



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des Baux

Aliénation du bien loué et obligation du bailleur n° 72

Cour de Cassation (1^{ère} Ch.), Arrêt du 19 Octobre 1990

Conseillers : Caenepeel, Matthijs ; **Avocat :** Verbist

L'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur du bien loué pendant la durée du bail implique que, lors de l'aliénation volontaire du bien, le bailleur est tenu d'imposer à l'acquéreur l'obligation de respecter le bail en cours; la circonstance que ce bail n'a pas de date certaine à l'époque de l'aliénation n'y fait pas obstacle. (Code civil, art. 1719, 3^o.)



Par les motifs que :

« La demande des (demandeurs) (preneurs) est fondée sur le fait que les (défendeurs) n'auraient pas respecté leurs engagements contractuels; ils n'auraient pas respecté l'obligation qui leur incombe en vertu de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, notamment de faire jouir paisiblement les preneurs de la chose louée; (...) les propriétaires-bailleurs originaires ont respecté leurs engagements contractuels et ils ont garanti la jouissance paisible de l'immeuble à destination commerciale par les preneurs de l'époque. Le bail n'empêche pas la vente du bien par les bailleurs ni l'enregistrement du bail par les preneurs. S'ils avaient fait enregistrer leurs baux antérieurement à la passation de l'acte authentique par l'acquéreur ou le donataire, les preneurs auraient pu faire respecter leurs droits de locataires. (Tijdschrift voor notarissen, jan. 1987, Breekt koop huur door J.L. Sneyers, p- 2 e.s.); (...) les propriétaires-bailleurs originaires n'ont commis aucune faute contractuelle; la demande n'est pas fondée à leur égard » ;

alors qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise; qu'en vertu de l'article 1719, 3^o, du Code civil, les bailleurs sont obligés de faire jouir paisiblement les preneurs du bien loué pendant la durée du bail;

Que le bail en l'espèce étant un bail commercial, sa durée ne peut être inférieure à neuf années conformément à l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et que, dès lors, il sortit ses effets du 1er mars 1984 jusqu'au 28 février 1993 au moins;

Que l'obligation de garantir la jouissance paisible pendant la durée du bail implique, dans le chef des bailleurs, l'obligation de s'abstenir de tous faits matériels ou juridiques susceptibles de gêner directement ou indirectement la jouissance ;

Arrêt du 19 Octobre 1990

LA COUR;

Vu le jugement attaqué, rendu le 15 juin 1989 par le tribunal de première instance de Furnes, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 1134, 1147, 1149, 1719, 3^o, 1744, 1745, 1749, 1750 du Code civil, 3, 12 et 26 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, constituant la section IIbis du titre VIII du livre III du Code civil,

en ce que, après avoir constaté que les défendeurs ont loué aux demandeurs leur immeuble à destination commerciale à partir du 1er mars 1984, que par acte du 6 avril 1987, ils ont fait de cet immeuble à leur fille et à leur gendre, qu'en application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, les nouveaux propriétaires ont donné congé aux demandeurs pour le 1er juin 1988, par lettre recommandée du 27 mai 1987, dans le but d'occuper personnellement l'immeuble à des fins commerciales, et après avoir décidé que le bail est incontestablement un bail commercial, qu'en l'espèce sa durée est prolongée de plein droit jusqu'à neuf années, la durée minimale d'un bail commercial étant de neuf années, que les nouveaux propriétaires-acquéreurs ont cependant régulièrement mis fin au bail conformément aux conditions de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux et qu'ils ne sont pas tenus de payer aux demandeurs l'indemnité d'éviction prévue à l'article 27 de la loi sur les baux commerciaux, le congé ayant été donné en vue d'une activité commerciale personnelle qui n'est pas semblable à celle que les demandeurs exerçaient, le tribunal de première instance siégeant en degré d'appel déclare non fondée la demande introduite par les demandeurs contre les défendeurs en leur qualité de propriétaires-bailleurs



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Aliénation du bien loué et obligation du bailleur n° 72

Que si elle n'entraîne pas, à l'égard des bailleurs, l'interdiction d'aliéner le bien loué, cette obligation requiert néanmoins qu'eu cas d'aliénation ils imposent aux acquéreurs l'obligation de respecter le bail en cours ;

Que le fait que les preneurs sont obligés de quitter les lieux ensuite de l'aliénation volontaire du bien loué et du congé donné par les acquéreurs en application l'article 12 de la loi sur les baux constitue, dans le chef des bailleurs originaires, un manquement à leur obligation de garantir la jouissance paisible;

Que les acquéreurs pouvant expulser, les preneurs du bien loué dans les conditions prévues par l'article 12 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, sans avoir égard au fait que le bail a ou non une date certaine, le fait que le bail n'était pas enregistré l'époque de l'aliénation n'y fait pas obstacle:

Qu'en vertu de l'article 1147 du Code civil, le débiteur d'une convention est condamné, s'il y a lieu, au payement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation et qu'en vertu de l'article 1149 du code précité, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé;

Que conformément à l'article 1744 du Code civil, s'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente "acquéreur pourrait expulser le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire;

Qu'aux termes de l'article 1745 code précité, s'il s'agit d'une maison, ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie;

Qu'il n'est dérogé à l'obligation de dommages et intérêts dans le chef des bailleurs originaires ni par le fait que le bail n'a pas de date certaine, ce fait impliquant uniquement conformément à l'article 1750 du Code que l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts et cet article n'étant pas applicable au bailleur originaire ni par le fait que l'acquéreur est éventuellement tenu, en vertu de l'article 26 de la loi sur les baux commerciaux, d'une indemnité d'éviction au preneur évincé, cette indemnité éventuelle- ment due par l'acquéreur étant d'une nature totalement différente de celle due par le bailleur originaire en vertu des articles 1719, 3°, 1744 et 1745 du Code civil et ces deux indemnités existant indépendamment l'une de l'autre;

de sorte qu'en déclarant dans le jugement attaqué que la demande des demandeurs contre les défendeurs tendant à des dommages et intérêts est non fondée par les motifs cités ci-avant, après avoir constaté que le bail était un bail commercial d'une durée minimale de neuf années et qu'ensuite de l'aliénation volontaire du bien loué par les défendeurs et du congé donné par les acquéreurs en application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, les demandeurs en ont été prématurément expulsés, le tribunal de première instance ne justifie pas légalement sa décision (violation de toutes les dispositions légales indiquées dans le moyen) :

Attendu qu'il ressort des constatations non critiquées du jugement attaqué que les défendeurs ont loué aux demandeurs un immeuble à destination commerciale à partir du 1er mars 1984, que, le bail étant un bail commercial, les bailleurs ne pouvaient y mettre fin, conformément à l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux qu'après une période de neuf années;

Que lors du bail, les défendeurs ne se sont pas réservé le droit d'expulser le preneur du bien loué en cas d'aliénation, que par acte du 6 avril 1987, les défendeurs ont fait don de l'immeuble à destination commerciale à leur fille et à leur gendre, qu'en application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, ceux-ci ont mis fin au bail par lettre recommandée du 27 mai 1987 pour le juin 1988 aux fins d'exercer personnellement une activité commerciale d'une nature différente dans ce bien, qu'ensuite du congé, les demandeurs ont quitté les lieux le 15 mai 1988;

Attendu qu'en vertu de l'article 1719, 3° du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulières, de faire jouir paisiblement le preneur du bien loué pendant la durée du bail ;

Que cette obligation implique que, lorsqu'il aliène le bien volontairement, le bailleur est tenu d'imposer à l'acquéreur l'obligation de respecter le bail en cours;

Que la circonstance que le bail n'a pas de date certaine à l'époque de l'aliénation n'y fait pas obstacle;



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

Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Aliénation du bien loué et obligation du bailleur n° 72

Attendu qu'en se fondant sur les motifs reproduits dans le moyen, le jugement attaqué ne décide pas légalement que les défendeurs n'ont pas commis de faute contractuelle et qu'ils ne sont pas tenus de payer des dommages et intérêts aux demandeurs ;

Que le moyen est fondé;

Par ces motifs,

Casse le jugement attaqué, en tant qu'il statue sur la demande des demandeurs contre les défendeurs et sur les dépens;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé;
Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Déclare l'arrêt commun à Mme... et à Mr....;
Renvoie la cause, ainsi t-limitée, devant le tribunal de première instance d'Ypres, siégeant on degré d'appel,

Du 19 octobre 1990. — 1er Ch.
Prés. M. Caenepeel, président de section.
Raps, M- Matthijs. — Concl. conf.
M. D'Hoore, avocat général. — Pl. M. Verbist.