



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur n°3

Tribunal civil de Liège, Jugement du 29 juin 2005

Juge : E. Rixhon, Ph. Glaude, S. Moreau

Avocats : J-M Geradin, M. Dogniez, J-M Rikkers, Lambermont, Lambert

Un congé notifié par l'acquéreur au preneur conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi 20 février 1991 pour motif d'occupation personnelle, ne peut ensuite être substitué par un autre motif afin d'éviter les contraintes et les conséquences financières du premier choix. Seule une circonstance exceptionnelle pourrait justifier la non-réalisation par le bailleur de la condition d'occupation personnelle pendant une période effective et continue de deux ans. Le notaire, quant à lui, à un devoir de conseil quant au choix de la mesure. Il est par ailleurs admis que l'obligation de conseil du notaire s'étend également aux actes sous seing privé rédigés par le notaire en dehors de la réception d'un acte authentique



I. Les faits

Monsieur F. prend en location, dans le cadre d'un bail de résidence principale prenant cours le 1er avril 1984, un appartement situé ... à Embourg.

Par acte sous seing privé du 16 août 1999 et par acte notarié du 28 septembre 1999 reçu par les notaires C. et D., madame de R acquiert la propriété de cet appartement,

Par lettre du 29 Septembre 1999, madame de F. notifie un renon à monsieur R dans les termes suivants:

"Je soussignée madame Madeleine de F. (...) vous informe que par acte reçu le 28 septembre 1999 par le notaire C., j'ai acquis l'appartement que vous Occupez à Embourg; voudriez-vous, à compter du 1er octobre 1999, verser votre loyer surie numéro de compte C..)

En exécution de la loi actuellement en vigueur, je vous informe que je désire occuper l'appartement acquis et que je vous donne le congé pour le 28 décembre 1999; en conséquence, vous voudrez bien rendre l'appartement libre de toute occupation pour cette date".

Monsieur F quitte les lieux le 22 décembre 1999 et madame de F. prend possession de l'appartement début janvier 2000.

Par lettre du 18 octobre 2002, le conseil de monsieur F. écrit à madame de E:

"(...) Lorsque vous avez acquis l'appartement qu'il [monsieur R] occupait jusqu'alors en qualité de locataire (...), vous lui avez adressé le 23 septembre 1999 un congé pour le 28 décembre 1999 et ce par application de l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale (...) L'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale stipule que l'acquéreur peut mettre fin au bail dans les conditions visées à l'article 3, § 2 de ladite loi,

à savoir que les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur et qu'ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant 2 ans au moins. Dans la mesure où le motif invoqué par vous était d'occuper vous-même le bien, vous deviez donc occuper les lieux dans le courant de l'année 2000 et cependant 2 ans de manière effective et ininterrompue.

Votre domiciliation officielle dans l'appartement, qui était occupé par monsieur F, date du 3 mai 2000. Cependant vous n'y êtes pas restée pendant 2 ans puisque votre changement de domiciliation officielle pour l'avenue des ... date du 11 janvier 2001.

Vous n'avez donc pas respecté les conditions visées à l'article 3, § 2 de la loi sur le bail de résidence principale.

La sanction des violations de ces dispositions est prévue par la loi elle-même, en l'espèce une indemnisation forfaitaire de 18 mois de loyers.

Le montant du loyer mensuel étant de 492,59 EUR (19.871 BEF) à la date de la fin du bail, l'indemnité s'élève donc à 8.866,62 EUR.

En conséquence, par la présente nous vous mettons en demeure d'avoir à verser la Somme de 8.866,62 EUR dans les 15 jours des présentes par versement sur notre compte tiers n° (...)"

Par lettre du 12 novembre 2002, le conseil de madame de F. va écrire au notaire C. afin de l'informer qu'elle entend mettre en cause sa responsabilité professionnelle, et ce dans les termes suivants:



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur

"(...) Ma cliente a acquis un appartement résidentiel sis (...) à Embourg. Vous avez réalisé l'acte authentique de vente de cet appartement le 28 septembre 1999.

Dans le cadre de cet acte, vous avez rédigé une correspondance par laquelle ma cliente notifiait au locataire occupant cet appartement un congé pour occupation personnelle.

Madame de F. a occupé cet immeuble personnellement pendant près d'une année et puis s'est vue contrainte de déménager.

Qu'elle a reçu de l'avocat R. la correspondance dont vous trouverez copie en annexe. Madame de F. n'a jamais été avertie qu'elle devait occuper cet immeuble pendant une période de deux années au risque de se voir infliger une amende civile équivalant à 18 mois de loyer payés par le locataire.

D'après les informations dont je dispose, vous êtes l'auteur de la lettre de congé. Je pense que vous auriez dû clairement informer madame de R de ses obligations et notamment de l'obligation d'occuper les lieux pendant une période de deux années au risque de se voir sanctionner durement".

Le notaire C. conteste toute responsabilité et écrit au conseil de madame de F. le 19 novembre 2002 dans ces termes:

"(...) le 29 septembre 1999, madame de F. a sollicité l'assistance du secrétariat de mon étude pour dactylographier un courrier qu'elle souhaitait adresser personnellement au locataire de cet appartement; (...) ce service lui a été rendu gracieusement sans qu'il s'inscrive dans le cadre d'une consultation qu'elle aurait eue avec moi à ce sujet; (...) ce courrier précisait notamment le n° de compte sur lequel les loyers devraient désormais être payés et les termes ci-après "je vous informe que je désire occuper l'appartement acquis et que je vous donne le congé pour le 28 décembre 1999".

(...) par la suite (...), madame de F. a sollicité à différentes reprises l'assistance tout aussi gracieuse de mon étude dans le cadre d'un litige l'opposant au locataire de l'appartement à propos de l'enlèvement d'une porte blindée; (...) à aucun moment madame de F. ne m'a fait part de son éventuelle intention de ne pas occuper cet appartement mais (...) au contraire elle a sollicité une nouvelle fois mon intervention pour fixer la date de remise des clés et de sa prise de possession des lieux le 22 décembre 1999.

(..) le 7 mars 2000 madame de F m'adressait un dernier courrier manuscrit pour m'accuser réception de

(..) le 7 mars 2000 madame de F m'adressait un dernier courrier manuscrit pour m'accuser réception de son titre de propriété sans m'aviser de ce qu'elle n'aurait plus l'intention d'occuper personnellement le bien qu'elle avait acquis.

A aucun moment, depuis ce dernier courrier, madame de F. ne m'a avisé de son changement d'adresse ni du fait qu'elle avait quitté les lieux.

Je tiens par conséquent à préciser que depuis le début de la procédure d'achat, madame de F était parfaitement au courant de la situation locative du bien qu'elle avait acquis, qu'elle avait manifestement l'intention de l'occuper personnellement, qu'à aucun moment elle ne m'a fait part de son intention de ne plus occuper cet appartement et dès lors mis en situation d'attirer son attention sur les conséquences de cette fin d'occupation.

Je considère que madame de F, est malvenue de me tenir grief du fait que je ne l'aurais pas renseignée au sujet d'un problème à propos duquel elle ne m'a jamais interrogé".

Position des parties en appel

En degré d'appel, le notaire C postule la réformation du jugement dont appel.

Il considère que dans la mesure où madame de F pouvait donner à son locataire un congé sans motif et sans déduction d'une indemnité en vertu des articles 9, alinéas 2 et 3, § 4 de la loi sur le bail de résidence principale, la mention de la lettre du 29 septembre 1999 suivant laquelle "je vous informe que je désire occuper l'appartement acquis" est surabondante, de sorte qu'il n'y a pas à appliquer les conditions et la sanction prévues par l'article 3, § 2 (hypothèse du renon pour occupation personnelle).

Par ailleurs, il considère que madame de F. avait des motifs légitimes pour quitter l'appartement, pouvant constituer des circonstances exceptionnelles justifiant la non-occupation pendant deux ans de l'appartement.



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur

En ce qui concerne la mise en cause de sa responsabilité professionnelle, le notaire C. estime que le devoir de conseil du notaire est une obligation de moyen et qu'elle ne peut porter sur toutes les conséquences potentielles et futures du comportement d'une des parties, dans la mesure où très concrètement, madame de E n'a jamais informé son notaire de son intention de quitter l'appartement.

Il postule en conséquence que la demande originaire principale et la demande en intervention forcée et garantie soient déclarées non fondées.

En degré d'appel, madame de F introduit un appel incident par voie de conclusions et sollicite la réformation du jugement dont appel en ce qu'il la condamne à payer à monsieur F. une indemnité de 8.866,62 EUR correspondant à 18 mois de loyers.

A titre subsidiaire, elle conclut à la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il condamne le notaire c. à la garantir de la condamnation prononcée à son encontre en faveur de monsieur F., en principal, intérêts et frais.

Discussion

1. L'indemnité fondée sur l'article 3, 2 de la loi sur le bail de résidence principale

1.1. Il n'est pas contesté que monsieur F occupait l'appartement depuis le 1er avril 1984 lorsque madame de F. en a acquis la propriété et que renon a été adressé à monsieur F par lettre du 29 septembre 1999.

L'article 9, alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 trouve dès lors à s'appliquer en l'espèce.

Cet article permet à l'acquéreur d'un bien loué et occupé depuis 6 mois au moins, de mettre fin au bail à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 3, § 2, 3 et 4 de la loi, moyennant un préavis de 3 mois, et ce dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.

Il se déduit de la rédaction de l'article **qu'il s'agit de trois possibilités non cumulatives** qui s'offrent à l'acquéreur d'un bien loué. Il n'est en effet pas possible d'envisager que ces trois hypothèses très différentes (occupation personnelle, travaux, sans motif moyennant dédommagement forfaitaire) ouvrant la possibilité pour le nouveau propriétaire de mettre fin au bail à des conditions différentes (notamment en ce qui concerne le dédommagement du locataire) puissent être envisagées de manière cumulative.

Seule la motivation donnée au moment du congé doit être prise en considération et la substitution d'un motif par un autre suite au renon est donc exclue (Y. Merchiers, Rép. not. tome VIII, « les baux », livre III, n° 144).

Dès lors que madame de E a notifié à monsieur F. un congé pour occupation personnelle, elle doit assumer les conséquences de ce choix.

1.2. Il n'est pas contesté que madame de F. n'a occupé l'appartement que pendant une année, soit du 1er janvier 2000 au 31 décembre de la même année (pièce n° 7 du dossier de madame de F.).

La condition d'occupation personnelle pendant une période effective et continue de deux ans n'est pas remplie.

Seule une circonstance exceptionnelle peut justifier la non-réalisation par bailleur de l'occupation projetée.

Pareilles circonstances sont définies comme "des circonstances normales, pratiques ou humaines [qui] peuvent empêcher la réalisation de l'occupation projetée" (Y. Merchiers, Rép. not., tome VIII, 'Les baux', livre III, n° 117).

En l'espèce, madame de R invoque, pour justifier la non-réalisation de l'occupation pendant deux années, des problèmes de claustrophobie à l'usage de l'ascenseur.

Outre le fait que cette claustrophobie n'est pas prouvée par un document médical par exemple, pareille explication ne peut constituer une circonstance exceptionnelle pouvant expliquer que la condition d'occupation personnelle pendant une période effective et continue de deux ans ne soit pas remplie.

En effet, madame de F. était âgée de 78 ans au moment où elle a acheté l'appartement. Elle devait dès lors savoir avant d'acheter l'appartement qu'elle n'était pas à l'aise dans les ascenseurs. En outre, comme l'a relevé le premier juge, l'appartement en question est situé au premier étage.

En réalité, le motif invoqué par madame de R est un motif de convenance personnelle, mais nullement une "circonstance exceptionnelle" lui permettant d'échapper à la sanction prévue par la loi.

Le juge n'a par ailleurs aucune possibilité d'appréciation quant à la sanction édictée par la loi, à savoir le paiement d'une indemnité correspondant à 18 mois de loyers.

Le jugement dont appel sera confirmé en ce qui concerne la demande principale.



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur

2. L'action en garantie dirigée contre le notaire C.

2.1. Si le devoir de conseil pesant sur le notaire est bien une obligation de moyen entraînant diverses conséquences sur le plan de la charge de la preuve (R FIARMEL, Rép. not., livre V/I, "Organisation et déontologie du notariat", n° 82), il est difficile à la partie qui entend mettre en cause la responsabilité de son notaire de rapporter une preuve négative. Par ailleurs, les parties doivent collaborer loyalement à la charge de la preuve.

En l'espèce, le notaire C. ne conteste pas que le courrier litigieux du 29 septembre 1999 a été rédigé par son étude. Dans sa lettre du 19 novembre 2002 adressée au conseil de madame de F., il considérait toutefois que: « *Madame de f. a sollicité l'assistance du secrétariat de mon étude pour dactylographier un courrier qu'elle souhaitait adresser personnellement au locataire de cet appartement* » et que « *ce service lui a été rendu gracieusement sans qu'il s'inscrive dans le cadre d'une consultation qu'elle aurait eu avec moi à ce sujet* » -

Or, il ressort d'une lettre du 23 septembre 1999 adressée par le notaire C. à madame de F. que la rédaction de la lettre de renon s'inscrivait comme la suite logique de l'intervention du notaire dans les opérations relatives à la passation de l'acte authentique d'achat de l'appartement. Le notaire C. ne peut donc être suivi lorsqu'il prétend que son étude a été sollicitée par madame de F. dans un simple but de "dactylographie" de la lettre de renon et que son intervention a été "gracieuse".

Il est par ailleurs admis que l'obligation de conseil du notaire s'étend également aux actes sous seing privé rédigés par le notaire en dehors de la réception d'un acte authentique (P. HAFOIEL, Rép. not., livre VII, "Organisation et déontologie du notariat", n° 87 et n° 214). La responsabilité du notaire peut être aussi étendue dans un cas comme dans l'autre.

2.2. En ce qui concerne le contenu concret de l'obligation de conseil du notaire, ce dernier doit entre autres choisir et conseiller la voie la plus sûre pour aboutir au résultat recherché mais aussi la voie la moins onéreuse (P Harmel, Rp. not., livre VII, "Organisation et déontologie du notariat", n 46 et 47).

En l'espèce, le notaire devait savoir ou devait vérifier, avant de rédiger le renon au nom et pour le compte de madame de F., que plusieurs hypothèses s'offraient à sa cliente, avec des conditions et des conséquences différentes au plan des indemnités dues au locataire spécialement.

Le notaire, dans le cadre de son obligation de conseil, devait expliquer les différentes possibilités à sa cliente et lui conseiller la voie la plus sûre qui consistait en l'espèce à notifier au locataire un congé sans motif et sans débitons d'une indemnité comme l'autorisent les articles 9, alinéas 2 et 3, § 4 de la loi sur le bail de résidence principale.

Le notaire doit en effet se soucier de l'avenir et chercher à rencontrer les difficultés qui pourraient surgir du fait de l'exécution d'une convention et de situations qui pourraient survenir (P. Harmel., Rép. not., livre VII, "Organisation et déontologie du notariat", n°49). Il était à cet égard tout à fait prévisible, alors que madame de F. avait à plusieurs reprises informé le notaire de son intention d'occuper l'appartement, que celle-ci ne soit plus en mesure d'occuper cet appartement vu son âge spécialement.

Contrairement à ce que prétend le notaire C., madame de F., ne connaissant pas les conséquences juridiques d'une absence d'occupation personnelle du bien, ne pouvait savoir qu'elle devait avertir le notaire de son intention de ne plus occuper l'appartement.

C'était au contraire au notaire qu'il incombait d'attirer l'attention de madame de F sur les conséquences juridiques d'une non-occupation pendant deux années consécutives et ce d'autant plus qu'il a rédigé un renon au locataire fondé sur la volonté d'occuper personnellement le bien.

La responsabilité professionnelle du notaire C. est dès lors engagée.

En conséquence, le jugement dont appel sera confirmé en ce qui concerne la demande en intervention forcée et garantie.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal,

Statuant en degré d'appel, contradictoirement,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Dit l'appel principal recevable mais non fondé

Dit l'appel incident recevable mais non fondé.

Confirme le jugement dont appel dans toutes ses dispositions.