



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation – un écrit n° 48

### Justice de paix d'Oudenaarde-Kruishouten, Jugement du 7 novembre 2002

La loi fixe les conditions auxquelles un contrat de bail de courte durée peut être prorogé. En vertu de l'article 3, § 3, alinéa 3, la prorogation doit être faite par écrit. Il est satisfait à cette exigence si le contrat écrit initial prévoit cette possibilité de prorogation. La durée du contrat de bail est alors déterminée en additionnant la première période et la durée de la prorogation conventionnellement convenue.

L'article 215, § 2 du Code civil stipule que le congé doit être adressé séparément à chacun des époux. La nullité d'un congé ne satisfaisant pas à cette exigence ne peut toutefois être invoquée qu'à la condition que le bailleur ait connaissance du mariage. Cette nullité est relative et il ne peut y être renoncé que par des faits et des comportements non équivoques.



### Jugement du 7 novembre 2002

#### 1. Le congé

La partie demanderesse cherche à obtenir que soit déclaré valide le congé notifié le 21 décembre 2001, pour le 31 mars 2002, par ses soins et par lettre recommandée adressée à la seule première partie défenderesse.

La position des parties défenderesses peut être résumée comme suit:

- le bail tombe sous le coup de application de la loi sur les baux à loyer;
- en vertu de cette loi, le bail à durée déterminée devient automatiquement un bail des 9 ans avec entrée en vigueur au 1er avril 2001;
- le congé notifié n'est pas valide.

La position de la partie demanderesse peut être résumée comme suit:

- le bail ne tombe pas sous le coup de l'application de la loi sur les baux à loyer;
- le bail a été résilié de plein droit au 31 mars 2002, en vertu de l'article 1737 du Code civil;
- si le bail devait malgré tout être considéré comme relevant de la loi sur les baux à loyer, le congé donné reste valide et le bail a pris fin au 31 mars 2002.

#### L'applicabilité de la loi sur les baux à loyer.

La partie demanderesse soutient que le bail ne tombe pas sous le coup de l'application de la loi sur les baux à loyer, parce que les parties n'avaient pas intention de conclure un bail à loyer mais uniquement un contrat de location en vertu duquel un logement provisoire serait procuré à la partie défenderesse afin qu'elle puisse faire face à une situation de besoin (la partie défenderesse était menacée d'être mise à la rue), le bailleur escomptant pouvoir revenir dans sa résidence principale dès que son état de santé le permettrait.

Elle affirme qu'il n'est pas satisfait aux conditions d'application de la loi sur les baux à loyer et qu'il n'est pas précisé dans le bail que ladite loi lui est applicable, que le règlement de la durée du bail ne relève pas des dispositions de ladite loi et que le bailleur n'a marqué aucun accord, ni explicite ni tacite, avec l'affectation du bien au titre de résidence principale.

De leur côté, les parties défenderesses affirment que, dès le départ, le bien avait été loué comme lieu de résidence principale, que la partie demanderesse en était informée et qu'elle avait marqué accord.

En espèce, il est certain qu'il s'agit bien d'un bail relatif à un logement.

Par ailleurs, on peut difficilement mettre en doute que l'intention des parties défenderesses était d'y établir leur résidence principale au sens de La loi.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Bail de courte durée – prorogation – un écrit n° 48

Le seul fait que la partie demanderesse affirme elle-même que les parties défenderesses étaient menacées d'être mises à la rue et, en conséquence, devaient d'urgence disposer d'un lieu de résidence atteste en lui-même que l'intention des parties défenderesses était bien d'y établir leur habitation, c'est-à-dire l'endroit où elles auraient leurs intérêts patrimoniaux familiaux.

Le fait qu'elles rechercheraient, au départ de ce lieu, un logement mieux adapté n'implique en rien qu'il soit dérogé à ce principe.

La loi sur les baux à loyer prévoit des baux dont la durée est inférieure ou égale à trois ans.

Ce règlement permet précisément au bailleur de louer son bien lorsqu'il souhaite retrouver la jouissance de son habitation dans un laps de temps rapproché ou qu'il désire conclure avec le preneur un bail "à l'essai", pour quelque raison que ce soit, tandis que la possibilité est offerte au preneur de n'occuper un bien que pour une période de courte durée, par exemple dans l'attente de l'obtention d'un logement social .- comme dans ce cas d'espèce.

La partie demanderesse n'explique en rien quelle autre affectation le preneur donnerait au bien loué, d'autant quelle affirme clairement que le preneur devait bénéficier d'urgence d'une possibilité de se reloger.

Il ne peut être contesté que les parties défenderesses ont établi leur résidence principale dans le bien loué: tous les éléments existants, notamment les factures de distribution d'eau et d'électricité, en attestent, de même que l'inscription au registre de la population, effective au 23 mars 2001, soit avant même la signature du bail en date du 28 mars 2001.

On peut déduire que la partie demanderesse a marqué son accord, fût-ce tacitement, avec l'affectation du bien comme résidence principale du constat qu'aucune clause n'a été insérée au contrat stipulant que, pour une raison grave et explicite, le bien ne pouvait servir de résidence principale, et que le bail ne renseigne aucune adresse où le preneur aurait eu sa résidence principale pendant la durée du bail.

Toutes les données disponibles imposent comme seule conclusion possible que le bail tombe bien sous le coup de la loi sur les baux à loyer.

Les possibilités contractuelles de congé anticipé pour les deux parties qui y sont stipulées ne dérogent pas à cette disposition: cela pourrait en principe entraîner certaines contestations qui ne font cependant pas l'objet du présent litige.

#### 2. La durée du bail

Les parties ont conclu un bail, prenant effet au 1<sup>er</sup> avril 2001, dont la durée avait été fixée à six mois et à propos duquel il avait d'ores et déjà été stipulé, avec l'accord des parties, qu'il pourrait être prorogé de six mois.

Il est incontestable qu'aucune des parties n'a résilié le bail au 31 septembre 2001 et que le preneur est resté dans le logement loué.

Il est tout aussi incontestable que le contrat a été prorogé oralement par les parties au 31 septembre 2001.

Pour proroger un bail de courte durée, quatre conditions doivent être remplies:

- il ne peut être prorogé qu'une seule fois;
- la prorogation doit se faire par écrit;
- la prorogation n'est possible qu'aux mêmes conditions la durée totale du bail ne peut excéder trois ans.

S'il n'est pas satisfait à l'une de ces conditions, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter à partir de la date de prise d'effet du bail de courte durée initial.

Les parties défenderesses affirment - à tort - qu'il n'est pas satisfait à la seconde condition, de sorte qu'il s'en est suivi un bail de neuf ans ayant pris effet au 1<sup>er</sup> avril 2001.

Il est satisfait à l'exigence imposant l'accord écrit sur la prorogation dès lors que le bail initial écrit prévoit cette possibilité de prorogation (Y. MERCHIERS, Le bail de résidence principale, p. 94, n°87; J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, La loi du 13 avril 1997, p. 598, n°14 ): il s'agit en l'occurrence d'un bail de courte durée dont la durée est déterminée par l'addition de la première période et de la durée de la prorogation conventionnellement convenue.

Il est donc satisfait à toutes les conditions et le bail est arrivé à son terme au 31 mars 2002.

#### 3. La validité du congé

Depuis la modification de la loi du 13 avril 1997, le bail de courte durée ne prend plus fin automatiquement au moment où arrive sa date d'échéance.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Bail de courte durée – prorogation – un écrit n° 48

En vertu de la loi, un congé doit être signifié au moins trois mois avant la fin de la période déterminée: il est satisfait à cette condition dès lors que la lettre de congé été envoyée par recommandé le 21 décembre 2001.

IL ressort des pièces produites que la partie demanderesse n'a adressé le congé qu'à la première partie défenderesse, laquelle a signé seule le contrat de bail.

En vertu de l'article 215, § 2 du Code civil, le droit à la location du bien immobilier loué par un seul des époux, et que la famille utilise partiellement ou en totalité comme résidence principale, est détenu solidairement par les deux époux.

Cela implique que les congés, notifications et exploits relatifs au bail doivent être adressés ou signifiés à chacun des époux séparément (ou émaner des deux époux séparément).

Selon le dernier alinéa de l'article en question, la nullité ne peut être invoquée que si le bailleur avait connaissance du mariage.

Un congé adressé seulement à l'un des époux n'est pas valable lorsque le bailleur connaissait l'existence du mariage,

Alors que la partie demanderesse soutient qu'elle n'a pris connaissance du mariage qu'à la réception de la lettre du 22 janvier 2002 émanant de B.-T., les parties défenderesses contestent cette position et affirment que la partie demanderesse savait qu'elles étaient mariées et qu'elles occupaient la maison avec leur fille Andrea.

La partie demanderesse peut difficilement être suivie lorsqu'elle soutient ne pas avoir été informée dès le départ que les parties défenderesses étaient mariées: il est inimaginable qu'à l'occasion des contacts apparemment multiples entretenus avec le CPAS et le curé, la situation familiale des parties défenderesses n'ait pas été abordée, et que l'on n'ait pas discuté à cette occasion des circonstances précises dans lesquelles les parties défenderesses se trouvaient.

La question se pose en outre de savoir comment la partie demanderesse aurait pu déduire, par la simple notification de B.-T., que ces personnes étaient mariées (il existe d'autres formes de cohabitation).

Comme il est incontestable que l'agent d'affaires de la partie demanderesse a pénétré à de multiples reprises dans la partie du bien non louée, il est en outre peu probable qu'il n'ait jamais remarqué la présence des colocataires et qu'il ne se soit pas posé de questions.

La nullité est cependant relative et peut être couverte par la partie qui bénéficie de la protection légale: cette renonciation peut découler de faits et comportements non équivoques, qui ne peuvent être interprétés que comme l'expression d'une renonciation de droit.

Le simple fait que les époux aient contesté le congé sur d'autres bases que le non-respect de l'article 215, § 2 du Code civil ne suffit cependant pas à cet effet.

La position d'ensemble prise par la seconde partie défenderesse durant la procédure, la défense adoptée, notamment à l'égard du fait que la partie demanderesse connaissait l'existence du mariage, sans y associer la moindre conséquence, et l'introduction conjointe d'une demande reconventionnelle doivent en l'espèce être considérées comme une renonciation de droit.

[..]

#### **PAR CES MOTIFS, LE JUGE DE PAIX,**

Jugeant contradictoirement, compte tenu des articles 2, 3, 34 36. 31 et 41 de la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire,

Déclare la demande et la demande reconventionnelle recevables et fondées comme suit;

#### Demande principale:

Établit que la résiliation du bail conclu entre les parties et portant sur l'habitation située à Oudenaarde a été signifiée valablement, par lettre recommandée datée du 21 janvier 2001 pour le 31 mars 2002 date à laquelle le bail a en conséquence pris fin de sorte que le bien a été occupé sans droit ni titre à partir de cette date.

Ordonne aux parties défenderesses de quitter le bien précité et, après évacuation, de le mettre libre à la disposition de la partie demanderesse dans un délai d'un mois à compter à partir de la signification du présent jugement, et d'en remettre les clés à ce moment.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Bail de courte durée – prorogation – un écrit n° 48

Habilite la partie demanderesse, s'il n'a pas été satisfait à cette condition, à faire expulser les parties défenderesses avec quiconque et tout ce qui pourrait se trouver à l'intérieur du bien, si nécessaire en se faisant assister de la force publique et, le cas échéant de faire placer une nouvelle serrure aux frais de la partie défenderesse, lesquels seront recouvrables sur sm.plé production de la facture acquittée.

Condamne les parties défenderesses chacune pour la totalité, au paiement — à la partie demanderesse — de 186 euros d'indemnité d'occupation par mois à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2002 jusqu'à la remise des clés, ledit montant étant à augmenter des intérêts judiciaires.

Accorde à la partie demanderesse une réserve pour le décompte final des frais et des éventuels dégâts locatifs.

#### Demande reconventionnelle:

Condamne la partie demanderesse au paiement, aux parties défenderesses. de 445,20 euros de trop perçu sur le loyer et de 259,70 euro de trop perçu sur l'indemnité d'occupation (jusqu'en octobre 2002), à augmenter des intérêts judiciaires à partir du 29 juillet 2002 jusqu'au jour du paiement intégral.

Rejette le surplus de la demande comme non fondé.