



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Clause de résiliation anticipée n° 14

Tribunal civil de Huy (1^{ère} Ch.) Jugement du 17 mai 2000

Juge : P. Jamar, G. Ligot, O. Michiels ;

Avocats : J. Olejnik, A. Destexhe

Est licite et ne heurte pas l'ordre public, la clause inscrite par les parties dans la convention d'un bail de courte durée, dans laquelle ils ont convenu dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée par le preneur (cette faculté n'appartenant qu'à lui), le paiement d'une indemnité forfaitaire de résiliation et de relocation équivalente à trois mois de loyer serait due au bailleur. Telle stipulation d'une somme d'argent constitue la contrepartie d'une faculté de résiliation unilatérale prévue par le contrat et non la réparation d'un dommage de sorte qu'elle ne constitue pas une clause pénale au sens de l'article 1229 C.civil ;



Jugement du 17 mai 2000

(...)

2. Objet de l'appel incident

Par voie de conclusions, les époux ... ont formé appel incident, postulant la condamnation de monsieur ... au paiement de la somme de 6.373 francs représentant le montant de la T.V.A. sur l'estimation des dégâts locatifs. Cet appel est recevable.

3. Discussion

3.1. Violation des droits de la défense

Le premier juge a considéré que le bail conclu était un bail de courte durée, régi par l'article 3 § 6 de la loi du 20 février 1991 qui stipule que "par dérogation au §1er, le bail peut être également conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des paragraphes 2 à 5 du présent article"; il note que ces paragraphes 2 à 5 fixent les conditions de rupture anticipative.

Le premier juge a observé qu'en vertu l'article 12 de la même loi, cet article devait être considéré comme impératif et que les parties ne pouvaient y déroger du moins à la conclusion du contrat.

Il note qu'à défaut d'accord sur une rupture anticipée, les loyers sont dus jusqu'à terme et que la demande n'est pas fondé ;

Il faut observer que ce faisant, le premier juge, pour rejeter la demande, s'est fondé, sur un moyen que les parties n'avaient pas invoqué devant lui et qu'il ne lui appartenait pas de soulever d'office, n'était pas d'ordre public.

En omettant d'ordonner la réouverture des débats sur ce point, comme le prévoit l'article 774 du Code judiciaire, le premier jugea violé le principe général du respect des droits de la défense; sa décision partant doit être annulée et il convient de statuer par voie de dispositions nouvelles.

3.2. Nature du bail

Les parties ont signé à la date du 28 août 1995, un bail dont elles ont convenu expressément les échéances, soit du 1er septembre 1995 au 31 août 1998; on note au passage que cette limitation dans le terme agréait l'une et l'autre partie, le locataire souhaitant occuper l'immeuble pendant ce temps limité où il acquerrait et rénoverait son propre immeuble, les bailleurs ne désirant pas occuper dans l'immédiat la leur dont ils terminaient la construction.

il doit être observé que l'article 3 § 6 loi du 20 février 1991 qui stipule que "par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu par écrit pour une durée inférieure ou égale à 3 ans" ne détermine pas le mode de calcul de la durée du bail; tout au plus subséquemment fait-il référence à la date de conclusion du bail pour situer le moment de la notification du congé mettant fin au bail et pour terminer la transformation du bail de courte durée en un bail de longue durée ;

Devant le silence de la loi d'une part l'expression non équivoque de la volonté des parties, d'autre part, il y a lieu de dire que le bail conclu est un bail de courte durée.

Considérer, ainsi que le fait l'appelant que les parties auraient *volens nolens* conclu un bail de longue durée relève d'une interprétation abusive d'une singularité du texte légal dont l'application doit être limitée à l'objet qu'il vise, soit la notification du congé (voir en ce sens B. Louveaux, Le droit du bail de résidence principale, De Boeck, 189, n° 230;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

3.3. Sur la résiliation anticipée, article 20 du bail

L'article 3 § 6 alinéa 2 de la loi du 20 février 1991 porte que le bail n'est pas régi par les dispositions des paragraphes 2 à 5 du présent article lesquelles dispositions visent la résiliation par le bailleur (art. 3 § 2, 3 et 4) et par le preneur ad nutum (art. 3 § 8).

Il ne peut s'en déduire que ces dispositions ne peuvent s'appliquer; dès lors il y a lieu d'admettre la clause de résiliation anticipée portée par l'article 20 du bail dont la mise en œuvre n'est ouverte qu'au preneur, partie réputée faible que la loi entend protéger (voir en ce sens L. HERVE, "Durée du bail de droit commun", in Formation permanente CUL', volume 28, janvier 1999, 124 et 125; B. LOUVEAUX, Le droit du bail de résidence principale, n°5 219 et 220; L Durant, "Le bail de courte durée", in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, sous la direction scientifique de F.U.L. et F.U.S.L., 8; J.P. Herstal 25 juillet 1994, J.J.P. 1997, 129);

Par l'article 20 de la convention les parties ont convenu dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée par le preneur (cette faculté n'appartenant qu'à lui), le paiement d'une indemnité forfaitaire de résiliation et de relocation équivalente à trois mois de loyer. Telle stipulation d'une somme d'argent constitue la contrepartie d'une faculté de résiliation unilatérale prévue par le contrat et non la réparation d'un dommage de sorte qu'elle ne constitue pas une clause pénale au sens de l'article 1229 (Cass. 8 novembre 1988, Pas. 1989,I, 389; Y. MERCHIER5, "Les baux", Rép. not., tome VIII, livre 1).

La clause étant licite et ne heurtant pas l'ordre public, elle fait la loi des parties.

La déduction de cette indemnité est conditionnée par la seule mise en œuvre pour le preneur de la faculté qui lui est accordée de résilier le bail anticipativement.

Le fait qu'il est mentionné qu'il s'agit d'une indemnité "de résiliation et de relocation" ne signifie pas autre chose qu'aucune autre indemnité ne peut être réclamée par le bailleur.

Le fait que le bailleur a décidé d'occuper l'immeuble est en l'espèce irrelevant.

3.4. Sur l'enrichissement sans cause et l'abus de droit

L'indemnité forfaitaire que les bailleurs réclament à concurrence de 60.000 francs (correspondant aux loyers de juillet et août 1998) ne peut constituer un enrichissement sans cause trouvant dans le contrat conclu sa cause juridique.

Il n'apparaît pas que les bailleurs, lesquels ont d'ailleurs limité leur réclamation à la somme de 60.000 francs, aient commis un abus de droit, l'indemnité prévue conventionnellement étant, on le rappelle, la contrepartie pour le preneur de l'exercice de la résiliation anticipée du bail.

4. Sur la réclamation de dommages et intérêts du chef d'abus de droit

L'appelant invoque que les intimés ont manifesté à son encontre un comportement téméraire et vexatoire et qu'il est justifié à en réclamer réparation.

Dès le départ, les relations entre parties ont été émaillées d'incidents insignifiants mais qui, cumulés, ont contribué à installer un climat de méfiance réciproque de sorte qu'aucun arrangement amiable n'a pu être trouvé.

Il ne peut être considéré que les bailleurs, en n'acquiesçant pas aux propositions faites et en envisageant de former requête unilatérale en vue de faire désigner un expert judiciaire, aient d'une quelconque manière exercé leurs droits d'une façon qui dépasse manifestement les limites de l'exercice de ceux-ci par une personne prudente et diligente.

Ce chef de demande n'est donc pas fondé.

5. Sur la demande des intérêts moratoires sur les montants bloqués

L'appelant postule la condamnation des intimés au paiement des intérêts moratoires sur les montants indûment bloqués, soit sur 180.000 francs du 1er juillet 1998 au 30 novembre 1998 et sur 60.000 francs du 1er décembre 1998 jusqu'à libération.

A défaut de mise en demeure préalable, la citation intervenant en effet après la libération par les intimés de 120.000 francs au profit de monsieur ..., ces intérêts ne sont pas dus. Pour le surplus, la demande n'est pas fondée, le solde de la caution devant être libéré au profit des intimés.

6. Sur l'appel incident

Les époux ..., postulent la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de 6.316 francs soit le montant de la T.V.A. calculé par monsieur ... lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux de sortie.

Outre que l'appelant avait marqué son accord sur cet état des lieux de sortie, il ne conteste pas ce chef de demande lequel doit être déclaré fondé.