



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Baux : congé pas en temps utile n ° 88

Cour de Cassation, (1^{ère} ch.) Arrêt du 22 avril 2005

- Prés. M. Boes, président de section., Rapp. M. WaÛters

Le congé qui n'est pas donné en temps utile avant la date de l'échéance du bail n'est pas frappé de nullité, mais ne met fin au bail à cette date d'échéance (L. du 20 février 1991, art. 3, §2)

La Cour peut substituer aux motifs critiqués dans le moyen, sur lesquels se fonde la décision attaquée, des motifs justifiant légalement le dispositif ;

Si la Cour substitue des motifs justifiant légalement le dispositif, le moyen, quoique fondé, est irrecevable, à défaut d'intérêt.



Arrêt du 22 avril 2005

(...)

III. Le moyen de cassation :

Le demandeur présente un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions légales violées :

Article 3, §2, alinéas 1er, 3 et 4, et §6, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (l'article 3, §2, alinéa 1er, tant avant qu'après sa modification par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, l'article 3, §2, alinéa 3, et l'article 3, §6, tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 13 avril 1997).

Décisions et motifs critiqués

Le jugement attaqué condamne le demandeur à payer aux défendeurs le montant de 8.180,49 euros aux motifs suivants :

La demande initiale des défendeurs tendait à entendre condamner le demandeur au paiement du montant de 330.000 francs ou 8.180,49 euros, à savoir dix-huit mois de loyer. Par lettre recommandée du 27 mars 1997, le demandeur a résilié le bail, au motif que la fille du demandeur entendait occuper personnellement l'appartement à partir du mois d'octobre 1997. Au mois de novembre 1998, les défendeurs ont constaté que l'appartement était à nouveau à louer et l'appartement a été occupé à partir du 1er mai 1999 par une nouvelle locataire.

Les défendeurs estimaient par conséquent que, conformément à l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer, ils avaient droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer, étant donné que la fille du demandeur n'avait pas occupé l'appartement de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Le 6 mai 1995, les parties ont signé un contrat de bail pour une durée d'un an prenant cours le 1er juin 1995 et expirant le 31 mai 1996.

L'article 2 du contrat de bail stipulait que les deux parties avaient la possibilité de résilier le bail moyennant un congé notifié par lettre recommandée à l'autre partie au moins trois mois à l'avance.

Aucune des deux parties n'a usé de cette possibilité, de sorte que le bail a été prorogé à partir du 1er juin 1996.

Le demandeur affirme que, durant la première prorogation du bail, il a valablement résilié celui-ci moyennant une lettre du 27 mars 1997, qu'un bail de neuf ans n'a pas été réalisé, de sorte que l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 précitée n'est pas applicable.

Les défendeurs affirment que, dès lors que les parties n'ont pas fait usage de la possibilité de résilier le bail initial d'un an, un bail de neuf ans a été conclu, de sorte que l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 précitée est bien applicable.

A tout le moins l'article 3, §6, de la loi du 20 février 1991, tel qu'il a été modifié par la loi du 13 avril 1997, est applicable, de sorte que le contrat de bail litigieux est tout de même soumis à l'article 3, §2, de la loi du 20 février 1991.

Tel qu'affirmé précédemment, le contrat de bail initial du 6 mai 1995 a été prorogé d'une période d'un an et a été résilié par le demandeur durant la première prorogation par une lettre du 27 mars 1997 moyennant un congé de six mois prenant fin le 30 septembre 1997.

C'est à tort que le demandeur estime qu'il a valablement résilié le bail conformément aux dispositions de la loi du 20 février 1991.

En vertu de la loi précitée, il pouvait être mis fin au bail de courte durée moyennant un congé notifié au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Baux : congé pas en temps utile n ° 88

La règle du congé d'un mois avant l'expiration de la durée convenue ne vaut pas uniquement pour les baux de courte durée d'une durée de trois ans, mais également pour tous autres baux de courte durée (MEULEMANS D., «De nieuwe Woninghuurwet. Praktijkgerichte commentaar bij de wet van 20.02.1991», Biblo, 1991, Kalmthout, n° 93).

Le contrat de bail des parties peut déroger au délai d'un mois, pour autant que ce délai ne soit pas écourté. En l'espèce, les parties sont convenues que le congé devait être notifié trois mois à l'avance. Si le demandeur souhaitait, dès lors, résilier le bail durant la première prorogation, le congé devait être notifié trois mois avant la fin du bail prorogé, en d'autres termes, au plus tard le 1er mars 1997. Le congé donné le 27 mars 1997 pour le 1er octobre 1997 est, dès lors, nul.

Le demandeur ne peut, évidemment, invoquer l'article 1739 du Code civil, dès lors que son congé est nul. Le congé du 27 mars 1997 étant nul, le bail a, dès lors, été prorogé après le 31 mai 1997, de sorte que l'article 3, §6, de la loi du 20 février 1991, tel qu'il a été modifié par la loi du 13 avril 1997, est applicable.

Conformément à l'article précité, la prorogation ne peut être prorogée que s'il est satisfait à quatre conditions. Ainsi, la prorogation ne peut avoir lieu que par écrit. Dès lors qu'il n'a pas été satisfait à cette condition, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur.

Par conséquent, les articles 3, §2, alinéas 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 sont applicables. Le demandeur ne conteste pas que sa fille n'a pas occupé l'immeuble pendant deux ans, mais affirme qu'il existe des circonstances exceptionnelles en raison desquelles il n'est pas redevable d'une indemnité envers les défendeurs.

Cette circonstance exceptionnelle consiste, selon le demandeur, en ce que, contre toute attente, sa fille avait déjà été reprise sur la liste des services de garde à partir du 1er juin 1999, pendant son stage. En vue de ce service de garde, la fille du demandeur devait disposer d'un cabinet d'urgence propre.

Le demandeur ne produit qu'une seule pièce relative à cette affirmation, une lettre du cercle royal des médecins d'Anvers du 9 septembre 1999, dont il ressort que la fille du demandeur a été incluse dans les services de garde de la région de Hemiksem-Scbelle-Niel-Aartselaar durant les week-ends des 20 juin 1999 et 31 juillet 1999.

Il ressort de cette lettre du cercle royal des médecins d'Anvers que la fille du demandeur n'a été incluse dans le service de garde que durant deux week-ends. Il ne ressort pas de l'écrit précité si la fille du demandeur était obligée de coopérer à ce service de garde ou si elle a travaillé volontairement durant les services du week-end. La raison de la participation de la fille du demandeur aux services de garde ne ressort pas davantage de cette lettre. Le tribunal n'est, dès lors, pas à même d'apprécier si la participation aux services du week-end constitue réellement une circonstance exceptionnelle.

Le demandeur n'a, dès lors, pas prouvé que la circonstance invoquée répond à la notion de «circonstances exceptionnelles» au sens de l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991.

Griefs

1. Première branche

En vertu de l'article 3, §2, alinéa 1er, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer, tant avant qu'après sa modification par la loi du 13 avril 1997, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants.

Le jugement attaqué constate que, par lettre recommandée du 27 mars 1997, le demandeur a mis fin au bail conclu avec les défendeurs au motif que sa fille voulait occuper personnellement l'appartement loué à partir du mois d'octobre 1997.

En vertu de l'article 3, §2, alinéa 3, de la loi du 20 février 1991, tel qu'il a été modifié par la loi du 13 avril 1997, les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur et ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer en vertu de l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Baux : congé pas en temps utile n ° 88

Le jugement attaqué décide, toutefois, que le congé donné par lettre du demandeur du 27 mars 1997 est nul et, suivant le jugement attaqué, le bail a, dès lors, été prorogé après le 31 mai 1997 pour une période de neuf ans à compter de la date de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée qui a pris cours le 1er juin 1995.

Lorsque le congé, donné par le demandeur sur la base de l'article 3, §2, alinéa 1er, de la loi du 20 février 1991, est déclaré nul et lorsque le bail conclu entre les parties est, ainsi, réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée qui a pris cours le 1er juin 1995, le demandeur ne peut être légalement condamné en tant que bailleur à payer une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer en vertu de l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991, au motif que sa fille n'a pas occupé les lieux de façon effective et continue pendant deux ans au moins à partir du mois d'octobre 1997 conformément à l'article 3, §2, alinéa 3, de la loi du 20 février 1991, dès lors que le bail conclu avec les défendeurs est réputé avoir été conclu pour cette même période en conséquence de la nullité du congé du 27 mars 1997.

C'est, dès lors, à tort que le demandeur a été condamné à payer une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer au motif que sa fille n'a pas occupé les lieux de façon effective et continue pendant deux ans à partir du mois d'octobre 1997, dès lors que le congé donné le 27 mars 1997 par le demandeur a été annulé et qu'en conséquence le bail conclu avec les défendeurs est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à partir du 1er juin 1995 et donc aussi pour la période dans laquelle la descendante du demandeur aurait dû occuper le bien (violation de l'article 3, §2, alinéas 1er, 3 et 4, et §6, de la loi du 20 février 1991).

2. Seconde branche

En vertu de l'article 3, §2, alinéa 1er, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer, tant avant qu'après la modification par la loi du 13 avril 1997, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants.

En vertu de l'article 3, §2, alinéa 3, de cette loi, telle qu'il a été modifiée par la loi du 13 avril 1997, les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur et ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise par l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer, en vertu de l'article 3, §2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 précitée.

Le jugement attaqué constate que le demandeur a résilié le bail conclu avec les défendeurs par une lettre recommandée du 27 mars 1997, au motif que sa fille entendait occuper elle-même l'appartement loué à partir du mois d'octobre 1997.

Les juges d'appel n'ont, toutefois, pu légalement condamner le demandeur au paiement d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer sur la base de l'article 3, §2, alinéas 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer, dès lors les conditions du congé n'ont pas été réalisées, ce congé ayant été annulé par les juges d'appel (violation de l'article 3, §2, alinéa 3 et 4, et §6, de la loi du 20 février 1991).

IV. La décision de la Cour :

. Attendu que le jugement attaqué considère, sans être critiqué à cet égard, que:

1. le 6 mai 1995, les parties ont signé un bail pour une période d'un an, prenant cours le 1er juin 1995 et expirant le 31 mai 1996;

2. l'article 2 du contrat de bail conférait aux deux parties la possibilité de mettre fin au bail moyennant un congé notifié par lettre recommandée à l'autre partie au moins trois mois à l'avance;

3. la loi du 20 février 1991 contenant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, ci-après dénommée loi relative aux baux à loyer, est applicable au bail;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Baux : congé pas en temps utile n ° 88

4. aucune des deux parties n'a usé de la possibilité indiquée sous le point 2, de sorte que le bail a été prorogé à partir du 1er juin 1996;

5. durant cette prorogation, le demandeur a résilié le bail par une lettre du 27 mars 1997 moyennant un congé de six mois, prenant fin le 30 septembre 1997 afin de faire occuper le bien par sa fille;

6. si le demandeur souhaitait résilier le bail durant la première prorogation, le congé aurait dû être notifié avant la fin du bail prorogé, à savoir au plus tard le 1er mars 1997;

7. le demandeur ne conteste pas que sa fille n'a pas occupé l'immeuble durant deux ans et n'apporte pas la preuve de circonstances exceptionnelles;

Attendu qu'un congé qui n'est pas donné en temps utile avant la date de l'échéance du bail n'est pas frappé de nullité mais ne peut mettre fin au bail à cette date d'échéance;

Que le congé donné le 27 mars 1997 par le demandeur n'est, dès lors, pas nul, mais n'a pu mettre fin au bail prorogé le 1er juin 1997;

Attendu qu'en vertu de l'article 3, §6, alinéas 1er et 3, de la loi relative aux baux à loyer, le bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de la location puisse excéder trois ans;

Qu'en vertu du paragraphe 6, alinéa 5, de cet article, à défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les paragraphes 1er à 5 de cet article;

Qu'en vertu de l'article 15, alinéa 5, de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, remplaçant le paragraphe 6 précité, ce remplacement est applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi, le 31 mai 1997;

Qu'ainsi, à défaut de résiliation du bail en temps utile durant sa prorogation, l'article 3, §2, de la loi relative aux baux à loyer est applicable au bail conclu entre les parties;

Attendu qu'en vertu de l'article 3, §2, alinéa 1er, de la loi relative aux baux à loyer, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants;

Qu'en vertu de l'alinéa 3 de ce paragraphe, les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur et ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins;

Qu'en vertu de l'alinéa 4 de ce paragraphe, lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer;

Que, vu les motifs substitués qui précèdent, le jugement attaqué condamne légalement le demandeur à payer aux défendeurs une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer;

Que le moyen, en ces branches, est irrecevable;

Par ces motifs,

La Cour rejette le pourvoi;
Condamne le demandeur aux dépens.

Du 22 avril 2005. - 1re ch. - Prés. M. Boes, président de section. Rapp. M. Waüters, président de section. - Concl. conf. M. Dubrulle, avocat général. - Pl. M. Houtekier.