



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé acquéreur : jouissance paisible du locataire n° 4

Justice de paix de Liège III, Jugement du 27 février 1998

La vente du bien loué et le mécanisme de protection du locataire prévu par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux laissent subsister le droit commun;

Le locataire conserve le droit d'agir contre le bailleur vendeur pour des manquements antérieurs à la vente et pour la réparation du trouble causé par son éviction. Manque à son obligation d'assurer une parfaite jouissance des lieux loués et rompt fautivement le bail, le bailleur qui coupe l'alimentation louée puis qui vend celui-ci sans imposer à l'acquéreur le respect du bail en cours.

Lorsque la clause du contrat relative aux paiements des charges de consommation d'eau a été laissée en blanc, il y a lieu de considérer, en application des règles ordinaires d'interprétation des contrats, que cette charge est incluse dans le montant du loyer. (JJP 1999 – p. 71 + Note)



Jugement du 27 février 1998

(...)

Attendu que la demanderesse postule condamnation du défendeur à l'indemniser du préjudice qu'elle a subi, suite à la rupture du bail commercial dont elle bénéficiait et relatif à l'immeuble sis à Liège, ... ;

Qu'elle réclame provisionnellement un montant de 50.000 francs, à valoir sur son préjudice qu'elle évalue à 500.000 francs;

Que le défendeur conteste le bien-fondé de la demande, estimant que sa responsabilité dans la rupture du bail n'est pas engagée et, reconventionnellement, postule condamnation de son ancienne locataire au paiement d'une somme de 16.254 francs à titre de consommation d'eau;

Que la défenderesse sur reconvention soutient que la charge d'eau était incluse dans le montant du loyer et qu'elle ne doit dès lors aucun montant à ce titre;

Quant à l'action principale

Attendu que, par bail écrit mais non enregistré du 18 mars 1982, la demanderesse a pris en location commerciale l'immeuble litigieux, soit un rez-de-chaussée d'environ 220 mètres carrés, constitué d'une salle de dépôt, d'une toilette et d'un bureau;

Que le bail était consenti, malgré le prescrit de l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux, pour une durée de trois ans mais a été poursuivi jusqu'au 8 mars 1997, date à laquelle, sous la pression d'un sieur F., acquéreur des lieux depuis la veille, la demanderesse a dû déguerpir;

Que le défendeur s'en lave les mains en soutenant qu'il appartenait à la demanderesse de veiller à ses propres intérêts pour rendre son bail opposable au nouvel acquéreur et "qu'en cas de transmission d'un bien loué, la problématique locative ne se pose plus au entre le locataire et le nouvel acquéreur" ;

Que, certes, la demanderesse peut trouver dans l'application de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux un mécanisme de protection renforcée de ses droits pour limiter son éviction, en cas de transfert de propriété de l'immeuble; que ce mécanisme laisse cependant subsister le droit commun auquel la demanderesse peut limiter ses prétentions;

Attendu qu'il résulte des pièces déposées que la demanderesse n'a jamais entendu renoncer à son bail et l'a rappelé au défendeur, notamment par l'échange de courriers en octobre et novembre 1996 et notamment par le courrier entre conseils du 26 novembre 1996;

Qu'il résulte de la lecture des actes de vente par le défendeur et son épouse des immeubles numéros 353 et 351, loués à la demanderesse, que le défendeur a tu à ses cocontractants l'existence du bail qu'il avait consenti sur ce dernier immeuble, tant à l'acte du 27 décembre 1996 relatif à la vente de l'immeuble numéro 353 et par lequel, il autorise la coupure des compteurs d'alimentation en eau et en électricité des locaux du numéro 351, qu'à l'acte du 7 mars 1997, dans lequel il n'est fait aucune mention du statut locatif des lieux;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé acquéreur : jouissance paisible du locataire n° 4

Que, bien plus, l'acte de vente du bâtiment litigieux prévoyait initialement que l'acquéreur aurait "la jouissance soit par l'occupation personnelle, soit par la perception des loyers à charge par elle de respecter tous baux mêmes verbaux qui pourraient exister" et que les mots, ici soulignés par nous ont été, à la passation de l'acte, raturés et annulés, démontrant ainsi la volonté du défendeur de faire fi du bail consenti;

Que, certes le droit d'aliéner son bien ne peut être dénié au bailleur, que cependant, il lui appartient, sous peine d'engager sa responsabilité de garantie de permettre au locataire une paisible jouissance, d'imposer à l'acquéreur le respect des baux en cours, quitte à ce dernier à y mettre fin dans des conditions légales;

Que cette obligation subsiste avec une intensité identique, même si le bail n'a pas date certaine ou s'il est verbal (Cass. 19 octobre 1990, Pas. 1991, 1,179)

Que ce même arrêt de la Cour de cassation retient la responsabilité de principe du bailleur même si l'omission d'enregistrement du bail est imputable au locataire; qu'en effet, l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux est indépendante du fait que le bail n'a pas date certaine;

Qu'ainsi la faute du défendeur est bien démontrée ;

Attendu que la demanderesse se plaint également d'avoir été privée d'alimentation en eau et en électricité, dès la fin 1996, par le fait du défendeur qui, en vendant l'immeuble voisin dans lequel les compteurs étaient installés en a permis la coupure immédiate;

Qu'ainsi, les manquements du bailleur à son obligation de faire jouir paisiblement son locataire, entraînent dans son chef, une rupture unilatérale fautive et il en doit dès lors réparation;

Attendu que le défendeur au principal réclame reconventionnellement le remboursement d'une facture d'eau pour l'immeuble sis au numéro 253 et pour la période de juillet 1996 à décembre 1996, soit 16.254, frs ;

Que, s'il est exact qu'une alimentation commune existait alors pour les deux immeubles numérotés 353 et 351, par courrier du 19 octobre 1996, il réclamait à sa locataire, défenderesse sur reconvention une somme forfaitaire de 2.500,-frs par an pour consommation d'eau soit un total de 37.500,-frs ;

Que le défendeur sur reconvention soutient, sans être contestée, que cette réclamation du mois d'octobre 1996 est la première demande d'intervention dans le paiement des eaux qu'elle reçoit depuis le début du bail en mars 1982;

Qu'elle soutient également que le montant des consommations d'eaux, limité en raison de son activité commerciale (dépôt de vente de meubles), était inclus dans le loyer ;

Qu'il faut bien constater que le bail produit ne précise rien, la clause d'intervention de la locataire dans le coût des consommations d'eaux ayant été laissée en blanc ;

Qu'en application des règles ordinaire d'interprétation des contrats, il y a lieu d'interpréter la convention en faveur de celui qui a contracté l'obligation, et dès lors d'admettre que la charge d'eau est incluse dans le montant du loyer;

Que dès lors, la demande reconventionnelle n'est fondée ni dans son principe, ni dans son montant ;

PAR CES MOTIFS,

Nous Juge de paix de complément, statuant contradictoirement ;

Disons la demande principale recevable et fondée dans son principe ;

Disons résilié aux tors du défendeur le bail commercial relatif au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Liège,...à la date du 7 mars 1997 ;

Ordonnons d'office la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'expliquer quant aux montants des dommages et intérêts réclamés par la demanderesse...

Disons recevable mais non fondée l'action reconventionnelle ;

En déboutons le demandeur sur reconvention ;

Réservons les dépens.