



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

## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

Etat des lieux n° 62

#### Cour de Cassation (1<sup>ère</sup> Ch.) , arrêt du 14 mai 1982

Lorsque, conformément l'article 1738 du Code civil, il y a eu tacite reconduction du bail et nouveau bail au sens de cette disposition, il ne s'ensuit pas qu'il y aurait, au moment de la reconduction, un bail « ayant pris cours » à cette date, au sens de l'article 2 de la loi du 7 novembre 1973; dès lors, il s'agit d'un bail conclu avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1973 et reconduit après cette date, la responsabilité du locataire est régi par l'article 1731 du Code civil, tel qu'il était rédigé actant sa modification par la loi du 7 novembre 1973 . Qu'il résulte des articles 1736, 1740 et 1759 du même code, l'article 1738 du Code civil entend par « nouveau bail », un bail convenu aux mêmes conditions que celles du bail originaire, sauf eu ce qui concerne la durée, le délai de préavis et la caution.  
J.T., 1974, p. 93-94, Jos Vankerckhove.



#### Arrêt du 14 mai 1982

LA COUR;

Vu le jugement attaqué, rendu le 9 décembre 1980 par le tribunal de première instance d'Anvers, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 2, 1121, 1234, 1249, 1250, 1690, 1731 (ancien), 1738, 1743, 1759 du Code civil, modifiés par la loi du 4 novembre 1969, 1<sup>er</sup>, 2 de la loi du 7 novembre 1973 modifiant l'article 1731 du Code civil, 38, 1<sup>er</sup>, 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, 5 et 9 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie ;

En ce que le jugement rejette la demande introduite par les demandeurs contre les défendeurs et tendant au paiement d'une indemnité de 180.000 francs en réparation de dégâts locatifs, aux motifs qu'en principe, les demandeurs sont autorisés à exercer leur droit à la réparation des dégâts locatifs, mais que c'est à bon droit que les défendeurs invoquent l'article 1731 du Code civil dans sa nouvelle version, à savoir la modification contenue dans la loi du 7 novembre 1973;

Que tous les baux conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 1974 tombent sous l'application de cette loi et que, compte tenu de l'article 1738 du Code civil aux termes duquel toute reconduction tacite du bail opère un nouveau bail, le bail prorogé après le 1<sup>er</sup> janvier 1974, et donc nouveau, des défendeurs, est Certainement régi par l'article 1731, version nouvelle, du Code civil ;

Qu'à défaut d'état des lieux dressé lors de la conclusion du bail, les défendeurs sont censés avoir occupé le bien immeuble dans l'état où il se trouvait lorsqu'ils l'ont quitté ;

Que, d'autre part, il ne faut pas avoir égard à la clause 3 du bail {durée 1<sup>er</sup> avril 1967 - 31 mars 1976} — de toute façon valable en principe — la location litigieuse concerne le nouveau bail qui s'est opéré le 1<sup>er</sup> avril 1976 par tacite reconduction, après l'expiration de la période pour laquelle le bail écrit avait été conclu,

alors que, première branche, le bail qui avait pris fin le 31 mars 1976 après l'expiration de son terme, avait été prorogé de plein droit en vertu des lois des 30 mars 1976 et 24 décembre 1976;

Que cette prorogation légale ne constitue dès lors pas un nouveau bail et que, partant, la location a pris cours le 1<sup>er</sup> avril 1967, c'est-à-dire avant le 31 décembre 1973 date de l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1973 que c'est, dès lors, à tort que le jugement attaqué applique la loi du novembre 1973 à cette location et qu'au contraire les défendeurs sont présumés avoir reçu le bien loué en bon état (violation des articles 38, 1<sup>er</sup>, 40 de la loi du 30 mars 1976, 5, 9 de la loi du 24 décembre 1976, 2, 1731 (ancien) du Code civil, 1<sup>er</sup>, 2 de la loi du 7 novembre 1973, e pour autant que de besoin, 1238 et 1759 du Code civil



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

## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

Etat des lieux n° 62

*Seconde branche*, la relocation par tacite reconduction le 1er avril 1976 après l'expiration du bail originaire, ne constitue pas un bail qui, quoique étant nouveau, a pris cours après le 31 décembre 1973, date de l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1923;

Qu'en effet, il faut tenir compte du fait qu'il s'agit d'une continuation du bail, de sorte que le jugement attaqué applique à tort la loi du 7 novembre 1973 et qu'au contraire les défendeurs étaient présumés avoir reçu le bien loué en bon état (violation des articles 2, 1731 ancien), 1738, 1759 du Code civil 1er et 2 de la loi du 7 novembre 1973);

#### Quant à la seconde branche :

Attendu que, dans ses considérations reprises par le moyen, le jugement décide qu'après l'expiration de la première période de bail à la date du 31 mars 1976, il y a eu tacite reconduction de celui-ci entre parties et qu'il s'est opéré, dès lors, un nouveau bail au sens de l'article 1738 du Code civil;

Attendu que, ainsi qu'il résulte de cet article et des articles 1736, 1740 et 1759 du même code, l'article 1738 du Code civil entend par « nouveau bail », un bail convenu aux mêmes conditions que celles du bail originaire, sauf eu ce qui concerne la durée, le délai de préavis et la caution.

Attendu que la modification de l'article 1731 du Code civil, insérée par l'article 1er de la loi du 7 novembre 1973 n'est, en vertu de l'article 2 de la même loi, applicable qu'aux baux « ayant pris cours » après Son entrée en vigueur (1<sup>er</sup> janvier 1974) qu'un nouveau bail au sens de l'article 1738 du Code civil, pour lequel, sauf en ce qui concerne les conditions précitées, toutes les conditions d'un bail ancien restent valables, et notamment celles concernant l'état du bien lors de l'entrée en jouissance concernant les réparations à charge des preneurs, ne peut être considéré comme « ayant pris cours » au sens de la loi du 7 novembre 1973;

Attendu que, en déclarant l'article 1731 du Code civil, tel qu'il a été modifié, applicable au seul motif que, après l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1973, il s'est opéré entre parties une reconduction de bail conformément l'article 1738 du Code civil, le jugement viole les dispositions légales citées dans la branche du moyen;

Qu'en cette branche, le moyen est fondé ;

#### Par ces motifs,

Casse le jugement attaqué ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de la décision annulée réserve les dépens, pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause devant le tribunal de première instance de Malines, siégeant en degré d'appel.

Du 14 mai 1982. — jre ch. Prés.

M. Janssens président de section.

Rapp, M. Soetaert — M. leclercq, avocat général. —

Avocats : MM. Houtekier et Bützler