)» manque en droit.

2. Si le bailleur ou un nouveau preneur ouvre, avant l'expiration d'un délai de deux ans un commerce similaire dans les lieux dont le locataire initial a été évincé, ce dernier a droit à une indemnité de trois ans de loyers majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé (article 25, VI).

#### DELAIS D' ACTIONS ET PRESCRIPTIONS (articles 28 et 30, al. 5 LBC ; articles 1728 quater, 2273 et 2277 CC)

1. L'action en paiement d'une indemnité d'éviction doit être intentée dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action (article 28 LBC). Il s'agit d'un délai préfix dont l'expiration entraîne forclusion du droit lui-même (Cass., 8 avril 1994, Pas. 1994, p.346). Le «fait qui donne ouverture à l'action» en paiement est le défaut de réalisation, dans les délais et conditions fixés par la loi, de l'intention invoquée par le bailleur pour s'opposer à la demande de renouvellement du bail (Cass., 23 septembre 1976, Pas., 1977, p.98). Lorsque l'intention pour laquelle le bailleur a pu évincer le preneur consiste en la démolition et la reconstruction des lieux loués et que le preneur réclame une indemnité d'éviction, du fait que le bailleur n'a pas réalisé cette intention dans le délai de 6 mois, ou au motif que le coût de la reconstruction ne dépasse pas trois années de loyers ou au motif que les travaux n'affectent pas le gros-œuvre, le fait donnant ouverture à l'action coïncide, en règle, avec l'achèvement des travaux (Cass., 26 novembre 2004, 1ère ch., Pas. 2004, I, p.1870).

2. Sommes payées indûment par le preneur au-delà des obligations découlant de la loi ou de la convention. La demande de restitution doit être adressée au bailleur par lettre recommandée ; par ailleurs la restitution n'est exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans

qui précèdent cette demande (article 1722 quater § 1 CC). L'action en recouvrement du preneur se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande prévue à l'article 1728 quater (article 2273 CC).

3. L'action du bailleur en paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an (article 2273, al. 1, CC). Cette prescription n'est pas fondée sur une présomption de paiement (Cass., 23 décembre 1999, Pas., 1999, I, p.1632). Le délai commence à courir «à dater du non-respect par le preneur de ses obligations» (PAUWELS & RAES, op.cit., partie I, p.B-VI-5-1).

4. L'action du bailleur qui poursuit le preneur en paiement d'arriérés de loyers se prescrit par cinq ans (article 2277, al. 3 CC). «En cas de paiements périodiques, il y a autant de délais de prescription que d'échéances convenues» (C. EYBEN et J. ACOLTY, La prescription extinctive en droits civil et commercial, in La prescription, Collection du Jeune Barreau de Mons, Anthemis, 2011, p. 79, note 313) : il doit donc en être de même pour les loyers. Une doctrine et une jurisprudence majoritaires considèrent que le délai de prescription des charges locatives est le même. A leur égard, la prescription court à dater de la présentation par le bailleur du décompte ou du relevé que lui impose l'article 1728 ter CC (PAUWELS & RAES, op. cit., partie I, p. B-VI-5-2). Par contre, l'action en restitution de la garantie locative se prescrit comme les actions personnelles, après un délai de dix ans conformément à l'article 2262 bis du Code civil ; ce délai court à partir de la fin du bail (JP Antwerpen, 5ème canton, 10 juin 2008, JJP 2010, p.290).

#### CARACTERISTIQUES DES JUGEMENTS RENDUS EN APPLICATION DE LA LBC

En guise de conclusion, il n'est pas vain de rappeler les deux règles importantes qu'énonce l'article 31 LBC même si elles ne sont pas directement liées aux délais. D'une part, tous les jugements rendus par les juges de paix en application de cette loi sont susceptibles d'appel (al. 1), quel que soit le montant de la demande. D'autre part, les jugements d'instance sont exécutoires par provision, nonobstant tout recours, à l'exception des décisions qui refusent le renouvellement du bail ou qui fixent le montant de l'indemnité d'éviction (al. 2).

Daniel PRICKEN  
Avocat

## LE BULLETIN DE PRÉVENTION EST RÉALISÉ AVEC LE CONCOURS D' ASSUREUR DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES AVOCATS



#### Membres de la commission prévention :

Maîtres Hubert De Stexhe, Bernard Vincotte, Jean-Albert Deltenre, Guillaume David, Jean-Noël Bastenière, Olivier Dubois, Claire Dieudonné, Daniel Pricken, Pierre-Jean Richard, Juan Le Clercq, Bénédicte Van den Daele, Renaud Lejeune ;

Mesdames Valérie Kriescher, Ethias Assurance, Catherine Paris, Ethias Assurance, Cécile Richard, Ethias Assurance

#### Coordination du bulletin :

Maîtres Hubert De Stexhe et Guillaume David

#### Secrétaire de rédaction :

Maître Guillaume David

#### Editeur responsable :

Maître Hubert de Stexhe, administrateur de l'O.B.F.G., 65 av. de la Toison d'Or – 1060 Bruxelles

Réagissez en nous faisant part de vos avis, suggestions, réactions, expériences à l'adresse suivante : [latribune@avocat.be](mailto:latribune@avocat.be)