



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Congé – mariage postérieur au bail n° 40

#### Justice de Paix de Jumet, Jugement du 16 décembre 1996

**Juge :** R. Loriaux ; **Avocats :** X. Born, Soyeurt (loco Schlogel)

Lorsque, avant le mariage, un bail de résidence principale a été signé par un seul des deux conjoints, il appartient à ceux-ci, s'ils entendent invoquer la nullité du congé qui a été signifié au seul signataire du bail, de rapporter la preuve que le bailleur a eu connaissance du mariage avant l'expiration du délai utile pour donner ce congé.

En laissant croire pendant plus d'un an au locataire qu'il était disposé à proroger le bail faisant l'objet d'un renon pris en rompant brusquement et sans raison valable les pourparlers, le bailleur commet une culpa in contrabendo qui engage sa responsabilité aquilienne.



#### Jugement du 16 décembre 1996

##### Objet de l'action

Attendu que la demande principale tend à valider le congé notifié au défendeur au principal avec effet au 30 juin 1996 et à le condamner, ainsi que l'intervenante volontaire, à quitter les lieux sis à Jumet,

Attendu que la demande principale a également pour objet le paiement d'une indemnité d'occupation;

Attendu que l'intervenante volontaire ainsi que le défendeur au principal sollicitent:

- de dire pour droit que le congé qui a été notifié à ce dernier soit déclaré nul et non avenu par application de l'article 215 du code civil;

de dire pour droit que le bail relatif à l'immeuble précité est reconduit pour une

durée de trois ans jusqu'au 30 juin 1999;

- que le défendeur sur reconvention soit condamné à leur payer la somme d'un franc à titre de dommages et intérêts pour procès téméraire et vexatoire;

Attendu que la signature est un élément essentiel d'une convention;

Attendu, en l'espèce, que l'intervenante volontaire a apposé sa signature sur le contrat de bail écrit et à durée déterminée conclu le 18 mai 1987 après l'avoir fait précéder de la mention «pour aval» et de celle «lu et approuvé», cette dernière mention étant requise conformément à l'article 1326 du code civil lorsque quelqu'un prend un engagement unilatéral et non lorsque des parties souscrivent des engagements synallagmatiques, lesquels sont régis par l'article 1325 du code civil;

Attendu par ailleurs, que seul le défendeur au principal a signé la convention précitée sous la rubrique «le preneur»;

Attendu qu'en qualité de locataire, le défendeur au principal a également signé seul l'état des lieux dressé le 15 mai 1987;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que conventionnellement l'intervenante volontaire s'est engagée uniquement comme caution en manière telle que, dans ce cadre, le bailleur n'avait nullement l'obligation de lui adresser un congé pour mettre fin au bail avenu avec le défendeur au principal;

Attendu que l'article 215, paragraphe 2, du code civil spécifie que : «*Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux nonobstant toute convention contraire,*

*- Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux.*

*Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes dressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que Je bailleur ait connaissance de leur mariage»;*

Attendu qu'il résulte de l'extrait d'acte de l'état civil produit que l'intervenante volontaire et le défendeur au principal se sont mariés le 23 décembre 1988 dans la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes soit postérieurement à la conclusion du bail querellé.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Congé – mariage postérieur au bail n° 40

Attendu, en effet, que payer le loyer via un compte portant la mention «monsieur et madame», suivie respectivement du nom du défendeur au principal et de celui de l'intervenante volontaire ne constitue pas une preuve formelle que ces deux personnes ont effectivement mariées et à fortiori que le bailleur aurait été informé de leur union (voy. dans le même sens Cass., 7 avril 1994, J.L.M.B., 1994, p. 1454, rejetant le pourvoi formé contre un Jugement qui a considéré comme valable le congé notifié uniquement au mari, alors, notamment, que le loyer était payé par l'épouse seule après qu'elle se soit mariée en cours de bail avec le preneur originaire); - Cette décision (arrêt) est reprise dans la banque de donnée : fiche 41 -

Attendu, d'autre part, quelle constitue pas davantage cette preuve le fait que le défendeur au principal a, dans certaines correspondances adressées au demandeur au principal, écrit «mon épouse et moi» pour se plaindre des inconvénients qu'ils subissaient en raison de défauts affectant l'immeuble pris en location mais sans attirer spécialement l'attention du bailleur sur son mariage avec l'intervenante volontaire alors qu'il aurait dû le faire en vertu du principe de l'exécution de bonne foi des conventions;

Attendu, à ce propos, qu'il convient de relever que dans sa lettre du 16 décembre 1988 adressée au bailleur, le défendeur au principal omet de faire part de son union imminente avec l'intervenante volontaire;

Attendu, en effet, que dans cette correspondance, il se contente de lui écrire qu'à partir du 1er janvier 1989, celle-ci ainsi que ses enfants seront domiciliés avec lui dans les lieux loués;

Attendu, en outre, que les documents relatifs à la police d'assurance «R.C. vie privée» souscrite par l'intervenante volontaire seule auprès du demandeur au principal en sa qualité de courtier, ne mentionnent rien quant à son état civil et ne permettent pas de prouver que le bailleur avait connaissance du mariage qu'elle avait contracté avec le fendeur au principal;

Attendu, en l'espèce, que ce n'est que par courrier du 5 mai 1996, c'est-à-dire à un moment où le demandeur au principal n'avait plus la possibilité matérielle de respecter le délai de trois mois avant l'expiration du bail (délai prévu dans la convention du mai 1987) pour adresser un congé aux deux époux,

que le conseil de l'intervenante locataire et du défendeur au principal a communiqué un extrait d'acte de l'état civil attestant que ses deux clients étaient effectivement mariés depuis le 23 décembre 1988 ;

Attendu que l'intervenante volontaire et son époux ne rapportent pas la preuve que le demandeur au principal savait qu'ils étaient mariés lorsque, le 24 octobre 1994, il a notifié au seul défendeur au principal un congé pour mettre fin au bail précité;

Attendu, au surplus, que le bailleur doit être informé du mariage des preneurs au plus tard avant le commencement du dernier délai utile pour pouvoir notifier valablement congé aux locataires;

Attendu que jusqu'à cette date du 5 mai 1996 le défendeur au principal s'est bien gardé de rapporter au bailleur la preuve de son mariage avec l'intervenante volontaire;

Attendu que, dans ces conditions, le défendeur au principal et l'intervenante volontaire ne peuvent se prévaloir du fait que le congé et la requête introductive d'instance n'ont été notifiés qu'au seul défendeur au principal (Cass., 7 avril 1994, J.L.M.B., 1994, p. 1454);

Attendu, par ailleurs, que le défendeur au principal ne rapporte pas la preuve que le demandeur au principal aurait subordonné la validité de son congé à son bon vouloir et que ledit congé serait, dès lors, nul car assorti d'une condition purement potestative;

Attendu, en réalité, que le demandeur au principal a accepté de négocier une prorogation du bail après que le défendeur au principal lui en ait fait la demande, lui ait fait connaître les circonstances exceptionnelles qu'il invoquait et le délai qu'il souhaitait obtenir pour continuer à occuper les lieux loués;

Attendu que dans le cadre de ces pourparlers, le demandeur au principal a écrit le 10 janvier 1995 ce qui suit au défendeur au principal:

«Nous profitons également de la présente pour vous signaler qu'il y aura très probablement possibilité de trouver un accord quant à la durée de votre bail et nous prendrons prochainement contact avec vous à ce sujet»;

Attendu que le 11 juillet 1995, le demandeur au principal a rappelé au défendeur au principal qu'il allait reprendre prochainement contact avec lui au sujet de la prorogation du bail;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Congé – mariage postérieur au bail n° 40

Attendu que brusquement et sans raison valable, le demandeur au principal est revenu sur ses intentions lorsque, le 25 janvier 1996, il a fait savoir au défendeur au principal qu'il s'en tenait scrupuleusement au congé notifié antérieurement avec expiration du bail au 30 juin 1996;

Attendu que le demandeur au principal a, ainsi, commis une faute consistant en une culpa in con trahendo en s'engageant dans des pourparlers durant lesquels il a laissé croire au défendeur au principal qu'il était disposé à proroger le bail (P. VAN O&t MESLAOHE, Droit des obligations, PUB., p. 178 et 183);

Attendu, en effet, qu'il a manqué à son devoir de loyauté qui lui imposait l'obligation de ne pas prolonger la négociation en entretenant de faux espoirs et à son devoir de collaboration qui l'obligeait à agir en sorte que les négociations aboutissent dans des délais raisonnables (PHILIPPE MARCHANDISE, «La libre négociation. Droits et obligations des négociateurs, J.T., 1987, p. 623);

Attendu que de ce fait, le demandeur au principal a engagé sa responsabilité qui est de nature aquilienne puisque la faute commise se situe en dehors de la formation du contrat qui était envisagé (PHILIPPE MARCHANDISE, *ibid.*, p. 624, et Pirre VAN OMMESLAGIIE, *ibid.*, p. 178);

Attendu dès lors, que le défendeur au principal ne peut réclamer le bénéfice qu'il aurait pu escompter si le contrat prorogeant le bail avait été conclu (P. VAN OMMESLAGHE, *ibid.*, p. 183);

Attendu qu'il est de règle que le préjudice doit, en principe, être réparé en nature (J. L. FAGNART et M. DENEVE, «Chronique de jurisprudence - La responsabilité civile (I 976—1 988)», J.T., 1988, p. 742, n° 132);

Attendu qu'il convient, par conséquent, d'accorder au défendeur au principal et à l'intervenante volontaire un délai jusqu'au 30 juin 1997 pour leur permettre de trouver un autre logement, délai pendant lequel ils pourront continuer à occuper les lieux litigieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer, celle réclamée par le demandeur au principal étant excessive;

Attendu, pour le surplus, qu'il résulte de ce qui précède que la demande reconventionnelle est non fondée.

#### Par ces motifs,

Disons bon et valable le congé-renon notifié par le demandeur au principal au défendeur au principal par lettre du 24 octobre 1994 pour la date du 30 juin 1996 et ce, relativement à un immeuble sis à....

Accordons au défendeur au principal et à l'intervenante volontaire un délai expirant au plus tard le 30 juin 1997 pour quitter les lieux précités:

Disons que l'indemnité d'occupation mensuelle due par le défendeur au principal et l'intervenante volontaire au demandeur au principal du 1er juillet 1996 jusqu'à leur départ effectif des lieux loués est équivalente au montant du loyer;