



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Durée : Bail à vie n° 93

Cour de cassation, arrêt du 17 décembre 1999

Conseillers : Marchal, Echement

Un bail concédé "pour la vie durant des preneurs" est un bail à durée déterminée.

Que le bail qui ne prend fin qu'au décès du preneur, événement futur et certain, est un bail à durée déterminée. Qu'il résulte tant du texte de cette disposition que des travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 que le législateur n'a pas entendu soumettre le bail à vie aux dispositions de ladite loi. Que les dispositions de l'article 3 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil qui permet au bailleur, nonobstant toute convention contraire, de donner congé pour occupation personnelle, n'est dès lors pas applicable aux baux à vie. (www.cass.be).



Arrêt du 17 décembre 1999

(...)

LA COUR,

Vu le jugement attaqué, rendu le 10 février 1998 par le tribunal de première instance de Liège, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 2, 1134, 1737 du Code civil, 3, 12 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil insérée dans ce code par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer et 14, spécialement §§ 1er et 2, de ladite loi du 20 février 1991 avant sa modification par la loi du 13 avril 1997,

en ce que le jugement attaqué prononce la validation du congé notifié par la défenderesse aux demandeurs aux motifs: "que le législateur n'a pas défini légalement les notions de 'bail de durée déterminée' ou de 'bail de durée indéterminée'";

Qu'il convient en conséquence de s'en référer à la conception générale qui se dégage des différentes législations successives relatives au bail et au sens même des mots employés; que, de ces éléments, il résulte que le bail de durée déterminée est celui dont la durée est fixée par rapport à une unité de temps (habituellement des mois et des années); que, a contrario, le bail de durée indéterminée est celui dont la durée n'est pas fixée par rapport à une unité de temps; que si le décès d'une personne peut être considéré comme un événement certain, sa date est quant à elle incertaine; que, la durée du bail concédé 'pour la vie durant des preneurs' n'étant pas déterminable par rapport à une unité de temps, il sera considéré comme un bail de durée indéterminée;

(...)

que l'article 14 (dispositions transitoires) de la loi du 20 février 1991 dispose que, sauf pour ce qui est des baux de durée déterminée (ce qui n'est pas le cas ici) cette législation s'applique (sauf certaines exceptions qui ne concernent pas la présente espèce) aux baux conclus avant son entrée en vigueur (ce qui est le cas du bail litigieux); que l'article 12 (dont l'application n'est pas exclue par l'article 14) de la loi du 20 février 1991 déclare impératives les règles énoncées dans la section concernant les règles relatives à la résidence principale du preneur; que toute disposition contractuelle qui contrevient à une disposition légale impérative doit être écartée (le surplus du contrat subsistant); que la concession d'un bail 'pour la vie durant des preneurs' contrevient aux règles énoncées à l'article 3 (dont l'application n'est pas exclue par l'article 14) de la loi du 20 février 1991; que (la défenderesse) avait la faculté de notifier congé aux locataires; que rien ne s'oppose à la validation de ce dit congé",

alors que, première branche, l'article 14, § 2, de la loi du 20 février 1991 exclut du champ d'application de celle-ci les baux écrits à durée déterminée conclus avant son entrée en vigueur;

Que le bail à vie est un bail conclu pour un terme fixé et qui, conformément à l'article 1737 du Code civil, cesse de plein droit à l'expiration de ce terme sans qu'un congé soit nécessaire;

Que la circonstance que les parties ne peuvent déterminer à l'avance le jour précis de l'expiration du terme est sans incidence sur l'existence du terme et, partant, sur la qualification de bail à durée déterminée au sens de cet article 14, § 2;

Que l'article 3 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil qui permet au bailleur, nonobstant toute convention contraire, de donner congé pour occupation personnelle, n'est dès lors pas applicable aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991,



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Durée : Bail à vie n° 93

de sorte que le bailleur reste, conformément à l'article 1134 du Code civil, tenu de l'obligation qu'il a contractée d'assurer aux preneurs la jouissance des lieux loués jusqu'au décès du preneur ou du dernier mourant de ceux-ci;

Que le jugement, qui constate que, par acte authentique du 16 février 1978, l'auteur de la défenderesse a consenti aux demandeurs un bail "pour la vie durant des preneurs" mais qui écarte cette convention parce qu'elle contrevient à l'article 3 susvisé, viole cette disposition légale qu'il applique à tort au litige, les articles 14, § 2, de la loi du 20 février 1991 et 1737 du Code civil dont il refuse illégalement l'application et, enfin, méconnaît la force obligatoire de la convention conclue entre parties (violation de l'article 1134 du Code civil);

Quant à la première branche:

Attendu qu'il ressort du jugement attaqué que les demandeurs ont pris en location, en vertu d'un acte authentique du 16 février 1978, le deuxième étage d'un immeuble appartenant actuellement à la défenderesse; que ce bail a été concédé par l'auteur de la défenderesse "pour la vie durant des (demandeurs)";

Attendu que le bail qui ne prend fin qu'au décès du preneur, événement futur et certain, est un bail à durée déterminée;

Attendu que selon l'article 14, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, insérée dans ce code par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 dans sa rédaction applicable à la cause, les dispositions de cette section ne s'appliquent aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la loi;

Attendu qu'il résulte tant du texte de cette disposition que des travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 que le législateur n'a pas entendu soumettre le bail à vie aux dispositions de ladite loi;

Attendu que le jugement attaqué qui, après avoir énoncé "que, la durée du bail concédé 'pour la vie durant des preneurs' n'étant pas déterminable par rapport à une unité de temps, il sera considéré comme un bail de durée indéterminée", décide que pour ce motif s'appliquent au bail litigieux les dispositions de ladite section 2, viole les dispositions légales invoquées;

Que le moyen, en cette branche, est fondé;

PAR CES MOTIFS,

Quans qu'il y ait lieu d'examiner la seconde branche du moyen qui ne saurait entraîner une cassation plus étendue,

Casse le jugement attaqué sauf en tant qu'il reçoit les appels;

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;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Verviers, siégeant en degré d'appel.