



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur n°5

Juge de paix d'Etterbeek, Jugement du 10 mai 2004

Juge : De Muylder ; **Avocats :** P. Coeckelberghs, C. Mostin

Résidence principale : la date à laquelle le bailleur reçoit la lettre recommandée aux termes de laquelle le locataire sollicite la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, est sans influence sur la validité de la demande. Seule la date d'envoi, date du cachet de la poste, soit le dernier jour du mois précédant l'expiration du bail doit être considérée comme valable et conforme à la loi. Les circonstances nouvelles invoquées par la demanderesse doivent effectivement être considérées comme des circonstances exceptionnelles dont elle n'est nullement responsable mais qui entraînent de facto un prolongement du chantier.



Jugement du 1 mai 2004

Objet de l'action.

L'action tend à entendre autoriser la demanderesse à se maintenir dans les lieux loués sis à 1040 Bruxelles, impasse du Pré n° 3, jusqu'à fin juin 2004 compte tenu de circonstances exceptionnelles.

La défenderesse formule une demande reconventionnelle réclamant une somme de 500 EUR à titre de dommages et intérêts pour action téméraire et vexatoire et à titre subsidiaire, dire pour droit que le loyer s'élèvera à la somme mensuelle de 1.515 EUR à partir du 1 avril 2004, somme payable par la demanderesse jusqu'à la libération des lieux.

Faits et rétroactes.

La défenderesse est devenue propriétaire en 2001 de deux petites maisons d'habitation sises à Etterbeek, impasse du Pré, nos 3 et 4 dont l'une, en l'occurrence le n° 3 a été louée à titre de résidence principale à la demanderesse suivant bail du 1 septembre 1997, enregistré le 30 septembre 1997.

Le 25 février 2003, la défenderesse a notifié à la demanderesse un congé de six mois prenant cours le 1 mars 2003 pour expirer le 31 août 2003.

Par jugement rendu le 14 août 2003 le tribunal de céans a validé le congé en question, tout en accordant à la demanderesse une prolongation jusqu'au 31 mars 2004, et en ordonnant la libération des lieux après cette date avec possibilité d'expulsion.

Le 25 septembre 2003, la demanderesse a signé son acquiescement au jugement rendu le 14 août 2003.

Le 25 février 2004, la demanderesse a envoyé une lettre à la défenderesse sollicitant... « un délai supplémentaire de trois mois comme deuxième délai de prolongation à savoir comme délai de grâce ».

La défenderesse ne peut accepter cette prolongation ce qui a amené la demanderesse à lancer citation.

Discussion.

Quant à la recevabilité de la demande de prorogation.

La défenderesse soutient que la demande de prorogation doit être considérée comme nulle puisqu'elle a été expédiée par courrier recommandé du 29 février 2004 de manière telle qu'elle n'a reçu la demande qu'au début du mois de mars, c'est-à-dire hors délai.

La défenderesse se trompe. En effet l'article 11, § 2, dit textuellement « sous peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail ».

La loi prévoit dès lors que c'est la demande qui doit être faite un mois avant l'expiration du bail, c'est-à-dire la demande formulée par la locataire dans sa lettre recommandée.

La lettre recommandée datée du 25 février 2004 de la demanderesse a effectivement été postée, selon cachet postal, le 29 février 2004 à midi.

Il faut donc nécessairement constater que la demande a été faite dans le délai imparti puisque c'est évidemment le récépissé de la poste attestant le dépôt de la lettre recommandée qui fait foi par rapport à la date d'introduction de la demande (Y. Merchiers, Le bail de résidence principale, p. 137, n° 193 in fine).

Cette interprétation est d'ailleurs la seule possible dans la mesure où en cas d'absence du bailleur au moment de la présentation du recommandé émanant du preneur, le premier dispose d'un délai de quinze jours pour retirer le pli recommandé à la poste.



Fiche Jurisprudence
www.copropriété-eJuris.be

Droit des Baux Congé de l'acquéreur

La thèse développée par la défenderesse aurait comme conséquence que pour être recevable, le délai légal d'un mois serait d'office prorogé avec quinze jours ce qui va à l'encontre de la loi.

Alléguant que le bailleur doit être en possession de la demande de prorogation un mois avant l'expiration du préavis, la défenderesse ajoute une condition à la loi qui n'y figure pas.

Ainsi, l'envoi de la demande prouvée par le cachet postal, le dernier jour du mois précédant l'expiration du bail doit être considérée comme valable et conforme à la loi.

Quant aux circonstances exceptionnelles invoquées.

La défenderesse allègue que les éléments invoqués par la demanderesse ne suffisent pas à justifier sa demande.

La demanderesse a l'obligation de justifier sa demande par des circonstances exceptionnelles.

Cette notion a été définie par les travaux parlementaires les circonstances exceptionnelles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou subites, d'autre part des difficultés moins circonstanciées, telles que le grand âge du preneur, dont il paraît nécessaire de permettre au juge de tenir compte dans la « balance des intérêts des parties (Doc. pari., Ch., sess. 1990-1991, n° 13511, p. 26).

Il appartient au juge d'apprécier si les circonstances invoquées par le preneur, à l'appui de sa demande de prorogation, peuvent être qualifiées d'exceptionnelles (Y. Merchiers, ibidem, p. 138, n 196).

Dans sa demande, la demanderesse se réfère à la lettre explicative du 20 février 2004 de son architecte Bauer dont il résulte que le planning initial prévu pour fin mars ne peut pas être respecté... « à la suite d'intempéries, d'erreurs graves de l'entreprise Weldimo lors de la fabrication et du placement des châssis à la nouvelle façade arrière (livraison avec deux mois de retard, mauvais alignement, démontage de châssis du niveau semi-sous-sol et rez-de-chaussée nécessaire) et des retards pour des autres corps de métier résultant de ces travaux non-conformes ».

Le même architecte ajoute dans sa lettre du 20 février 2004 que... « le planning adapté avec les divers corps de métier à la situation retrouvée sur chantier à la mi-février démontre que le chantier ne peut pas être achevé avant la semaine 25 (mi-/fin juin 2004) ».


D'autre part les photos déposées par la demanderesse à l'audience du 25 mars 2004 confirment les dires de l'architecte.

Il faut effectivement constater que le délai initialement prévu par notre jugement du 14 août 2003, ne peut pas être maintenu à la suite de ces circonstances nouvelles et exceptionnelles, puisqu'au moment où ce jugement a été rendu, il a été tenu compte d'un déroulement normal du chantier sans retard considérable.

Les circonstances nouvelles invoquées par la demanderesse doivent effectivement être considérées comme des circonstances exceptionnelles dont elle n'est nullement responsable mais qui entraînent de facto un prolongement du chantier.

Il est d'ailleurs exact qu'elle subit également les conséquences de ce prolongement puisqu'elle doit effectivement faire face aussi bien au remboursement de son prêt hypothécaire pour l'immeuble en construction qu'au paiement de son loyer pendant la période du prolongement sollicité.


Il est d'ailleurs généralement admis en jurisprudence que les retards affectant la construction ou l'acquisition du nouvel immeuble du locataire constituent une circonstance exceptionnelle (J.P. Veurne, 18 avril 1985, R.W., 1986-1987, col. 1279, J.P. Deurne, 21 avril 1989, J.J.P., 1990, p. 81; J.P. Beauraing, 5 juillet 1991, inédit, cité par Luc Tholome. « La prorogation du bail en raison de la construction d'une habitation », Les échos du logement, juin 1992, p. 79), pour autant que la ou les circonstances invoquées ne soient pas imputables au locataire lui-même, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.



Copropriété-eJuris.be

Site du droit immobilier

Edition - Conseil - Audit - Contrat - Acte de Base - Règlement de copropriété - Logement - Expertise - Législation



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

Fiche Jurisprudence
www.copropriété-ejuris.be

Droit des Baux

Congé de l'acquéreur

Il découle de ce qui précède que la demande doit être déclarée fondée, d'autant plus que la prolongation demandée se termine nécessairement au 30 juin 2004 sans possibilité pour la demanderesse de demander une nouvelle prolongation.

Il faut d'ailleurs préciser que si la défenderesse a l'intention d'améliorer l'aménagement de son bien afin de le rendre plus fonctionnel et plus agréable, elle ne se trouve nullement dans une situation précaire justifiant un refus de prolongement d'occupation par la demanderesse puisqu'elle dispose effectivement d'un logement adéquat à son adresse actuelle.

Il résulte de ce qui précède que la demande principale doit être déclarée recevable et fondée.

Il s'ensuit pour les mêmes motifs, que la demande n'est pas fondée.

[Dispositif conforme aux motifs.]

