



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux Congé et contre-préavis n° 17

Cour de Cassation, Arrêt du 23 juin 1998

Conseillers : M. Marchal, Forrier, Boes, Wauters, Bourgeois

Avocats : Butzler, Delahaye.

Lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur pour occupation personnelle, le bail prend fin non pas en suite du congé donné par le bailleur ou parce que le délai de préavis est raccourci, mais en suite du congé donné par le preneur.



Arrêt du 22 juin 2003

LA COUR,

Où monsieur le conseiller Wauters en son rapport et sur les conclusions de monsieur D' HALLEWEYN, avocat général délégué;

Vu le jugement attaqué, rendu le 26 juin 1997 par le Tribunal de Première Instance d'Anvers, statuant en degré d'appel;

Vu l'ordonnance du 9 mars 1998 rendue par le premier président et renvoyant la cause devant la troisième chambre;

Sur le moyen, libellé comme suit: violation de l'article 3 § 2, alinéas 1er, 3 et 4, de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, en ce que le tribunal de première instance condamne les demandeurs à payer aux défendeurs une indemnité de 465.696 francs, notamment par les motifs que (les demandeurs) doivent payer aux défendeurs une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer; ... qu'actuellement, (les demandeurs) font valoir qu'en donnant congé à leur tour, ils (les défendeurs) ont eux-mêmes mis fin au bail, de sorte que la sanction prévue à l'article 3 § 2 du Code civil n'est pas applicable; que ce raisonnement n'est pas correct;

Qu'en effet, (les demandeurs) ayant donné congé, (les défendeurs) ne pouvaient que se résoudre à quitter le bien loué; qu'il est tout à fait normal qu'ils se soient immédiatement mis à la recherche d'une nouvelle habitation; que le fait qu'ils ont trouvé un logement adéquat, disponible avant la fin de leur bail, n'implique pas qu'ils ont eux-mêmes mis fin au bail, leur propre congé n'ayant été donné qu'en suite du congé (des demandeurs);

Que le fait de donner congé à son tour ne peut influencer que le point de départ du délai d'une année dans lequel le bailleur est tenu d'occuper le bien personnellement et effectivement, dès lors que ce délai commence à courir à partir de la restitution du bien loué, alors qu'en vertu de l'article 3 § 2 alinéa 4 précité, le preneur n'a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer que si c'est le bailleur qui met fin au bail conformément au premier alinéa de l'article précité et si celui-ci ne réalise pas l'occupation dans les conditions et les délais prévus au troisième alinéa de la même disposition sans justifier d'une circonstance exceptionnelle;

Qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis; que, lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, le bail prend fin non pas en suite du congé donné par le bailleur ou parce que le délai de préavis est raccourci, mais en suite du congé donné par le preneur, plus spécialement à l'expiration du délai de préavis que celui-ci a pris en considération;

Que, dès lors, les conditions relatives à la fin du bail par le fait du bailleur, requises pour l'application de l'article 3 § 2, ne sont pas remplies, de sorte que, par ces motifs, le tribunal de première instance ne justifie pas légalement la décision condamnant les demandeurs à payer aux défendeurs l'indemnité prévue à la disposition légale précitée (violation de la disposition légale citée au moyen):



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Contre préavis et congé n° 17

Sur la fin de non-recevoir opposée au moyen par les défendeurs, déduite de ce que le moyen indique l'article 3 § 3, alinéas 1er, 3 et 4 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer comme étant la disposition légale violée, alors que l'article 3 de cette loi a été modifié par l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux;

Que l'article 3 § 5 insère notamment un nouvel alinéa qui, en disposant que le preneur peut lui aussi à - tout moment mettre fin au bail, moyennant un congé d'un mois et sans que le bailleur soit redevable de l'indemnité prévue, résout partiellement la question juridique posée au moyen;

Que toute référence faite à une disposition légale, sans supplément d'indication, concerne la disposition légale telle qu'elle a été modifiée; que, lorsque, comme en l'espèce, la modification peut influencer la solution du litige, les conditions de l'article 1080 du Code judiciaire ne sont pas remplies:

Attendu que le moyen indique les dispositions de l'article 3 § 2, alinéas 1er, 3 et 4 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil comme étant les dispositions violées;

Que l'alinéa 1er précité a été complété par l'article 6.1° de la loi du 13 avril 1997; que le troisième alinéa a été remplacé par l'article 6.3° de la même loi;

Que l'article 6.7° de la loi du 13 avril 1997 ajoute un alinéa au paragraphe 5 de l'article 3 et qu'il ne modifie pas les dispositions indiquées par le moyen comme étant les dispositions violées;

Attendu que le grief invoqué au moyen est dirigé contre le fait que le jugement attaqué alloue aux défendeurs, preneurs, l'indemnité prévue à l'article 3 § 2, alinéa 4, précité, par le motif que les demandeurs, en tant que bailleurs ayant donné congé aux défendeurs en vue d'occuper le bien, n'ont pas réalisé l'occupation du bien dans les conditions et les délais prévus,

alors que le bail a pris fin non pas en suite du congé donné par les demandeurs mais en suite du congé signifié par les défendeurs;

Attendu que l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 ne modifie pas les dispositions citées par le moyen comme étant les dispositions violées, dans la mesure où, pour allouer une indemnité au preneur, elles requièrent que ce soit le bailleur qui ait mis fin au bail;

Que, dès lors, les modifications législatives apportées par l'article 6 précité ne sont pas de nature à influencer la solution du litige;

Qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir;

Sur le moyen:

Attendu qu'en vertu de l'article 3 § 2, alinéa 1er de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il respecte un délai de préavis et s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;

Que le quatrième alinéa de ce paragraphe dispose que 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;

Attendu qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis;

Attendu que, lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, le bail prend fin non pas en suite du raccourcissement du congé donné par le bailleur, mais en suite du congé donné par le preneur;

Attendu qu'en statuant comme il l'a fait, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision;

Que le moyen est fondé;

PAR CES MOTIFS,

Casse le jugement attaqué; Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement cassé; Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond; Renvoie la cause devant le Tribunal de Première Instance de Malines, siégeant en degré d'appel.