



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux n° 8

Clause résolutoire

Juge de paix de Fontaine l'Evêque, Jugt du 21 août 2003

Délai de grâce : « Le résolution doit être demandé ne en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances »

L'octroi d'un délai de grâce a pour effet de suspendre l'exigibilité de la dette. Le législateur a prévu que la clause résolutoire expresse serait non écrite en matière de contrat de bail (Cfr. Article 1762 bis)

Le juge doit pouvoir apprécier la gravité du manquement.



Jugement du 21 août 2003 :

Attendu que la requérante a donné en location aux défendeurs un bien sis rue..... à Trazegnies;

Que selon requête déposée au greffe le 9 avril 2003 et sa note d'audience, la requérante sollicite actuellement:

- la résolution du bail aux torts des locataires pour défaut de paiement des loyers et leur expulsion;
- la condamnation solidaire des défendeurs au paiement de 1.009,14 EUR à titre d'arriérés de loyers et les intérêts moratoires depuis le 23 décembre 2002 outre des intérêts judiciaires, compte arrêté au 10 juin 2003, ainsi que les frais et les dépens liquidés à 202,33 FUR;
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers et d'une indemnité journalière d'occupation de 6,84 FUR à compter de la résolution du bail;

Attendu que la requérante souhaite qu'il soit réservé à statuer sur la libération de la garantie locative, les éventuels dégâts locatifs et les consommations d'eau;

Attendu que les défendeurs ne contestent pas devoir les loyers réclamés mais offrent de se libérer de leur dette par des versements mensuels de 100 EUR, ce que la bailleuse a déclaré accepter;

Que toutefois, la demanderesse maintient sa demande de résiliation du bail;

Attendu que l'article 1184, alinéa 3 du Code civil stipule que: "La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances";

Attendu que l'octroi d'un délai de grâce a pour effet de suspendre l'exigibilité de la dette (même s'il ne libère pas nécessairement le débiteur de la responsabilité résultant de l'inexécution de son obligation) (voy. Cass., 21 février 1964, Pas.. 1964,1, p. 662);

Qu'ainsi lorsque la défaillance du cocontractant est dûment constatée, un délai de grâce ne peut néanmoins lui être accordé pour régulariser la situation et éviter, le cas échéant, la sanction ultime que constitue la résolution du contrat ;

Qu'il serait donc contradictoire de prononcer dès à présent la résolution du contrat alors même que le créancier ne peut plus exiger le paiement immédiat et intégral de sa créance ;

Que d'autre part, dans le souci de protéger le preneur, le législateur a prévu que la clause résolutoire expresse serait non écrite en matière de contrat de bail (cf. l'article 1762bis), le juge devant être préalablement saisi afin d'apprécier souverainement la gravité du manquement et ensuite, prononcer ou non la résolution du contrat demandée par le créancier;

Que dans le même ordre d'idées, il n'est pas envisageable d'accorder une "résiliation automatique" du bail en cas de non-respect par le débiteur du délai de grâce ou des termes et délais qui lui auraient été accordés pour apurer les arriérés, puisque ce faisant, le tribunal se priverait du pouvoir d'appréciation que lui confère l'article 1184 du Code civil (. Civ. Bruxelles, 23 avril 2001, J.T., 2001, p. 722 et Civ Louvain, 15 mai 1991, R.G.D.C., 1993, p. 77);

Qu'a fortiori en va-t-il ainsi des loyers à échoir, puisque cela aurait le même effet qu'une clause résolutoire expresse prohibée par la loi;

Que l'on ne peut en effet écarter l'hypothèse dans laquelle le locataire aurait effectué ponctuellement la quasi-totalité des paiements, dans les délais octroyés, à l'exception d'un seul qui aurait été retardé pour une raison admissible ou un cas de force majeure;

Que dans ce cas de figure, le créancier lui-même pourrait du reste ne pas souhaiter l'application automatique de la sanction de résiliation (à noter que dans le cas d'une clause résolutoire expresse, le créancier doit d'ailleurs avoir manifesté expressément son intention de s'en prévaloir);



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux n° 8 Délais de grâce - Clause résolutoire

Attendu que des circonstances particulières pourraient justifier, en équité, qu'un nouveau délai soit accordé;

Qu'enfin le caractère "automatique" de la sanction, sans plus aucun contrôle du juge, dénierait le droit du preneur d'invoquer une éventuelle exception d'inexécution;

Que dès lors, lorsque le locataire bénéficie d'un délai qui lui est accordé par le tribunal pour apurer des arriérés de loyers, il devra être réservé à statuer sur la demande de résiliation, à charge pour le bailleur de ramener l'affaire pour le cas où le débiteur ne tiendrait pas ses engagements;

Qu'il convient, par voie de conséquence, de réserver également les demandes qui dérivent directement de la résiliation telles celles relatives à l'indemnité de relocation et à l'indemnité d'occupation;

Qu'en l'espèce, il sera également réservé à statuer sur les intérêts moratoires dont le point de départ est fixé au 23 décembre 2002 y compris pour des loyers venus à échéance postérieurement à cette date ;

PAR CES MOTIFS,

Réservons à statuer sur le surplus,