



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé pour effectuer des travaux n° 54

J.P. Ixelles (2^{ème} Canton), Jugement du 27 mars 1997.

Juge: I. BRANDON, **Avocats:** DE Mesmaeker (loco P. Struyven) et A. Moyaerts.

Le bailleur qui met fin au bail sur base de l'article 3, § 3 de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale pour effectuer des travaux dans les lieux loués et qui ne commence pas ceux-ci dans le délai de six mois prévu par le texte doit payer au locataire une indemnité équivalente à 18 mois de loyer, sauf s'il peut justifier d'une circonstance exceptionnelle L'article 3, § 3 ayant un caractère impératif la convention transactionnelle emportant renonciation à cette indemnité spéciale est nul le si le locataire l'a signée avant la naissance de son droit, soit en l'espèce avant le septième mois suivant son départ effectif des lieux loués.



Jugement du 27 mars 1997

I. Objet de l'action

Attendu que l'action principale tend à entendre condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de 190.980 Francs représentant 18 mois de loyers à titre d'indemnité forfaitaire visée par l'article 3, § 3 de la loi du 20 février 1991, majorée des intérêts judiciaires et des dépens;

Attendu que la demande reconventionnelle tend à entendre condamner le défendeur sur reconvention à payer au demandeur sur reconvention la somme de 50.000 francs à titre de dommages et intérêts pour action téméraire et vexatoire et de 51.452 francs à titre de décompte de charges, majorés des intérêts moratoires à partir du 27 novembre 1995, des intérêts judiciaires et des dépens;

II. Discussion

A. La procédure

Attendu que par note d'audience le défendeur au principal sollicite que soient écartées des débats les conclusions additionnelles du demandeur;

Qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Que les conclusions additionnelles déposées au greffe le 16 décembre 1996 l'ont été conformément à notre ordonnance 747, § 2 du Code judiciaire du 13 novembre 1996, dès lors que le délai y fixé expirait le 15 décembre 1996 - soit un dimanche - et que le 16 décembre 1996 était le premier jour ouvrable suivant (article 53 du Code judiciaire);

Que par contre, elles n'ont pas été communiquées au défendeur dans ce délai, puisque postées le 16 décembre 1996, elles ne sont, en vertu de l'article 747, alinéa 2, censées être parvenues au défendeur que cinq jours plus tard;

Qu'il y a dès lors lieu d'écarter les conclusions additionnelles du demandeur des débats;

B. Le fond

Attendu qu'en date du 26 juin 1935 les parties ont conclu un bail à durée indéterminée, prenant cours le 15 août 1985;

Que ce bail étant à durée indéterminée, il est tombé sous l'application de la loi du 20 février 1991 dès son entrée en vigueur, le caractère de résidence principale n'étant pas contesté;

Attendu que par lettre recommandée du 31 janvier 1992, le défendeur notifia au demandeur un renon de six mois prenant cours le 1er février 1992; que ce renon était motivé par des travaux importants (démolition cage d'escalier pour installer ascenseur et rénovation) et que dès lors, il se fondait sur l'article 3, § 3 d la loi du 20 février 1991



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé pour effectuer des travaux n° 54

Attendu que le demandeur quitta effectivement les lieux loués le 14 octobre 1992;

Attendu qu'il n'est pas contesté que les travaux n'ont pas été effectués dans les délais de l'article 3, § 3, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991;

Que le bailleur invoque cependant la transaction signée par le locataire le 15 octobre 1992 pour dire que celui-ci aurait renoncé à l'indemnité de dix-huit mois visée par la disposition légale précitée;

Que le texte de l'accord est en effet libellé comme suit: "... monsieur M. renonce au loyer de base des mois d'août et de septembre 1992 (soit 21.220 francs) ainsi qu'à l'augmentation du loyer demandée dans la lettre recommandée du 12 novembre 1991 (4.356 francs) en compensation de son éviction";

Attendu que le défendeur omet cependant de tenir compte du fait que l'article 3, § 3 (ainsi que la plupart des dispositions de la loi du 20 février 1991), constitue une disposition légale impérative, avec toutes les conséquences que cela implique:

I. les conventions contraires sont nulles;

2. la nullité est relative et ne peut être soulevée que par la partie protégée, à savoir en l'espèce le locataire; qu'il résulte de cette règle que le bailleur n'est en aucun cas fondé à invoquer lui-même la nullité de son propre renon comme il tente de le faire par voie de conclusions additionnelles;

3. la partie protégée ne peut valablement renoncer à la protection qui lui est accordée par la disposition légale impérative que lorsque le droit qu'elle consacre est effectivement né et actuel; que ceci ne pouvait être le cas en l'espèce que le septième mois après le départ effectif du locataire au plus tôt, puisque ce n'est qu'à ce moment que naissait le droit à l'indemnité spéciale de dix-huit mois (dans l'hypothèse où les travaux n'étaient pas entamés) (voir solution identique adoptée en matière de droit commercial", n° 1909; voir aussi MEEU5, A., "La notion de la loi impérative et son incidence sur la procédure en cassation et l'office du juge", R.C.J.B., 1988, 495 et suivi) ;

Que le demandeur n'a donc pas valablement renoncé au droit à l'indemnité forfaitaire de dix-huit mois;

Que les travaux n'ont pas été effectués dans les délais, et que cette absence de travaux n'était pas motivée par des circonstances exceptionnelles;

Que ces circonstances exceptionnelles, invoquées pour la toute première fois par le défendeur en conclusions additionnelles — et à titre subsidiaire — n'est pas crédible, tant il apparaît que la seule raison qui justifie l'absence de travaux était le fait que le défendeur s'en croyait dispensé du fait de la transaction;

Que la demande principale est dès lors fondée;

Attendu que la conséquence logique de ce qui précède est que la demande reconventionnelle n'est pas fondée en tant qu'elle tend à obtenir des dommages et intérêts pour action téméraire et vexatoire;

Qu'elle est par contre fondée en ce qui concerne les arriérés de charges, ceux-ci n'étant pas contestés;

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement;

Condamnons le défendeur à payer au demandeur la somme de 190.985 francs, représentant dix-huit mois de loyers à titre d'indemnité forfaitaire visée par l'article 3, § 3 de la loi du 20 février 1991, majorée des intérêts judiciaires;

Condamnons le défendeur aux dépens, liquidés jusqu'ores à 6.578 francs plus les dépens de procédure ;

(...)

