



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Absence de clause de résiliation n° 42

Justice de paix de Namur (2^{ème} Canton), Jugt 7 décembre 1999

La clause qui stipule : « *Le preneur et le bailleur auront la faculté de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales* », ne doit pas être interprétée comme la possibilité pour chacune des parties de renoncer unilatéralement au bail. A défaut de clause de résiliation anticipée et à défaut d'accord des parties, la loi ne permet pas de mettre fin anticipativement à un bail de courte durée, de sorte qu'à défaut de clause particulière du bail – *quad non* en l'espèce – une partie ne peut, seule, mettre fin à pareil contrat (Merchiers, le bail de résidence principale, 1998, p.93, n° 84 et note 1)



Jugement du 7 décembre 1999

Vu la requête du 7 avril 1999 déposée au greffe le 9 avril 1999 visée à cette date par le greffier, par laquelle Monsieur R., demandeur-bailleur, entend voir intervenir, à charge de Monsieur B. et son épouse Madame L., jugement:

- prononçant résolution aux tons des défendeurs d'une convention de bail de 3 ans (15.05.1998 jusqu'au 14.05.2001) concernant un appartement sis au 3ème étage gauche d'un immeuble (...) à (...)
- condamnant solidairement les défendeurs:
 - . à une indemnité de résiliation de 63.000 francs (3 mois)
 - . à une indemnité de relocation de 63.000 francs (3 mois)
- libérant au profit du bailleur la garantie locative;

Attendu que les parties ont signé une convention de bail le 21.03.1998, consacrant ainsi un accord de volonté, condition nécessaire à la naissance d'un contrat entraînant effets de droit;

Attendu que, selon l'article 2 du contrat écrit obligeant les parties "*le bail est consenti pour une durée de 3 ans, prenant cours le 15.05.1998 pour finir de plein droit le 14.05.2001 à minuit. Le preneur et le bailleur auront la faculté de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales*";

Qu'il convient d'observer que tel n'était pas ce qui était proposé dans le projet antérieur;

Attendu que les parties s'opposent à propos de l'interprétation à donner à cet article 2;

Que, se prévalant de troubles dans l'immeuble qu'il estime menaçant pour sa sécurité, le preneur adresse, notamment par voie recommandée, une lettre au bailleur, datée du 25.10.1998, notifiant "*volonté de renoncer à poursuivre la location de l'appartement au-delà du 30.11.1998*";

Qu'est allégué par le preneur le fait qu'il ne se trouverait plus dans la situation de pouvoir disposer de la chose louée en bon père de famille;
Attendu que le bailleur allègue que les parties ont convenu d'un bail de courte durée, - 3 ans -, dérogeant au droit commun fixant une durée de neuf ans, en sorte que cela entraîne une interprétation stricte de toute clause s'éloignant de ce qui fut convenu à propos de la durée (Voir Appel Namur, 20.12.1993, Rev. Rég. Droit, 1994, L p.59);

Que le bailleur affirme en conclusion que "la loi ne prévoit aucune hypothèse de résiliation unilatérale anticipée avant l'expiration du terme pour lequel le bail a été souscrit";

Que cependant, la loi stipule, en son article 3 § 6 que "le bail conclu pour une durée de 3 ans prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue..;

Attendu qu'entre autres, l'article 2 stipule que "le preneur et le bailleur auront la faculté de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales";

Que cette clause, dès l'abord, permet résiliation par le preneur ET le bailleur, c'est-à-dire par les deux parties au contrat de bail, lesquelles s'accordent donc sur le principe d'une résiliation amiable;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Absence de clause de résiliation n° 42

Que pareille clause ne trouve pas application par le biais de l'article 3 § 6 al.4 puisque cette norme légale envisage que se soit l'une OU l'autre des parties à un contrat qui mette fin au bail par congé notifié au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue;

Attendu que toute résiliation a une existence juridique spécifique, distincte de celle d'un contrat de bail et de ses modalités;

Que s'il y a contestation à propos d'une résiliation amiable de bail, par accord réciproque des parties, celle-ci doit être prouvée conformément au droit commun en matière de preuve, notamment par application de l'article 1341 du CC. (Cass., 2.03.1973, J.T., 1973, p-498);

Qu'il appartient donc, en l'espèce, au preneur qui entend prouver résiliation d'établir celle-ci;

Que c'est par lettre recommandée du 25.10.1998 que le preneur notifie au bailleur sa volonté - unilatérale - de mettre fin au bail "au-delà du 30.11.1998";

Que par lettre du 1.11.1998, le preneur précise - toujours unilatéralement - qu'il quittera l'appartement loué dès le 8.11.1998, les clés étant disponibles dès cette date, le mois de novembre étant néanmoins payé;

Que le 4.11.998, le bailleur accuse réception de l'écrit du 25.10.1998 et indique qu'il ne peut accepter la façon de procéder du preneur, et estimant qu'il s'agit d'une rupture unilatérale du bail, postule indemnité de trois mois;

Que les clés ont été restituées, sous toutes réserves, le 10.11.1998;

Qu'il n'y a donc jamais eu accord du preneur ET du bailleur pour résilier le bail, en sorte que la clause de l'article 2 du contrat ne saurait trouver application;

Qu'il est donc sans intérêt d'interpréter les termes "conformément aux dispositions légales";

Attendu, à défaut d'accord des volontés des contractants sur ce point, que la loi ne permet pas de mettre fin anticipativement à un bail de courte durée (Louveaux, Droit du bail de résidence principale, pis!, n219; MERCHIER5, Le bail de résidence principale, 1998, p.93, n°84 et note 1);

Que le bail de courte durée est caractérisé par un terme fixe, en sorte qu'à défaut de clause particulière du bail - quod non en l'espèce - une partie ne peut, seule, mettre fin à pareil contrat (MERCHIER5, op.cit., p.84. n°86);

Attendu que les preneurs postulent résolution du bail aux torts des bailleurs;

Qu'ils se prévalent, à cet effet, du comportement agressif et injurieux d'une locataire, fille d'une copropriétaire, laquelle se refuserait d'intervenir pour la calmer;

Attendu que des troubles de voisinage constituent des troubles de fait (R.C.J.B., 1985,11, p287, al,2);

Qu'un locataire d'un immeuble est un tiers par rapport au bail passé entre le preneur et le bailleur victime de troubles;

Que s'il y a troubles de voisinage causés par un colocataire, ceux-ci ne constituent pas pour autant manquement au bail et aux obligations d'un bailleur (R.C.J.B., 1985, II, p.287 al..3 citant De Page T.IV &637);

Que ceci est clairement et définitivement réglé par deux arrêts de la Cour de Cassation prononcés les 17.09.1981 (Pas., 1982, I, p88) et 16.05.1991 (Bu!! IX, X, 91);

Attendu que c'est dans une lettre du 31.10.1998 que le preneur reproche au bailleur divers vices de l'installation de chauffage, mais, uniquement, pour troubles apportés par un colocataire;

Que la lettre du 31.10.1998 est donc tardive et ne saurait, à elle seule, justifier résolution;

Qu'il est de règle qu'avant de mettre en œuvre une sanction frappant défaillance d'un débiteur, tout créancier (fût-il preneur) est tenu de mettre en demeure, en sorte que celle-ci est un préliminaire obligé de toute sanction civile (Rev. Rég. Droit. 1996, p-82 Cass. 9.04.1976, Pas., 1976. I, p.81 J_P. Jumet, 18,12,1995, Rev, PdG. Droit, 96; LOUVEAUX, Bail en général. p-191. n315);

Que ceci n'a pas été réalisé par le locataire;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Absence de clause de résiliation n° 42

Attendu, cela étant, qu'il y a lieu de prononcer résolution du bail aux torts du preneur au motif qu'il a mis fin, irrégulièrement et fautivement, à un bail de durée déterminée avant que ne fut échu le terme de celui-ci;

Attendu que le bailleur postule:

- une indemnité de relocation de 63.000 francs (3 mois de loyers)
- une indemnité de résiliation de 63.000 francs (3 mois de loyers)

Attendu qu'une indemnité de "relocation" tend à réparer la perte de loyer que le bailleur éprouve pendant le délai normal - ou contractuel - considéré comme nécessaire à une relocation (article 1760 du CC.) (LA HAVE et VANKERCKHOVE, I, p.201, n°408; LOUVEAUX. Le bail en général. p.385 n°611; PAUWELS, V, 5,1, in fine);

Attendu que l'indemnité prévue par l'article 1760 du CC. n'a pas un caractère forfaitaire, en sorte que si le bailleur a subi un dommage plus important que celui qui résulte du chômage immobilier, en ce compris le délai de relocation, il aura droit à une réparation intégrale de ce dommage, et la somme qui lui sera ainsi attribuée est qualifiée d'indemnité de "résiliation" (PAUWELS, A. V. 5,3, n°6 b);

Qu'il appartient naturellement au bailleur d'apporter la preuve de pareil dommage;

Que tel n'est pas le cas en l'espèce, le bailleur se limitant à affirmer que les deux indemnités qu'il postule sont distinctes, mais n'établissant ni ne proposant d'établir qu'il a subi un dommage plus important que le chômage immobilier;

**PAR CES MOTIFS,
NOUS JUGE DE PAIX,
STATUANT CONTRADICTOIREMENT,**

Disons la demande principale recevable et partiellement fondée.

Prononçons résolution de convention de bail avenue entre parties aux torts exclusifs des preneurs.

Condamnons solidairement les défendeurs à payer au demandeur une indemnité de relocation de soixante mille francs.

Ordonnons libération, en principal et intérêts, de la garantie locative constituée auprès de la Banque (...), sous compte (...) au profit du bailleur, pour due compensation.

Disons toutes autres demandes principales ou reconventionnelles recevables mais non fondées.