



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Bail de courte durée – préavis n° 18

Justice de paix de Herstal, Jugement du 25 juillet 1994

Bail de courte durée : L'exclusion par le législateur de l'application aux baux de courte durée des paragraphes 2 à 5 de l'article 3 de la loi du 20 février 1991, doit s'interpréter strictement. Cette exclusion n'autorise pas les parties de faire application du principe de la liberté des conventions en précisant d'autres dispositions contractuelle permettant aux parties de donner leur préavis à tout moment. Que ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent mettre fin anticipativement à un contrat de courte durée, pour quelque motif que ce soit.



Jugement du 25 juillet 1994

Attendu que les parties ont conclu un bail de trois ans prenant cours le 1er mars 1993 mais dont l'article 2 prévoit:

Il peut y être mis fin à tout moment par chacune des parties moyennant notification sous pli recommandé d'un préavis de trois mois prenant cours le 1er jour du mois qui suit la date de l'envoi recommandé .7;

Que sur base de cette disposition, les demandeurs ont, par lettre recommandée du 30 mai 1994, notifié un préavis prenant cours le 1er juin 1994 pour se terminer le 31 août 1994;

Que la défenderesse conteste a validité du renon, estimant que l'article 2 du bail est contraire aux dispositions impératives de la loi du 20 février 1991;

En droit

Attendu qu'aux termes de l'article 3, 1er, alinéa I de la loi du 20 février 1991, tout bail visé à l'article 1er est réputé conclu pour une période de neuf années"; que les paragraphes 2 et 5 de la loi précisent dans quels cas et à quelles conditions il peut être mis fin anticipativement au bail de neuf ans;

Que le paragraphe 6 du même article prévoit en son alinéa 1er la possibilité pour les parties de conclure, par écrit, et par dérogation du paragraphe 1er, un bail pour une durée inférieure ou égale à trois ans;

Que l'alinéa 2 exclut dans ce cas l'application des paragraphes 2 à 5 réglementant comme dit ci-avant, la résiliation anticipée du bail de neuf ans;

Que les demandeurs déduisent de cette exclusion de l'application aux baux de courte durée des paragraphes 2 à 5 qu'il y a lieu à défaut de disposition contraire parmi les articles 1714 à 1762bis du Code civil qui constituent le droit commun en matière de bail, de faire application du principe de la liberté des conventions inscrit dans l'article 1134 du Code civil;

Qu'ils estiment en conséquence que les parties avaient parfaitement le droit de prévoir la possibilité de résiliation anticipée à tout moment, moyennant préavis de trois mois;

Qu'ils argumentent également de l'utilisation de l'expression "en tout cas" au 4ème alinéa du paragraphe 6 de l'article 3 de la loi du 20 février 1991, qui selon eux démontrerait que le législateur n'a pas exclu d'autres possibilités de rupture, outre celle envisagée audit alinéa de la fin du bail résultant d'un congé notifié par une des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial, ce qui justifierait selon eux la validité de la clause litigieuse;

Attendu que ce dernier argument de texte ne paraît nullement convaincant, car le 4ème alinéa ne peut être détaché de son contexte, et en particulier du 3ème alinéa qui précise que: "Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans";

Que l'expression "en tout cas", vient confirmer l'interdiction déjà exprimée de prorogation ou de renouvellement au-delà du terme de trois ans, à peine, ainsi que l'exprime le 5ème alinéa, de voir le bail considéré, avec effet rétroactif, comme ayant été conclu pour une durée de neuf ans;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Bail de courte durée – préavis n° 18

Attendu que, l'argument de texte ainsi écarté, il reste à analyser la portée juridique de l'exclusion par le législateur de l'application aux baux de courte durée des paragraphes 2 à 5 de l'article 3 de la loi du 20 février 1991;

Attendu que le paragraphe 6 de l'article 3 constitue une exception au principe général établi par le législateur en ce qui concerne la durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur, principe général exprimé au paragraphe 1er de l'article 3, et en particulier à l'alinéa 1er: *"tout bail visé à l'article 1er est réputé conclu pour une durée de neuf années"*;

Que l'exception exprimée au paragraphe 6 doit, comme toute exception, s'interpréter restrictivement;

Que la loi, dont l'article 12 prévoit que 'sauf si elles en décident autrement, les règles de la présente section sont impératives' est l'aboutissement de la recherche très difficile d'un équilibre entre les intérêts du preneur, dont le législateur visait à protéger la stabilité de la résidence principale, bref le droit au logement, et ceux du bailleur, à qui ne pouvait être refusée pour une trop longue période la possibilité de récupérer son bien;

Qu'il est évident que le premier de ces deux intérêts a été considéré comme le plus important, d'où, dans le cadre du bail de droit commun la possibilité donnée au preneur de mettre fin au bail à tout moment sans motif particulier moyennant préavis de trois mois et ce moyennant une indemnité modeste durant le premier triennat et sans indemnité ultérieurement, tandis que le bailleur ne se voit reconnaître la possibilité de mettre fin au bail à tout moment moyennant préavis de six mois que pour motif d'occupation personnelle par lui-même ou un membre de sa proche famille; qu'en dehors de ce cas, le bailleur ne peut mettre fin au bail que pour l'expiration d'un triennat et sauf en vue de la réalisation de travaux importants - moyennant indemnité;

Attendu que le paragraphe 6 de l'article 3 apparait donc en fait comme une dérogation importante au souci du législateur qui était d'assurer au preneur la stabilité de sa résidence principale;

Que la portée de cette exception, qui autorise la conclusion de baux pour une durée égale ou inférieure à trois ans, est de permettre au bailleur de récupérer rapidement son bien;

Que si la doctrine a parlé de bail à l'essai" - expression ignorée du législateur - cela ne peut être que dans le chef du bailleur, qui y a essentiellement intérêt, puisque dans le cadre du bail de droit commun, le preneur peut de toute manière mettre fin au bail à tout moment;

Attendu en conséquence que l'exception au régime de stabilité dont bénéficie légalement le preneur doit être interprétée strictement de manière telle que celui-ci bénéficie à tout le moins de la stabilité pendant la durée contractuellement prévue, et qui en l'espèce a été fixée à trois ans (alors qu'elle aurait pu être plus courte si les bailleurs avaient voulu se réserver à coup sûr la possibilité de récupérer rapidement leur bien);

Que la doctrine considère donc à bon droit que ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent mettre fin anticipativement à un contrat de courte durée, pour quelque motif que ce soit (VANDEKERCKHOVE, 1991, 330; BENOIT et MIECKIERS, Baux à loyer, 1991,79 et RAES et PAUWELS, Manuel permanent des baux à loyer ci commerciaux, 170/10, n 261/38; ces derniers auteurs admettant la possibilité pour le bail de prévoir la résiliation par le preneur à tout moment conformément au paragraphes de l'article 3, ce qui se comprend dans la mesure où l'objectif de stabilité ne concerne que le seul preneur);

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement;

Disons l'action recevable mais non fondée;

Disons que l'article 2 du bail du 10 février 1993 est contraire aux dispositions de la loi impérative du 20 février 1991;

Annulons en conséquence le congé donné par les demandeurs le 30 mai 1994 pour le 31 août 1994 et déboutons les demandeurs de leur action;

Délaissions à la partie demanderesse les frais qu'elle a exposés;

Condamnons solidairement les demandeurs à payer à la défenderesse la somme de 5.650 francs à titre d'indemnité de procédure telle que réclamée;

Disons la condamnation pécuniaire portable;

Disons que les frais ultérieurs éventuels seront à charge de la partie qui les rendra nécessaires.