



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des baux

### Bail opposable : indemnisation des dégâts locatifs n° 121

#### Justice de paix d'Anvers (6<sup>ème</sup>), Jugement du 4 décembre 1990

Juge de paix : Mme Claessen ; Avocats : Dyck, Vroman

La simple mention de l'existence du contrat, par exemple dans un exploit d'huissier, ne répond pas à la condition de constatation de sa substance ( JT 1991, p. 569).



#### Jugement du 4 décembre 1990

##### I. Objet de la demande

La demanderesse requiert qu'il soit dit pour droit que la défenderesse occupe sans titre ni droit, l'appartement sis au onzième étage de l'immeuble chaussée de Malines, 142, à Anvers, et qu'elle soit condamnée à l'évacuer;

##### II. En fait

Le 25 mai 1988, un contrat de bail a été conclu concernant ledit appartement entre la défenderesse en qualité de locataire et Mme Wynants comme bailleuse, prenant cours le 1er juillet 1988 pour se terminer le 30 juin 1994; il était prévu une possibilité de résiliation par chacune des parties « à la fin de la troisième, quatrième, cinquième et sixième année » ;

Qu'il a été décidé, dans une clause qualifiée de "diplomatique", que la locataire, dans le cas où elle devait quitter Anvers pour des raisons professionnelles, aurait le droit de mettre fin à la location moyennant le respect d'un préavis de nonante jours, et le paiement d'une indemnité de relocation de trois, deux, ou un mois de loyer si le départ avait lieu respectivement pendant la première, la seconde ou la troisième année d'occupation;

Par exploit d'huissier du 28 novembre 1988, une signification de cession de loyers a été portée à la connaissance de la défenderesse au profit de la Caisse générale d'épargne et de retraite;

Qu'une procédure de saisie immobilière a été introduite à la requête de la s.a. EB Lease qui avait obtenu contre les bailleurs, un jugement en paiement d'un montant de 445.550 F en principal;

Qu'une ordonnance de M. le juge des saisies du tribunal de première instance d'Anvers du 10 mars 1989 a désigné le notaire Robyns pour procéder à la vente publique' du bien loué;

Que le 10 avril 1989, la défenderesse fit procéder à l'enregistrement du bail;

Que dans le cahier des charges de la vente du 28 avril 1989, il est indiqué que « la propriété mise en vente est louée à Mme Claudine Emon », et que le bail a été enregistré le 10 avril 1989;

Que le 14 juin 1989, le bien est adjugé à M. Bechara; celui-ci déclare avoir enchéri et, acheté au nom de Mme Meuwissen;

Par acte du 28 août 1989, Mme Meuwissen vend l'appartement à Mme Vermeulen, l'actuelle demanderesse;

Par lettre recommandée du 5 septembre 1989, le conseil de Mme Vermeulen fait savoir à la défenderesse que son bail n'est pas opposable à la demanderesse, qu'elle occupe donc l'appartement sans titre ni droit et il l'invite à l'évacuer au plus tard pour le 31 décembre 1989;

##### III. En droit.

En achetant ledit appartement par acte notarié du 28 août 1989, la demanderesse est devenue manifestement titulaire des droits et obligations de son auteur, Mme Meuwissen; elle est donc tenue d'exécuter le bail dans la mesure où celui-ci liait son auteur au moment de la vente;

La défenderesse estime que ce principe ne peut trouver application parce que l'article 1575 du Code Judiciaire doit être interprété de manière restrictive, et que cette disposition fait état des conditions d'opposabilité à l'égard "de l'acheteur" et non des "acheteurs " ou" des acheteurs successifs ";



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Bail opposable : indemnisation des dégâts locatifs n° 121

Si l'on devait admettre que la location pouvait être opposable au deuxième acheteur, ceci implique un bail qui aurait perdu toute force juridique à l'égard du premier acheteur et qui deviendrait à nouveau valable par le simple fait d'une vente ultérieure à un second acheteur;

Cet argument de la défenderesse ne peut donc pas être admis;

La situation juridique de Mme Meuwissen à la date de la vente à l'égard du bail est réglée par l'article 1575 du Code judiciaire: *si ce bail n'avait pas date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie, il ne peut pas être opposé à l'acheteur;*

La défenderesse expose que le bail avait effectivement date certaine et était en conséquence opposable par le fait qu'il y était fait mention dans l'exploit de saisie-arrêt-exécution au profit de la Caisse générale d'épargne et de retraite signifié à la requête de celle-ci, le 28 novembre 1988;

Il résulte effectivement de cet exploit que ledit appartement avait été donné en location à la défenderesse par les époux Wynants;

Un bail peut, en vertu de l'article 1328 du Code civil, recevoir date certaine « à partir du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics »;

La simple mention de l'existence du contrat ne répond donc pas à la condition de « constatation de sa substance » (Cass., 17 juin 1966, Pas., 1966, I, pp. 1326 et s.; De Page, m, nO 797.3°; Kluyskens, Verbintennissen I, nO 288; Y. Merchiers: «Tegenstelbaarheid van huurkontrakten bij eigendomsoverdracht» in T.P.R., 1983, pp. 98 et s.; note C. Pauwels, sous jugement du juge de paix [4° cant.] d'Anvers du 30 mai 1989, (...)

La demanderesse prétend que Mme Meuwissen « n'a pas fait usage du droit prévu à l'article 1575 du Code judiciaire et y a explicitement renoncé, puisqu'elle a revendu le bien à un tiers ; ceci implique la renonciation à un droit et donc, Mme Meuwissen aurait reconnu le statut de locataire à la défenderesse et aurait accepté l'opposabilité du bail;

Il était en principe absolument impossible à Mme Meuwissen en sa qualité d'acheteuse de renoncer éventuellement à son «droit» d'invoquer l'inopposabilité du bail;

En vertu des dispositions contraignantes de l'article 1575 du Code judiciaire, ce bail était en effet, dès l'origine, inexistant à son égard;

A titre subsidiaire, il y a lieu de remarquer que Mme Meuwissen, après la vente de l'appartement, n'a reçu de la défenderesse qu'un seul paiement, le 22 août 1989; elle en a délivré quittance indiquant «à titre d'acompte sur la location temporaire »;

Qu'on ne peut donc en aucun cas en déduire une reconnaissance du bail, mais plutôt une reconnaissance de la réception d'une indemnité pour l'occupation de l'appartement pendant la courte période où Mme Meuwissen en a été la propriétaire, même si celle-ci ne s'est pas correctement exprimée sur le plan juridique;

Quelques jours après, c'est-à-dire le 5 septembre 1989, la demanderesse signifiait une résiliation dans laquelle elle indiquait expressément considérer la défenderesse comme une occupante sans titre ni droit;

Les paiements que la défenderesse a effectués après cette-date ne doivent donc être en conséquence également interprétés que comme des indemnités d'occupation;

Par ces motifs:  
Nous, ...

Disons pour droit que la défenderesse est, à l'égard de la demanderesse, une occupante sans titre ni droit de l'appartement sis à 2018 Anvers, chaussée de Malines, 142, onzième étage, type G, ainsi que de la cave qui en dépend;

Condamnons la défenderesse à quitter ledit appartement et ladite cave et à les mettre à la libre disposition de la demanderesse au plus tard quatorze jours après la date du présent jugement;

Et, à défaut d'y satisfaire volontairement, dans le délai imposé, autorisons la demanderesse, dès maintenant, à faire expulser la défenderesse en même temps que tout, etc .