



Fiche Jurisprudence  
<http://www.copropriete-ejuris.be>  
**Droit des baux**

**Justice de paix de Saint Gille, Jugement du 13 janvier 1994**

**Juge de paix** : G. Rommel ; **Avocats** : Bousson, (loco Martroye de Joly), F. Graux

Bail- résidence principale - brève durée - déterminée.

Le bail de la résidence principale conclu pour une durée de trois ans, sans possibilité de reconduction et avec faculté de résiliation annuelle moyennant un congé de trois mois est un bail de brève durée qui ne tombe pas sous l'application des paragraphes 2 à 5 de l'article 3 de la loi sur le bail de la résidence principale. Seul pour la première période d'une année ce bail peut être considéré comme bail de brève durée. Le contrat qui prévoit une indemnité de résiliation de deux loyers réclamée pour résiliation du bail viole l'impérativité de la loi.

(JJP 1996, p.70)



**Jugement du 13 janvier 1994**

(...)

Attendu que les parties conclurent le 28 juin 1992 un bail de trois années prenant cours le 1er juillet 1992, non reconductible et résiliable tous les ans, pour la date anniversaire du 1er juillet, moyennant un congé de trois mois;

Que dès lors que le bail de brève durée déterminée n'est pas régi par les paragraphes 2 à 5 de l'article 3 de ladite loi, le bail litigieux ne constitue un bail à durée déterminée que pour le premier terme d'une année, ayant de surcroît légalement pris cours le 28 juin 1992 et non le 1er juillet 1992 (alinéa 4 de cet article);

Attendu que, le 2 avril 1993, le preneur donna un congé de trois mois prenant cours le 1er avril 1993 pour expirer le 30 juin 1993;

Que ce congé eut dû prendre cours le 28 avril 1993 pour expirer le 28 juin 1993 et être donné anticipativement, de sorte qu'il est tardif;

Que l'exclusion conventionnelle de reconduction a cependant pour conséquence que tel congé peut sortir ses effets à partir du 1er mai 1993 pour expirer le 31 juillet 1993;

Attendu que les clés ne furent restituées que le 24 août 1993, de sorte que le loyer de ce mois est dû;

Attendu que l'indemnité conventionnelle de résiliation de deux loyers réclamée pour résiliation du bail par le preneur viole l'impérativité de la loi susdite;

Attendu que la facture de consommation d'eau n'est pas contestée;

Attendu que la demande d'intérêt moratoire n'est ni précisée ni justifiée;

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge de Paix,

Statuant contradictoirement et en première instance;

Déclarons la demande recevable et fondée dans la mesure ci-après;

Condamnons la partie défenderesse à payer aux parties demanderesse la somme de 32.128 francs à titre d'arriérés de loyers et de charges.