



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Congé – mariage postérieur au bail n° 41

Cour de cassation (section Fr. 1^{ère} Ch.), arrêt du 7 avril 1994

Siège : Rappe ; **Rapporteur :** Parmention ; **Min Public :** Velu

Si les congés, notifications et exploits relatifs au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre des époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux, chacun des époux ne peut toutefois pas se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage; seule la connaissance effective du mariage par le bailleur qui notifie un congé ou signifie un exploit autorise l'un des époux à se prévaloir de cette nullité. (C. civ., art. 215, alinéa 2, al. 2).



Arrêt du 7 avril 1994

LA COUR,

Vu le jugement attaqué, rendu le 30 juin 1993 par le tribunal de première instance de Charleroi, statuant en degré d'appel;

Sur le premier moyen, (...)

Sur le second moyen, pris de la violation des articles 215, alinéa 2, du Code civil, 1er, alinéa 1er, et 9 de la section 2, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur", du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, et inséré dans ce code par l'article 2 de la loi du 20 février 1991,

En ce que le jugement attaqué décide que le congé notifié le 25 novembre 1991 et l'exploit introductif d'instance du 5 mars 1992 "*ne sont pas nuls et doivent sortir leurs effets à l'égard des deux époux*",

aux motifs "qu'il résulte des explications données par M. Malak lors de la comparution personnelle des parties que Mme Beijer et lui sont entrés dans les lieux en 1986-1987 et qu'ils se sont mariés en cours de bail, en février 1989; (...) que le compromis de vente conclu le 17 juin 1991 par la s.c. des Habitations Sociales de Binche et environs et M. et Mme Pourtois-Sprangers mentionne que le bien est occupé suivant bail verbal par M. Pierre Malak; (...) que la qualité de locataire de celui-ci ressort de sa propre déclaration au tribunal à l'audience du 17 mars 1993 (...);

Que le fait que le loyer ait pu être payé par Mme Beijer et non par M. Malak personnellement est sans incidence sur le jugement de la cause;

(...) que ni à la suite de l'envoi de la lettre de congé du 25 novembre 1991, ni à l'occasion de son appel en conciliation auquel il ne réserva d'ailleurs pas suite, le sieur Malak ne fit savoir aux nouveaux propriétaires que Mme Beijer et lui étaient "mariés" et "qu'il n'apparaît pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les intimés (ici, défendeurs) aient été informés de ce mariage avant l'intentement du procès et plus précisément avant que l'administration communale d'Anderlues ne leur délivre le certificat de composition de ménage daté du 26 mars 1992",
alors que, première branche, (...)

seconde branche, 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 (article 215, alinéa 2, alinéa 1er, du Code civil);

Que les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux (article 215, alinéa 2, alinéa 2, du Code civil); que, certes, la loi dispose que "Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint (...) qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage" (article 215, alinéa 2, alinéa 2, du Code civil) mais que, pour l'application de cette disposition légale, il suffit, en cas de vente de l'immeuble loué, dans la mesure où, en pareil cas, l'acquéreur se trouve être subrogé, vis-à-vis du locataire, dans les droits et les obligations du vendeur-bailleur en vertu de l'article 9 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, que le mariage des locataires ait été connu de l'auteur du bailleur actuel, qui a donné le congé et signifié l'exploit relatifs au bail;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Congé – mariage postérieur au bail n° 40

d'où il suit que le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision que les demandeurs "ne peuvent (...) se prévaloir du fait que le congé a été notifié et l'exploit introductif d'instance signifié au sieur Malak seul (et) que ces actes ne sont pas nuls et doivent sortir leurs effets à l'égard des deux époux", en relevant "qu'il n'apparaît pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les intimés aient été informés de ce mariage avant l'intentement du procès ...", sans rechercher si leur auteur, le bailleur précédent, n'avait pas connaissance du mariage des demandeurs (violation des dispositions légales visées au moyen, à l'exception de l'article 97 (ancien) de la Constitution) :

Quant à la seconde branche :

Attendu qu'en vertu de l'article 215, alinéa 2, alinéa 2, du Code civil, les congés, notifications et exploits relatifs au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre des époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux, mais, toutefois, chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage;

Attendu que seule la connaissance effective du mariage par le bailleur qui notifie un congé ou signifie un exploit autorise l'un des époux à se prévaloir de cette nullité;

Attendu que le jugement attaqué, qui considère que les défendeurs n'avaient pas été informés du mariage des demandeurs avant l'intentement de l'action, décide légalement que les demandeurs ne peuvent se prévaloir du fait que le congé a été notifié et l'exploit introductif d'instance signifié au seul demandeur;

Que le moyen, en cette branche, manque en droit;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi;

Condamne les demandeurs aux dépens.