



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Prorogation conventionnelle n° 85

#### Justice de paix de Marche-en-Famenne, Jugement du 15 avril 1997

**Juge :** De Brabant ; **Avocats :** Orban (loco Collet), Mottet

La prorogation conventionnelle d'un bail donne naissance à un nouveau bail.

L'article 5 de la loi du 20 février 1991 qui interdit de mettre le précompte immobilier à charge du preneur est une disposition impérative

A dater de la prise de cours d'un nouveau bail soumis à cette loi, le bailleur ne peut dès lors plus réclamer au preneur le remboursement du précompte immobilier, même si cette modalité était prévue dans le contrat original.



#### Jugement du 15 avril 1997

Résumé du litige :

Les parties ont conclu le 23 décembre 1986 un bail de neuf ans prenant cours 1er janvier 1987 et finissant de plein droit et sans tacite reconduction le 31 décembre 1995 relatif à une maison avec jardin, sise à Marche-en-Famenne, rue...

Les défendeurs sont demeurés dans les lieux après l'expiration du bail du 1er janvier au 19 juillet 1996, date à laquelle ils ont acquis la propriété du bien.

Le bail initial en son article 6 prévoyait que le précompte immobilier était à charge du preneur.

La demanderesse réclame la condamnation des défendeurs pour le montant du précompte immobilier relatif à l'exercice 1996, soit la somme de 20.852 francs, partie en leur qualité de locataires, en vertu de l'article 6 du bail, et partie en leur qualité de propriétaires du bien.

Les défendeurs s'opposent à cette demande en invoquant l'expiration du bail initial de 1987 et la nouvelle disposition de l'article 5 de la loi du 20 février 1991 qui stipule que le précompte afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Ils sollicitent, à titre subsidiaire, des termes et délais quant à la part du précompte qu'ils auraient à rembourser en leur qualité de nouveaux propriétaires.

#### Discussion

La demanderesse démontre par les courriers qu'elle produit que, dans un premier temps, elle a proposé un nouveau bail écrit aux défendeurs qui portait le loyer à 17.000 francs, précompte immobilier à charge du bailleur.

Malgré plusieurs rappels en novembre, décembre 1995 et janvier 1996, les défendeurs observèrent un mutisme total au point que la baillesse leur écrivit le 11 janvier 1996: "... Puis-je vous demander, une dernière fois, de me retourner, dûment signés les trois exemplaires du bail que je vous ai transmis le 30 décembre dernier ?

Je vous rappelle qu'aussi longtemps qu'un nouveau bail n'a pas été signé, vous occupez sans titre ni droit... ;

Dans un second temps, le dialogue s'amorça et les preneurs, intéressés par le rachat du bien, demeurèrent dans les lieux jusqu'à l'acte de vente, en payant les loyers sur base de l'ancien bail.

La demanderesse prétend donc que l'intention des parties a dès lors été de poursuivre l'occupation jusqu'à l'acte de vente, aux conditions de l'ancien bail, avec par conséquent le précompte immobilier à charge du preneur.

Nous ne pouvons cependant suivre cette thèse dans la mesure où une prorogation conventionnelle donne naissance à un nouveau bail (MERCHIENS, Y., Le bail en général, Larcier, 1989, 232, n°417), de même d'ailleurs qu'une tacite reconduction. Alors qu'un nouveau bail est intervenu, le précompte immobilier ne peut plus être mis à charge du preneur (art. 14, § I et § 2 de la loi du 20 février 1991).



## Fiche Jurisprudence

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

### **Droit des baux**

#### **Obligation du bailleur – travaux à l'immeuble n° 56**

Il convient de rappeler que l'article 5 de la loi susdite a un caractère impératif en vertu de l'article 12 et que les parties ne pouvaient dès lors y déroger (SIMONS, J., "Loyer et charges", in Baux à loyer, La Charte, 1991, 168).

Quant à la part du précompte immobilier dû par les défendeurs en qualité de propriétaires, elle ne souffre pas de discussion. C'est à bon droit que la demanderesse réclame la quote-part dont elle a dû elle-même s'acquitter puisqu'elle était propriétaire du bien au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Il n'apparaît pas enfin des éléments fournis par les défendeurs qu'ils sont dans les conditions fixées à l'article 1244 du Code civil pour bénéficier de nouveaux termes et délais.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement et en dernier ressort,  
Recevons la demande et la déclarons partiellement fondée;

