



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Renon pour occupation personnelle n° 16

Justice de paix de Visé, jugement du 11 juillet 2000

Juge : F. Grandhenry ; **Avocats :** F. Dubois, Ph. Hallet

La loi autorise le bailleur à mettre fin au bail pour occupation personnelle mais elle ne l'oblige pas à y installer sa résidence principale. Le bailleur doit occuper de façon effective et continue dans l'année pour une durée de deux ans et rien de plus à condition que l'occupation ne soit pas fictive. Le bailleur n'abuse pas de son droit lorsqu'il donne un congé dans les formes et délais légaux. Cela reviendrait à nier l'existence de ce droit.

Que le principe est en effet un contrôle a posteriori.



Jugement du 11 juillet 2000

Attendu que la partie demanderesse a souhaité que ce dossier soit traité dans la procédure courte en débats succincts.

Quelle ne peut dès lors solliciter le rejet des conclusions déposées le 19 juin 2000 par la demanderesse auxquelles elle a pu répondre verbalement à l'audience.

Que, par conséquent et a fortiori, il n'y a pas lieu d'écarter les conclusions de la partie demanderesse déposées le 9 juin 2000 par lesquelles elle sollicite la validation de son renon.

Attendu que les faits de la cause ont été résumés dans notre jugement prononcé le 6 mars 2000. Que ... conteste la sincérité du motif invoqué par sa grand-mère bailleresse pour lui donner 1m congé pour occupation personnelle.

Qu'à cette contestation est venu s'ajouter l'argument de l'abus de droit, cette mérule des textes légaux, selon l'expression du professeur Jacques HANSENNE.

Attendu qu'il faut rappeler quelques principes.

- Que, tout d'abord, la bonne foi est présumée et que c'est à celui qui prétend que son cocontractant est de mauvaise foi à le démontrer.

- Que décider à ce stade que le motif invoqué n'est pas sincère, c'est dire qu'il est dès à présent prouvé que le bailleur ne réalisera pas l'occupation personnelle qui fonde son congé.

- Qu'un motif ne devient pas non sincère si d'autres raisons que l'occupation personnelle viennent s'ajouter et non se substituer à la décision de mettre fin au bail (dire qu'une décision d'un être humain a toujours une cause unique est un mythe).

- Que la loi na pas prévu de contrôle a priori de la sincérité du motif invoqué même si elle ne l'interdit pas. Que ce n'est que dans les cas flagrants que la validation peut être refusée car faire droit à la défense de ... revient à traiter judiciairement la partie demanderesse de menteuse.

Que le principe est en effet un contrôle a posteriori.

Qu'ensuite, le contrôle a priori de la sincérité du motif invoqué, par ailleurs sanctionné lourdement en cas de non-respect a posteriori, se rencontre essentiellement dans les cas évidents d'impossibilité d'occuper ou de spéculation immobilière.

Que dans ce dernier cas seulement, le mobile peut être vérifié (voy. VANDERMERSCH et DE RIDDER, "Les baux de neuf ans - questions communes à certaines facultés de résiliation anticipées, in Le bail de résidence principale - 5 ans d'application, Collection droit et immobilier, La Charte - J.J.P., 1996, 89).

Que tel n'est pas le cas en l'espèce car il n'existe aucun indice de spéculation immobilière et le projet d'occupation de ... n'est pas farfelu au point de pouvoir dire dès à présent qu'il ne sera pas réalisé.

Que la loi autorise le bailleur à mettre fin au bail pour occupation personnelle mais quelle ne l'oblige pas à y installer sa résidence principale.

Que le bailleur n'est même pas obligé de démontrer que son projet est indispensable ou nécessaire car la liberté de la propriété, même démembrée comme ici, reste la règle.

Que le bailleur doit occuper de façon effective et continue dans l'année pour une durée de deux ans et rien de plus à condition que l'occupation ne soit pas fictive (sur les qualités de l'occupation, voy. B. Louveaux, Le droit de bail de résidence principale, Collection droit actuel, De Boeck Université, 1995, n° 148 et 149; M. Vlies, "Les baux de neuf ans ou plus. Les facultés de résiliation anticipée", in Le bail de résidence principale - 5 ans d'application, Collection droit et immobilier, La Charte, J.J.P. 1996, 120 et suiv.; VENHEYDEN-JEANMAERT et DURANT, "La durée du bail", in Les baux à loyer après la loi du 13 avril, W94, Collection droit et immobilier, La Charte-J.J.P., 1998, 52 et suiv.).

Que le congé vient peut-être à point nommé dans la querelle de famille mais il n'y a rien de répréhensible juridiquement pour le bailleur d'occuper les lieux d'une façon ou d'une autre de façon continue et effective en ayant aussi pour mobile de ne plus avoir de locataire dans son immeuble, fût-ce sa petite-fille.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Renon pour occupation personnelle n° 16

Que si, comme le soutient ..., l'objectif de sa grand-mère était de l'expulser puis ne pas respecter le motif invoqué quitte à payer les indemnités plus tard, l'on comprendrait mal pourquoi alors elle n'aurait pas eu recours à la fin d'un triennat à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991, hypothèse où les indemnités sont moins élevées et où aucun motif ne doit être invoqué et donc contrôlé.

Attendu qu'il se déduit de ce qui précède que ... ne démontre pas à suffisance qu'il est dès à présent acquis que son bailleur n'occupera pas les lieux dans les conditions prévues par la loi.

Attendu qu'il reste à examiner l'argument d'abus de droit.

Que cette construction jurisprudentielle est destinée à "corriger" la façon d'appliquer un texte légal lorsque l'on aboutit à des situations scabreuses sans grand intérêt pour la partie qui le demande alors que d'autres choix moins dommageables s'offrent à elle.

Qu'elle est basée sur la faute et l'exigence de la bonne foi.

Qu'un locataire doit savoir que son occupation peut toujours prendre fin à un moment ou un autre.

Que l'abus de droit trouve à s'appliquer en matière contractuelle surtout lorsqu'un cocontractant dispose de plusieurs façons d'exercer un droit, comme dans l'hypothèse de l'article 1184 du Code civil.

Que dans le présent litige, l'alternative serait d'exercer ou de ne pas exercer son droit de donner congé, ce qui est différent.

Que dire qu'un bailleur abuse de son droit lorsqu'il donne un congé dans les formes et délais légaux reviendrait à nier l'existence de ce droit puisque le congé est adressé pour un motif dont le caractère non sincère n'est pas établi, même s'il se double d'un autre motif ou d'un mobile comme celui que dénonce ... dans ses conclusions, sans toutefois en apporter une preuve suffisante.

Attendu qu'il n'est pas établi que ... abuse de son droit de donner congé.

Attendu qu'il se déduit de ce qui précède que le congé est régulier et qu'il y a lieu de le valider.

Qu'aucune demande subsidiaire de délai de grâce pour quitter les lieux n'est formulée.

Attendu par ailleurs qu'il n'est pas établi qu'une des parties a commis une faute dans sa demande ou sa défense.

Que les demandes de dommages et intérêts des deux parties doivent être déclarés non fondés,

Attendu qu'il convient de réserver à statuer sur les autres demandes dans l'attente de connaître la façon dont la présente décision sera exécutée.

Attendu enfin qu'accorder l'exécution provisoire pour un jugement d'expulsion revient en pratique à priver le locataire de toute voie de recours. Que l'exécution provisoire de la présente décision ne sera pas prononcée.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement, écartant toutes conclusions autres, plus amples ou contraires,

Disons les actions principale et reconventionnelle recevables.

Validons le congé pour occupation personnelle adressé à la partie défenderesse pour le 30 avril 2000 et constatons dès lors que le bail liant les parties portant sur un immeuble situé à Argenteau, .. a pris fin à cette date.

Condamnons ... à migrer des lieux loués.

A défaut par elle de ce faire, autorisons la demanderesse à faire procéder à l'expulsion de la défenderesse avec tous occupants, animaux et meubles, à ses risques et périls par toutes voies de droit, au besoin avec le concours de la force publique.

Déboutons ... de sa demande de dommages et intérêts, Réserveons à statuer sur le surplus de l'action principale.

Disons l'action reconventionnelle non fondée.

Disons n'y avoir pas lieu à accorder l'exécution provisoire de la présente décision.

Réserveons les dépens et renvoyons la cause au rôle.