



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux n°4

Congé de l'acquéreur

Juge de paix de Fontaine-l'Évêque, Jugement du 8 août 2005

Le congé est un acte unilatéral auquel son auteur ne peut y renoncer sans l'accord de l'autre partie. Un congé irrégulier est frappé de nullité relative. L'éventuelle couverture de la nullité du congé n'entraîne aucune renonciation du preneur à l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 3, §4 de la loi. Cette indemnité a pour vocation de permettre au locataire de faire face aux frais résultant de son départ anticipé et de la prise en location d'un nouveau logement.



Jugement du 8 août 2005

Rappel des faits et des antécédents de procédure :

Le 6 octobre 2001, le demandeur au principal signe l'option d'achat d'immeuble et verse 500.000 BEF aux défendeurs au principal.

L'opération ne pourra se réaliser car, selon le demandeur, la perte de son emploi ne lui a pas permis de "lever" l'option.

En définitive, il perdra l'acompte versé.

Le 18 janvier 2002, les parties signent un contrat de bail par lequel le demandeur prend en location le même immeuble pour une courte durée d'un an qui a pris cours le 1er février 2002 pour expirer le 31 janvier 2003. Le demandeur restera dans les lieux au delà de cette date .

Par courrier du 28 octobre 2004, les bailleurs lui notifient congé sans motif(s) en l'invitant à quitter les lieux pour le 31 janvier 2005.

Par courrier daté du 9 novembre 2004, le demandeur prend acte de cette décision; il réclame le remboursement de la somme de 500.000 BEF (dont question plus haut) (déduction faite d'un mois de loyer dont il reconnaît rester redevable, soit 480.000 BEF ou 11.898,98 PUR) et il réclame également au nom de sa compagne, le remboursement des frais d'aménagement du bien supportés par cette dernière (314.721 BEF ou 7.801,73 EUR).

Dans l'exposé des faits annexé à sa requête, le demandeur signale avoir consulté deux juristes qui auraient attiré son attention sur le fait que le préavis devait être de six mois et qu'il a droit par ailleurs à une indemnité équivalente à 9 mois de loyers.

Par lettre recommandée du 23 novembre 2004, le conseil des bailleurs confirme (à deux reprises) au demandeur son obligation de libérer les lieux pour le 31 janvier 2005 au plus tard et considère la lettre du 9 novembre 2004 de ce dernier comme étant une acceptation implicite du congé notifié.

Le 20 décembre 2004, le demandeur au principal dépose une requête dans laquelle il sollicite la condamnation des défendeurs au paiement de:

- 9 x 495,79 EUR 4462,11 EUR (indemnité spéciale prévue à l'article 3 et 4 de la loi du 20 février 1991 - voir infra);
- 3 x 495,79 PUR 1.487,37 EUR (représentant les trois mois de préavis supplémentaires non effectués - sic);
- 2 x 495,79 FUR 991,58 EUR à titre de compensation du dommage subi à la suite d'un vol (par son jugement du 3 mars 2005, le tribunal a déjà débouté le demandeur de ce chef de demande);
- soit un total de: 6.941,00 FUR
- outre les intérêts judiciaires et les frais de l'instance.

Entre-temps, le demandeur avait fait appeler les défendeurs en conciliation pour l'audience du 15 décembre 2004.

Ni la requête ni le procès-verbal ne sont produits.

Les parties s'accordent toutefois sur le fait que cette procédure avait pour objet, non pas le contrat de bail, mais la récupération de l'acompte versé à la suite du projet d'achat de l'immeuble par le demandeur (ce qui, à l'évidence, ne relevait pas de notre compétence).

En termes de conclusion (déposées le 19 mai 2005), les défendeurs soutiennent que leur conseil, à l'issue de cette séance, s'était engagé à s'entretenir avec ses clients afin de leur répercuter le souhait du demandeur de demeurer dans les lieux, affirmation contestée par ce dernier qui, au contraire, dit avoir décidé à ce moment de déposer requête au fond dans le cadre du litige locatif (ce qui fût fait le 20 décembre 2004).

Dans les conclusions déposées le 13 janvier 2005, les défendeurs écrivaient que, suite à l'audience du 24 novembre 2004, ils avaient accepté de continuer à exécuter le bail liant les parties quand bien même l'immeuble était voué à être vendu; le demandeur soutient n'avoir reçu confirmation des intentions du bailleur de poursuivre les relations contractuelles qu'à l'audience du 13 janvier 2005.



Fiche Jurisprudence
www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur

Par son jugement du 3 mars 2005, le tribunal avait attiré l'attention des défendeurs sur le caractère unilatéral du congé et les avait invités à s'expliquer à ce sujet (le jugement rejetait également le moyen d'irrecevabilité soulevé par les défendeurs).

Par e-mail du 25 janvier 2005, le demandeur confirme son déménagement le 31 janvier 2005 date à laquelle il n'est pas contesté que les clés ont été remises aux bailleurs.

En réponse, par courrier du 26 janvier 2005, le conseil de ces derniers dit confirmer que ses clients considèrent comme nulle et non avenue la mise en demeure du 24 novembre 2004 (voir supra) tout en prenant acte de la volonté du preneur le déménager le 31 janvier 2005, alors même que les bailleurs ont accepté de poursuivre l'exécution du contrat.

Dans un courrier daté du 28 janvier 2005, le demandeur rappelle les faits et dénie avoir manifesté le désir de rester dans les lieux.

Dans sa réponse du 31 janvier 2005, le conseil des défendeurs, après avoir exposé sa version des faits, écrit "(...) j'ai pris acte de votre intention de déménager et de rompre unilatéralement le bail qui vous lie à mes clients".

Enfin, les défendeurs mettent en doute la crédibilité des documents produits par le demandeur selon lesquels il aurait signé un contrat de bail pour un nouveau logement dès le 12 janvier 2005, bail prenant cours le 1er février 2005.

Quoi qu'il en soit, les lieux ont été libérés à la date fixée dans le renon et le document signé par l'officier d'état civil de Courcelles le 1er février 2005 atteste du changement de domicile du demandeur.

La décision du tribunal

6. En application de l'article 3, § 6 de la loi du 20 février 1991, et à défaut de congé donné au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et si le preneur continue d'occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail initial de courte durée est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Il est dès lors régi par les dispositions des paragraphes 1er à 5 de l'article 3.

En l'occurrence, le bail qui lie les parties est ainsi réputé avoir été conclu pour neuf ans dès le 1er février 2002 (date d'entrée en vigueur du contrat de courte durée).

7. Dans son jugement du 3 mars 2005, le tribunal a rappelé le principe selon lequel le congé est un acte unilatéral et que son auteur ne peut y renoncer sans l'accord de l'autre partie. Sinon, il suffirait au bailleur qui ignorait les conséquences juridiques du congé qu'il a notifié, d'y renoncer pour échapper au paiement de l'indemnité prévue par la loi. Le choix du bailleur de l'une des possibilités que lui offre la loi est irrévocable, même s'il est parfois lourd de conséquences. H est donc irrelevante, dans son chef, de soutenir que le preneur aurait "accepté implicitement le congé lui notifié" puisque qu'aucune acceptation n'était requise.

Il est acquis que le locataire s'est incliné devant la volonté du bailleur de le voir délaisser les lieux pour le 31 janvier 2005, ce qui lui a été confirmé dans un écrit du 22 novembre 2004 du conseil de ce dernier. Le bailleur ne démontre en rien en quoi il y aurait rupture du contrat dans le chef du preneur au motif que, se ravisant, il l'aurait autorisé à demeurer dans les lieux au delà du 30 janvier 2005.

8. L'article 3, § 4 de la loi stipule que le bailleur peut mettre fin au bail, à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance sans motifs mais moyennant le versement d'une indemnité spéciale équivalente à neuf mois ou à six mois de loyers selon que le contrat a pris fin à l'expiration du premier ou du second triennat. En l'espèce, le premier triennat expirait le 31 janvier 2005.

Le congé notifié tardivement le 28 octobre 2004 pour le 31 janvier 2005 est manifestement nul.

Toutefois, les dispositions légales en la matière sont impératives (cf. article 12) mais non point d'ordre public; le contrat ne peut y déroger mais ces dispositions légales ne sont sanctionnées que par une nullité relative. Seule la partie dont les intérêts sont protégés par la loi (soit ici le preneur) peut s'en prévaloir, de la même manière qu'elle peut renoncer à la protection légale, pour autant que cette renonciation soit certaine, librement consentie et en parfaite connaissance de l'irrégularité de l'acte nul.

En ce cas, elle couvre la nullité.

Le demandeur ne s'est pas prévalu de la nullité du congé dans le cadre des courriers échangés entre parties. C'est dans les motifs de sa requête, déposée dès le 20 décembre 2004, qu'il indique que le préavis aurait dû être de six mois et qu'il réclame paiement d'une indemnité complémentaire équivalente à trois mois de loyers.



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur n° 4

9. Lorsqu'un congé est irrégulier (ce qui est le cas), le bailleur ne peut en obtenir la validation pour tenter d'expulser le preneur.

Le locataire, de son côté, peut exiger son maintien dans les lieux (le bailleur devrait alors attendre la fin du triennat suivant pour notifier congé sans motifs - Voyez. Les baux — Le bail de résidence principale, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 118, n° 139);

Il peut, au contraire, couvrir la nullité (expressément ou tacitement) en partant à la date fixée par le bailleur et lui réclamer un dédommagement.

Il s'agit là d'une stricte application de l'article 1184 du Code civil selon lequel une partie envers laquelle une obligation n'a point été exécutée a le choix entre l'exécution en nature et la résolution avec dommages et intérêts (voyez Civ Liège, 31 janvier 1994, J.J.P., 1994, pp. 202-203).

En tout état de cause, le contrat a pris fin anticipativement, à l'initiative du bailleur, et le droit à l'indemnité spéciale est né dès la notification du congé (en l'occurrence, il importe peu d'examiner à quel moment l'indemnité était exigible, dès la notification du congé ou au départ du locataire, puisque le preneur a quitté les lieux depuis le 31 janvier 2005).

L'éventuelle couverture de la nullité du congé n'entraîne aucune renonciation du preneur à l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 3, 4 de la loi.

Cette indemnité a pour vocation de permettre au locataire de faire face aux frais résultant de son départ anticipé et de la prise en location d'un nouveau logement (frais de déménagement, mise en état du nouveau logement, frais éventuels de garde-meubles, frais administratifs, constitution d'une garantie locative...). Elle lui est due lorsque, comme en l'espèce, il délaisse les lieux à la date fixée dans le congé, fut-il non conforme à la loi.

10. En revanche, l'indemnité légale ayant un caractère forfaitaire, la demande est non fondée en ce qu'elle tend à la condamnation du bailleur à une indemnité complémentaire équivalant à trois mois de loyers au motif que ce dernier aurait dû notifier un préavis de six mois.

11. En ce qui concerne les arriérés de loyers, le demandeur justifie avoir payé le mois de décembre 2004 et reconnaît devoir le mois de janvier 2005 qui doit être compensé avec l'indemnité dont lui sont redevables les bailleurs.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement, Disons la demande principale fondée dans les limites ci-après.

Condamnons les défendeurs à payer au demandeur la somme de 4.462,11 EUR à majorer des intérêts judiciaires depuis le dépôt de la requête jusqu'au parfait paiement.

Condamnons les défendeurs aux frais non liquidés. Déboutons le demandeur du surplus de sa demande. Disons la demande reconventionnelle recevable et partiellement fondée.

Condamnons le défendeur sur reconvention au paiement du loyer de janvier 2005 soit 495,79 EUR à majorer des intérêts judiciaires à compter du présent jugement, jusqu'à parfait paiement.

Ordonnons la compensation des sommes dues en principal et intérêts.

Disons le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tous recours et sans caution.