



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Résidence principale et logement d'étudiants n° 32

#### Justice de paix de Wavre, Jugement du 3 janvier 1991

**Juge :** M. Decelle, **Avocats :** Mariaule, Van caillie.

#### Résidence principale et logement d'étudiants.

Il est incontestable que la loi sur la résidence principale peut s'appliquer aux logements d'étudiants, lorsque ceux-ci remplissent les conditions légales, c'est-à-dire qu'il s'agisse d'un logement où l'étudiant y installe sa résidence principale, et que le bailleur y a donné son accord, du moins tacitement.

L'inscription aux registres de la population n'est pas un élément déterminant, mais peut y contribuer.



#### Jugement du 3 janvier 1991

#### Objet de l'action

1. - Attendu que la demanderesse a donné en location aux défendeurs le 9 juillet 1990 pour la période des vacances scolaires du 15 juillet 1990 au 14 septembre 1990 un logement sis à Ottignies (Louvain-la-Neuve), rue du Taillis, 10, moyennant un loyer fixé à 12.600 F et une provision pour charges de 1.950F soit au total un montant de 14.550 F par mois;

Que le 8 septembre 1990, les défendeurs ont sollicité un renouvellement de bail;

Que la demanderesse leur a répondu qu'elle ne pouvait réserver de suite à leur demande compte tenu de ce que leur appartement avait déjà été loué pour l'année scolaire à d'autres étudiants;

Que les défendeurs ont adressé le 8 septembre 1990 un long courrier à la demanderesse par lequel ils ont fait état de promesses de la demanderesse de leur accorder un nouveau bail;

Que par lettre du 12 septembre 1990, la demanderesse leur a reconfirmé sa position et a invité les défendeurs à libérer les lieux pour le 30 septembre au plus tard, laissant ainsi aux défendeurs un délai supplémentaire;

Que le 24 septembre 1990, les défendeurs ont invoqué la protection organisée par la loi du 22 décembre 1989; Attendu que depuis août 1990, les défendeurs n'ont plus rien payé;

Attendu que la procédure est régulière;

Que la demande est recevable;

2. - Attendu que les défendeurs invoquent la prorogation légale du bail en vertu de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial;

Attendu qu'il est incontestable que la protection s'étend aux logements d'étudiants lorsque ceux-ci remplissent les conditions légales, c'est-à-dire lorsque les lieux loués sont affectés à leur résidence principale;

Qu'en vertu de l'article 1752bis du Code civil, faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par son inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail;

Attendu qu'en l'espèce, le bail avait une durée conventionnellement prévue de deux mois se terminant le 14 septembre 1990 (donc inférieure au délai précisé ci-avant);

Attendu qu'il paraît logique de considérer que si les défendeurs entendaient le 15 septembre 1990 se prévaloir de la protection de la loi, ils devaient établir qu'ils remplissaient dès ce moment les conditions que celle-ci impose;

#### Qu'il est à noter à cet égard:

— que le bail ne prévoit nullement que les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur;

— que le 23 octobre 1990, soit plus de trois mois après l'entrée en vigueur du bail, les défendeurs sont toujours renseignés comme « en instance d'inscription » à Louvain-la-Neuve;

— que les défendeurs restent en défaut de rapporter la preuve qu'ils y sont actuellement effectivement inscrits;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que le bail a pris fin au 14 septembre 1990 et que la prorogation légale ne peut être invoquée;

(...)