



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé : occupation personnelle n° 96

Justice de paix de Liège I, Jugement du 8 mai 1998

Juge de paix : J. Bovy ; Avocats : MM C. Georges et J. Maisse

Caractère inaccessibles du motif du congé : Le motif d'occupation personnelle doit s'entendre au sens strict. Le bailleur qui a donné congé ne peut se décharger sur l'acquéreur de son obligation d'exécuter le motif invoqué et, s'il le fait, doit être condamné au paiement de l'indemnité de 18 mois visée par l'article 3, § 2 des dispositions relatives aux baux de résidence principale (JJP 1999. 078. + note)



Jugement du 8 mai 1998

(...)

Attendu que l'action mue par la demanderesse J. tend à entendre condamner le bailleur D. au paiement de 371.916,-frs en application de l'article 3, § 2 de la loi du 20 février 1991;

Attendu que la partie D. conclut au non fondement de l'action et demande reconventionnellement la condamnation de la partie J. au paiement de 25.000 francs du chef de procédure téméraire et vexatoire;

Les faits

Le 23 novembre 1993, la demanderesse a pris en location un appartement situé au quatrième étage de l'immeuble sis à Liège, ...

Le contrat de bail a pris cours le 1er janvier 1994 pour se terminer le 31 décembre 2002.

Le loyer de base a été fixé à 20.000 francs par mois.

Le contrat de bail a été enregistré à Liège le 12 avril 1994.

Le 10 octobre 1995 le bailleur D. a notifié un congé avec un préavis de six mois.

La correspondance du bailleur fait état d'un préavis prenant cours le 15 octobre 1995 pour se terminer le 15 avril 1996, date à laquelle il écrit qu'il compte reprendre la jouissance de son bien.

Le bailleur a immédiatement fait apposer des affiches annonçant que l'appartement était à vendre, alors qu'il avait motivé la notification du congé par une occupation personnelle.

Dès le 25 janvier 1996, soit quatre mois après la notification du congé, il a annoncé à la partie J. que le bien avait été vendu à une dame C. et que les loyers devaient être désormais payés à la nouvelle propriétaire.

Celle-ci a écrit le 25 janvier 1996 :

"Je vous informe que je viens d'acheter l'appartement à monsieur D. à la date du 24 janvier. Je vous signifie donc par la présente que le préavis légal de six mois prévu par la loi pour l'interruption du bail qui nous lie à présent prendra fin le 1er février pour se terminer le 31 juillet 1996, date à laquelle je compte prendre la jouissance de mon bien ... "

La partie J. a déménagé en juin 1996 et a pu trouver un autre appartement dans le même immeuble.

Discussion

Quant à l'action principale

Attendu qu'il appert des pièces produites que le bailleur D. n'a pas donné suite au motif d'occupation personnelle invoqué dans sa lettre du 10 octobre 1995 à la suite du conflit existant entre lui-même et son fils;

Attendu que le défendeur D. conteste le fondement de l'action en invoquant que les conditions prévues à l'article 3, § 2 de la loi du 20 février 1991 ont été respectées puisqu'en cas d'aliénation des biens, l'acquéreur est subrogé au bailleur, c'est-à-dire qu'il n'est plus tiers par rapport au bail mais est devenu partie à ce contrat;

Attendu que le raisonnement développé par la partie D. dans ses conclusions ne peut être retenu; en effet, l'opération qui est intervenue entre le bailleur D. et la dame C. n'était pas une opération de paiement avec subrogation;

Attendu qu'en acquérant l'immeuble, la dame C. est devenue non seulement titulaire des droits de l'ancien propriétaire mais était aussi tenue au respect de ses obligations;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé : occupation personnelle n° 96

Attendu qu'en application de l'article 1743 du Code civil, l'ancien bailleur - l'actuel demandeur D. - n'a pas été dégagé de ses obligations à l'égard du preneur sauf s'il était prouvé que sa locataire J. avait marqué son consentement à la vente; que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu que le bailleur D. était seul tenu de toutes les obligations souscrites par lui et ce à titre personnel;

Attendu qu'il est incontestable qu'il avait invoqué sa volonté d'occuper personnellement les lieux et qu'il n'a pas réalisé cette occupation;

Attendu que le motif du congé a été grevé du principe de l'immutabilité (Vandermersch, M. et De Ridder, Th., « Le bail de résidence principale 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991", La Charte, J.J.P., 82);

Attendu que le motif d'occupation personnelle doit s'entendre au sens strict;

Attendu que la loi du 20 février 1991 a prévu à une indemnité qui constitue un forfait absolu sans que le demandeur n'ait à prouver le montant de son dommage; Attendu que l'action de la partie J. est fondée;

Quant à l'action reconventionnelle de la partie D.

Attendu qu'il résulte implicitement des précédents motifs que l'action reconventionnelle de la partie D. manque de fondement;

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix,
statuant contradictoirement;
Disons l'action de J. recevable et fondée;

Condamnons D. à payer à J. la somme de 371.916 francs, majorée des intérêts judiciaires et des dépens, ces derniers liquidés en totalité et en termes de conclusions à la somme de 18.875 francs, en ce compris l'indemnité de procédure et de débours prévue par l'article 1022 du Code judiciaire, mais non compris les frais ultérieurs éventuels;
Disons cette condamnation portable;
Disons l'action reconventionnelle de D. recevable et non fondée; l'en déboutons.

La note reprise dans la revue JJP fait remarquer que le jugement fait référence à tort au principe d'immutabilité qui n'est pas en cause, puisque la nature du motif de congé n'est pas affecté par une éventuelle subrogation personnelle.

Décisions toutefois conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation dans le domaine du refus de renouvellement d'un bail commercial.