



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Délais de grâce n° 28

Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles, Jugement du 8 octobre 2004

Siège : HJ. Coumans, A. Dessy, V. Englebert

Avocats : Th. Corbeel, M. Fruy

Arriérés de loyer. Demande de délais de paiement, Promesses non tenues. Résiliation du bail. Que la défense au fond peut invoquer à tout moment pendant l'instance les conditions de recevabilité conformément aux dispositions de l'article 17 du Code judiciaire. Qu'ainsi la seconde appelante est dès lors recevable à invoquer, en degré d'appel, à titre de défense au fond, le fait qu'elle n'est pas partie au bail conclu avec l'intimée et qu'elle n'est dès lors pas redevable des loyers et charges;



Jugement du 8 octobre 2004

1) Monsieur B.W. et 2) Madame S.M., appelants, contre la SA Résidence L...., intimée.

Vu les pièces de la procédure et notamment le jugement dont appel, prononcé par le juge de paix du 2^{ème} canton de Bruxelles le 25 juin 2004, dont la signification n'est pas produite;

- la requête d'appel déposée le 6 août 2004;
- les conclusions d'appel pour l'intimée déposées au greffe le 23 août 2004;

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 22 septembre 2004;

I. Objet de l'appel.

Attendu que l'appel tend à la réformation d'un jugement. prononcé le 25 juin 2004 par le Juge de Paix du 2^o canton de Bruxelles qui a :

- Condamné les appelants à payer à l'intimée la somme de 8.743,36 EUR à titre d'arriérés de loyers et provisions pour charges, en ce compris l'échéance du 5 juin 2004;
- Autorisé les appelants à s'acquitter de ces condamnations à concurrence de 3.000 EUR pour le 20 juin 2004 au plus tard, 3.000 EUR pour le 20 juillet 2004 au plus tard, le solde devant être réglé au plus tard le 20 septembre 2004
- A défaut pour eux de ce faire
 - dit que le solde restant dû deviendra immédiatement exigible;

- Déclaré résolu à leurs torts et griefs le bail relatif à l'appartement sis au 2^o étage gauche de l'immeuble situé avenue L. 163 à Bruxelles;

- condamné les appelants à quitter les lieux dans le mois de la signification du jugement, sous peine d'expulsion; condamné les appelants, solidairement, à payer à l'intimée la somme de 2.140,56 EUR à titre d'indemnité de rupture;

- ordonné la libération de la garantie locative en faveur du bailleur;
- avant de statuer sur les dégâts locatifs, désigné en qualité d'expert M. Van Waes;
- réservé à statuer sur le surplus;

Que les appelants demandent au Tribunal

- de déclarer la demande de l'intimée non fondée à l'égard de la seconde appelante;
- d'autoriser le premier appelant à s'acquitter des condamnations prononcées par des versements de 1.000 EUR à partir du 22 septembre 2004 jusqu'au parfait règlement,

Que l'intimée conclut à l'irrecevabilité de la demande de mise hors cause formée par la seconde appelante et au non fondement de la demande de révision des termes et délais;

II. Faits et rétroactes

Attendu que le 9 août 2001, l'intimée a donné à bail au premier appelant un appartement situé à Bruxelles, avenue L...., n° 163;

Que le bail, d'une durée de 3 ans, prévoyait un loyer mensuel de 694,10 EUR;

Attendu que des arriérés de loyers s'accumulèrent rapidement dans le chef du premier appelant, au point de s'élever à 12.089,23 EUR le 29 novembre 2002 et à 14.591,38 EUR le 20 janvier 2003,

Que le 20 mars 2003, le premier appelant fut appelé en conciliation devant le Juge de Paix du 2^o canton de Bruxelles;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Délais de grâce n° 28

Que le 1er avril 2003, veille de l'audience de conciliation, le premier appelant établit une reconnaissance de dette portant sur la somme de 18.138,39 EUR et comportant un plan d'apurement,

Que ce plan de paiement ne fut pas respecté, ce qui donna lieu à un échange de courriers entre le premier appelant et le conseil de l'intimée;

Attendu que le 22 juillet 2003, le conseil de l'intimée, s'adressant cette fois aux deux appelants, leur annonça qu'elle les faisait appeler en conciliation

Que le P.V. de l'audience de conciliation du 3 septembre 2003 mentionne :

« Les parties concluent l'accord suivant :

Monsieur et Madame W-M. reconnaissent être redevables à la Résidence L. de la somme de 16.071,61 EUR à titre d'arriérés de loyers et charges arrêtés à la date de ce jour.

Monsieur et Madame W-M. paieront cette somme au moyen de 7 versements mensuels égaux dont le premier pour le 15 septembre 2003 au plus tard, outre les loyers et charges à échoir. »

Que cet engagement ne fut pas respecté et qu'une citation fut signifiée le 5 novembre 2003;

Que l'affaire fut remise à plusieurs reprises afin de permettre aux appelants d'apurer les arriérés;

Qu'à défaut pour eux de ce faire, elle fut finalement plaidée et prise en délibéré le 15 juin 2004;

Discussion

A. Quant à la mise hors cause de la seconde appelante

Attendu quo l'intimée souligne que la seconde appelante n'a jamais contesté devant le premier juge être codébitrice des sommes dues et que, s'agissant d'une condition de recevabilité de l'action mue à son encontre, elle aurait dû soulever cette exception in limine litis devant le premier juge, de sorte qu'elle n'est pas recevable à l'invoquer pour la première fois en degré d'appel;

Attendu que les conditions de recevabilité d'une action sont précisées par l'article 17 du Code judiciaire il s'agit de la qualité et de l'intérêt du demandeur à l'action;

Que la question de savoir si la personne que l'on assigne en paiement a bien la qualité de débiteur concerne quant à elle le fond du litige;

Que la défense au fond peut être invoquée à tout moment pendant l'instance (G. DE LEVÁL, *Éléments de procédure civile*, p. 51);

Que la seconde appelante est dès lors recevable à invoquer, en degré d'appel, à titre de défense au fond, le fait qu'elle n'est pas partie au bail conclu avec l'intimée et qu'elle n'est dès lors pas redevable des loyers et charges;

Attendu que l'intimée ne précise pas en conclusions sur quelle base juridique elle estime que la seconde appelante doit être condamnée solidairement avec le premier appelant au paiement des arriérés de loyers et charges;

Qu'en vertu de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver;

Que l'intimée n'apporte aucune preuve de la qualité de cocontractant au bail de la seconde appelante;

Que la présence silencieuse de la seconde appelante dans le cadre de la procédure mue devant le premier juge est insuffisante à cet égard;

Qu'il en est de même des mentions du P.V. de conciliation du 3 septembre 2003, non signé par la seconde appelante et qui ne remplit pas les conditions de l'article 1326 du Code civil;

Que la demande sera dès lors dite non fondée à son égard

B. Quant aux termes et délais

Attendu que le premier appelant ne conteste pas la dette de loyers, mais sollicite l'octroi de délais de paiements plus favorables que ceux accordés par le premier juge;

Que le Tribunal constate que le premier appelant n'a jamais respecté les délais de paiement qu'il avait lui-même proposés;

Que l'appelant ne produit d'autre part aucun élément relatif à la consistance de ses revenus ou à l'étendue de ses charges;

Que l'appelant souligne à juste titre que l'intimée a fait preuve de négligence en laissant s'accumuler un important arriéré de loyers;



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Délais de grâce n° 28

Que les démarches de recouvrement de l'intimée ont cependant été entamées en novembre 2002 et que depuis ce moment l'intimée a fait preuve d'une grande patience à l'égard du premier appelant;

Que le premier appelant n'a pas saisi la chance qui lui a été offerte à plusieurs reprises d'apurer ses arriérés de manière échelonnée en évitant la résolution du bail;

Que les termes et délais accordés par le premier juge et la sanction assortissant le non respect éventuel de ceux-ci apparaissent adéquats eu égard aux circonstances de la cause;

Que l'appel sera dit non fondé quant à ce;

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL,**

(...)

