



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé : occupation personnelle n° 92

Cour de Cassation (3^e ch.), Arrêt du 20 juin 2005

Conseillers : Echément, Storck, Plas, Christine Matray et Gosseries

Occupation personnelle : Il appartient au preneur qui prétend obtenir l'indemnité prévue à l'article 3, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil de prouver que le bailleur n'a pas réalisé l'occupation dans les conditions et délais prévus par cet article .

Il n'est pas requis que le bailleur occupe l'entièreté du bien. Il suffit qu'il l'occupe, fût-ce partiellement, mais de façon effective et continue. L'occupation effective n'implique cependant pas que le bailleur doive obligatoirement habiter les lieux ; il peut, par exemple, y installer ses bureaux ou une résidence secondaire (www.cass.be)



Arrêt du 20 juin 2005

(...)

Décisions et motifs critiqués

Le tribunal de première instance décide en son jugement du 24 juin 2003, après avoir déclaré les appels principal et incident recevables et partiellement fondés et mis à néant partiellement les jugements a quo des 6 mars 1997 et 10 mai 2001,

Que le défendeur doit des arriérés de loyers (80.424 francs) et des indemnités pour dégâts locatifs (26.712 francs) et pour indisponibilité (81.624 francs) au demandeur, alors que celui-ci lui est redevable d'indemnités pour troubles de jouissance (59.862 francs) et pour non-occupation personnelle (489.744 francs).

Après compensation judiciaire, le tribunal condamne le demandeur à payer au défendeur la somme de 8.945,14 euros (360.846 francs), augmentée des intérêts judiciaires à dater du 25 janvier 2001.

Le tribunal fonde la décision selon laquelle le demandeur est redevable au défendeur d'une indemnité pour non occupation personnelle de 489.744 francs (12.140,44 euros) sur les motifs suivants :

" Attendu qu'il appartient (au demandeur) d'établir l'occupation personnelle qu'il allègue ;

Attendu que par ailleurs, le bailleur n'est pas redevable de l'indemnité de 18 mois s'il justifie de circonstances exceptionnelles ;

Qu'en l'espèce, l'absence de réponse du (défendeur) aux préliminaires de l'expert n'empêchait pas celui-ci de déposer son rapport sur la base des éléments en sa possession ; que ce fait n'empêchait pas (le demandeur) d'occuper les lieux ;

Attendu enfin que les éléments présentés ne permettent pas d'établir l'occupation réelle de la maison (ou d'une partie de celle-ci par le demandeur) ;

Que l'indemnité légale pour non occupation personnelle est due, soit 489.744 francs (18 x 27.208) ;

Décompte entre parties :

Dû par le (demandeur) au (défendeur) :

(...)

2. non-occupation personnelle : 489.744 francs

Griefs

En vertu de l'article 3, § 1er, de la loi du 20 février 1991, tout bail portant sur le logement affecté par le preneur à sa résidence principale est réputé conclu pour une durée de neuf années.

L'article 3, § 2, de la loi précitée du 20 février 1991 prévoit que le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

En ce cas les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Il n'est pas requis que le bailleur occupe l'entièreté du bien. Il suffit qu'il l'occupe, fût-ce partiellement, mais de façon effective et continue.

L'exigence d'une occupation effective et continue n'implique cependant pas que le bailleur doive obligatoirement habiter les lieux ; il peut, par exemple, y installer ses bureaux ou une résidence secondaire.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé : occupation personnelle n° 92

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, l'article 3, § 2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 prévoit que le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

1. Première branche

En vertu des articles 870 du Code judiciaire et 1315 du Code civil, chacune des parties a la charge de prouver les faits qu'elle allègue et celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Il appartient ainsi au preneur qui, afin d'entendre condamner le bailleur à lui payer l'indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer prévue par l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991, se prévaut de la non-réalisation de l'occupation personnelle par le bailleur invoquée lors du congé, de faire la preuve que cette occupation personnelle n'a pas été réalisée conformément au prescrit légal.

A cet égard, le demandeur relevait dans ses conclusions d'appel " que la loi n'impose pas au bailleur d'apporter la preuve de ce qu'il a respecté la condition d'occupation ".

En décidant " qu'il appartient (au demandeur, bailleur) d'établir l'occupation personnelle qu'il allègue " et, partant, en condamnant le demandeur à payer au défendeur, preneur, l'indemnité légale pour non-occupation personnelle équivalente à dix-huit mois de loyer parce " que les éléments présentés ne permettent pas d'établir l'occupation réelle de la maison (ou d'une partie de celle-ci par (le demandeur)) ",

alors qu'il incombe au preneur qui prétend avoir droit à l'indemnité pour non-occupation personnelle d'établir que le bailleur n'a pas réalisé l'occupation dans les conditions ou les délais prévus par la loi, le tribunal viole les articles 3, § 2, de la loi du 20 février 1991, 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire.

2. Seconde branche

En vertu de l'article 149 de la Constitution, tout jugement est motivé.

Cette obligation de motivation impose au juge de répondre aux moyens précis et pertinents que les parties ont régulièrement développés dans leurs conclusions.

Dans ses conclusions d'appel et conclusions additionnelles, le demandeur alléguait que la demande du défendeur, tendant à l'entendre condamner au paiement d'une indemnité pour non-occupation personnelle, n'était pas fondée parce qu'il réalisa réellement l'occupation personnelle de l'immeuble dans les conditions et les délais légalement prévus.

Le demandeur y précisait que le droit de résilier le bail aux fins d'occupation personnelle n'est nullement limité à l'hypothèse où le bailleur a l'intention d'établir dans les lieux sa résidence principale et que la loi n'exige pas l'occupation de la totalité des lieux qui étaient donnés en location au preneur sortant, si bien qu'il n'y a pas lieu d'exiger du demandeur qu'il occupe tout l'immeuble.

Le demandeur alléguait qu'il ressort des éléments suivants qu'il réalisa l'occupation dans les conditions et les délais prévus :

- il a installé dans les lieux son domicile légal à dater du 12 février 1998 (ce qui est démontré par un certificat de résidence provenant de la commune de Wavre) et a concrétisé cette domiciliation par une occupation effective du rez-de-chaussée de l'immeuble à ce moment,

- quatorze personnes attestent qu'il occupa bel et bien l'immeuble,

- un certain aménagement des lieux est reconnu par le défendeur puisqu'il indique avoir aperçu aux fenêtres la présence de plantes d'appartement et que l'on n'aperçoit pas le sens d'un tel ornement si ce n'est d'orne le bien lorsqu'il accueille le demandeur,

- le demandeur consomme gaz, eau et électricité dans la maison. La consommation de gaz, si elle est réduite, démontre une occupation des lieux. La consommation réduite est due au fait que le demandeur n'occupe qu'une partie limitée de la maison (le rez-de-chaussée) et au fait qu'il ne consomme du gaz que s'il est chez lui, principalement la nuit. Le demandeur est en effet musicien et est amené à cette occasion à être souvent, en journée principalement, à l'extérieur, jouant dans des goûters '3 X 20', donnant des cours de piano à domicile En plus, étant seul depuis de nombreuses années, il prend son repas principal à proximité dans un restaurant self-service et son repas du soir chez son enfant.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Congé : occupation personnelle n° 92

En décidant que " les éléments présentés ne permettent pas d'établir l'occupation réelle de la maison (ou d'une partie de celle-ci par (le demandeur)) ", le tribunal ne répond pas aux moyens précis et pertinents allégués par le demandeur afin d'établir qu'il réalisa l'occupation personnelle (d'une partie) de la maison.

Le jugement attaqué, qui ne contient pas de réponse aux moyens que le demandeur alléguait en conclusions afin d'établir l'occupation personnelle de l'immeuble au sens de l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991, n'est partant ni régulièrement motivé (violation de l'article 149 de la Constitution), ni légalement justifié (violation de l'article 3, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré dans ce code par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997).

La décision de la Cour

Quant à la première branche :

Attendu que l'article 3, §§ 1er et 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil dispose que tout bail portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale est réputé conclu pour une durée de neuf années, que le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement et que lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus par cet article, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer ;

Attendu que, conformément aux articles 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire, il appartient au preneur qui prétend obtenir l'indemnité prévue audit article 3, § 2, de prouver que le bailleur n'a pas réalisé l'occupation dans les conditions et délais prévus par cet article ;

Attendu que le jugement attaqué, qui décide " qu'il appartient (au demandeur) d'établir l'occupation personnelle qu'il allègue ", viole ces dispositions légales ;

Que le moyen, en cette branche, est fondé ;

Sur les autres griefs :

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du moyen qui ne saurait entraîner une cassation plus étendue ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

Casse le jugement attaqué en tant qu'il statue sur l'indemnité pour défaut d'occupation personnelle par le demandeur et sur les dépens ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

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

Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Philippe Echement, les conseillers Christian Storck, Daniel Plas, Christine Matray et Philippe Gosseries, et prononcé en audience publique du vingt juin deux mille cinq par le président de section Philippe Echement, en présence de l'avocat général Jean-Marie Genicot, avec l'assistance du greffier Jacqueline Pigeolet.