



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation n° 51

Justice de paix de Forest, jugement du 10 juin 1999

Juge : Y. Janssens Casteels. **Avocats :** Hoeck (loco Leonard), Coeckelberghs

La demande de prorogation doit être justifiée par des circonstances exceptionnelles pour le preneur. Que par circonstances exceptionnelles il y a lieu d'entendre celles qui rendent problématiques, pendant un certain temps la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement; Qu'elles visent d'une part des situations d'urgence, imprévisibles ou subites. La dépression peut être un élément qui justifie l'application de l'article 11, tout en ayant égard aux intérêts du bailleur à voir son logement libéré.



Jugement du 10 juin 1999

Demande reconventionnelle

Attendu que la demande de madame A, introduite par conclusions reçues au greffe le 23 avril 1999, tend — actuellement — à entendre:

- accorder à la demanderesse sur reconvention une prorogation de son bail (pour circonstances exceptionnelles) ou — subsidiairement — un délai de grâce pour une durée se terminant à fin septembre 1999;
- condamner la défenderesse sur reconvention aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure; [..]

C. Discussion

1. Objet du litige

Attendu que le bail entre parties, consenti pour une durée de trois ans, à partir du 1er avril 1996, expirait contractuellement le 31 (et non le 29) mars 1999;

Qu'afin d'éviter que ce bail de trois ans (courte durée) ne se transforme en un bail de neuf ans — par lettres recommandées des 8 et 27 décembre 1998 (soit plus de trois mois avant l'expiration de la période de trois ans, qui a pris cours à la date de la conclusion du bail de courte durée) — le bailleur a notifié au preneur qu'il prendrait fin à son échéance contractuelle (voy. 83 et 84), et ce conformément aux dispositions de l'article 3 § 6, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale;

Que — par lettre recommandée du 19 février 1999 (soit plus d'un mois avant l'expiration du bail) — le preneur a demandé une prorogation du bail 'afin de pouvoir déménager à l'aise' (voy. 87) et ce conformément à l'article 11 de la même loi;

Que - par lettre recommandée du 22 février 1999 - le bailleur a refusé de faire droit à la demande de prorogation en invoquant avoir 'pris des engagements irrévocables concernant la prochaine occupation de l'appartement' (voy. B8);

Que le preneur se maintenant dans les lieux — par citation du 14 avril 1999 — le bailleur a postulé son expulsion;

Que le preneur sollicite, reconventionnellement, qu'il soit fait droit à sa demande de prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles;

Que le sort de la demande principale dépend donc du sort de la demande reconventionnelle;

2. Quant à la demande (reconventionnelle) de prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles

2.1. **Base légale:** (article 11 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale)

Attendu que cet article dispose que :

'Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et notamment, du grand âge éventuel d'une des parties.

Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation n° 51

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions".

2.2. Conditions d'application de cet article - conditions de forme

Attendu que le preneur, titulaire d'un bail de résidence principale, a notifié au bailleur sa demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles, par lettre recommandée du 19 février 1999, soit plus d'un mois avant le 31 mars 1999, date à laquelle le bail prenait fin par l'effet du congé du bailleur;

Que les conditions de forme, prescrites à peine de nullité, ont été respectées, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté;

2.3. Conditions d'application de cet article - conditions de fond

2.3.1. Démarche du juge

Attendu que l'octroi par le juge d'une prorogation suppose la réunion de deux conditions distinctes: 'existence d'une circonstance exceptionnelle, d'une part, et une comparaison d'intérêts, favorable au preneur, d'autre part;

Qu'il doit, dans un premier temps, examiner si la circonstance invoquée par le preneur peut être qualifiée d'exceptionnelle;

Que, dans un deuxième temps, à la condition d'avoir répondu par l'affirmative à la première question, il doit se pencher sur la balance des intérêts respectifs entre le preneur et le bailleur;

Qu'il doit rechercher si l'intérêt que le preneur a à obtenir une prorogation est plus important que celui que le bailleur a à voir le bail prendre fin (J.P. Courtrai II, 31 mars 1992, J.J.P., 1994, 296); si le dommage que subirait le preneur en cas de non-prorogation excède celui du bailleur en cas de prorogation (J.P., Deurne, 21 avril 1989, J.J.P., 1990, 81 et note B. HUBEAU);

Que le dommage que subiraient les parties dans l'une et l'autre hypothèse constitue le critère essentiel de la comparaison à laquelle le juge doit se livrer;

Que si les intérêts sont équivalents, la prorogation paraît ne pas pouvoir être accordée;

2.3.2. Les circonstances exceptionnelles

2.3.2.1. Attendu que la demande de prorogation doit être justifiée par des circonstances exceptionnelles pour le preneur, dont il lui appartient de rapporter la preuve;

Que par circonstances exceptionnelles il y a lieu d'entendre celles qui rendent problématiques, pendant un certain temps la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement;

Qu'elles visent d'une part des situations d'urgence, imprévisibles ou subites, d'autre part, des difficultés moins circonstancielles, telle que le grand âge du preneur, qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire du locataire dans les lieux (Doc. Pari., Chambre, session 1990-91, n 1357/1, 26);

Que les circonstances exceptionnelles invoquées:
- ne peuvent être imputables au preneur lui-même;
- doivent constituer une difficulté particulière propre à la situation dans laquelle se trouve le preneur à l'issue du bail et à condition que celle-ci ne résulte pas de son libre choix;
- doivent être personnelles;

2.322. Attendu qu'en l'espèce le preneur invoque comme circonstances exceptionnelles:

- Dans la lettre recommandée du 19 février 1999 (voy. B?): "afin que je puisse procéder à mon déménagement calmement";

- Dans la lettre du 23 mars 1999 de son avocat (voy. f12): Madame A souffre en réalité, d'une dépression nerveuse';

"afin de ne pas devoir déménager à deux reprises".

"Ma cliente avait signé un bail de trois ans du fait que l'échéance initiale de son contrat avec ... était fixée à l'origine au 31 mars 1999, mais cette activité a été prolongée pour un an",

"Celle-ci na pas le statut de... comme vous le précisez dans votre projet de requête, ma cliente achevant son activité le 31 mars 2000".



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation n° 51

Dès le 1er avril de l'année prochaine, il est probable qu'elle repartira en France.

C'est dans cette optique qu'elle aurait souhaité pouvoir disposer d'un délai jusqu'à fin mars 2000, mais elle est relativement consciente quelle ne pourra pas l'exiger.

Toutefois, il est certain que si votre cliente devait entamer la procédure elle tenterait d'obtenir pareil délai afin de ne pas devoir déménager à deux reprises'.

2.3.2.3. Attendu qu'il ressort des attestations du docteur ..., que le preneur été en congé de maladie du 27 janvier au 12 février inclus; du 3 au 12 mars et du 12 au 28 avril 1999 (voy. B5, B10 et B14); qu'il lui a prescrit 20 séances de psychothérapie (voy. B13) et des antidépresseurs (voy. B14);

Que preneur, invité depuis le 8 décembre 1998 à prendre ses dispositions pour pouvoir quitter les lieux loués le 31 mars 1999, date d'expiration du bail, est souvent malade depuis le début de l'année 1999;

Qu'il a sollicité la prorogation de son bail par lettre recommandée du 19 février 1999, soit entre deux périodes de congé pour maladie;

Qu'il ne peut être fait grief au preneur de ne pas avoir immédiatement relevé la raison médicale sous-tendant sa demande de prorogation pour pouvoir procéder à son déménagement calme ment";

Que la dépression (affection psychiatrique la plus fréquente) dont souffre le preneur est une maladie (voy. Dossier "Au creux de la vague ", Profil n 47, septembre-octobre 1998,6, publication Partena, Mutualité libre);

Que - contrairement à ce que soutient le bailleur - il ne s'agit pas nécessairement d'une maladie ancienne;

Qu'une dépression peut se manifester rapidement ou se développer progressivement, augmenter d'intensité de manière pratiquement inaperçue et même rester présente en permanence; parfois elle a une cause manifeste, mais dans d'autres cas elle apparaît sans raison;

Qu'elle peut revêtir diverses formes (dépression réactionnelle, psychogène, endogène, syndrome maniaco-dépressif) et être due à plusieurs facteurs, généralement combinés (socioculturels, psychologiques et physiques);

Qu'un des symptômes de la dépression est de **manquer de réaction dans la vie quotidienne à un tel point que le malade ne peut faire face à des engagements normaux et qu'il a tendance à vivre dans un monde cloisonné, devenant particulièrement timoré en raison de cette affection;**

Qu'en raison de sa dépression, le preneur (personne isolée) voit son déménagement comme un obstacle difficile à surmonter;

Qu'outre ces circonstances médicales, prouvées, le preneur invoque à l'appui de sa demande, la précarité de sa situation professionnelle;

Qu'il ressort des informations légales annexées à la citation que le preneur, de nationalité française, est ... (appointé);

Qu'il affirme être engagé sous contrat temporaire; que son contrat, initialement de trois ans, durée du bail, aurait été prolongé d'un an et viendrait à expiration le 31 mars 2000 (voy. B12);

Que ce fait est affirmé mais non prouvé;

Que le preneur déclare avoir conscience de ne pas pouvoir invoquer la précarité de son statut professionnel pour revendiquer une prorogation du bail jusqu'au 31 mars 2000, date d'expiration de son contrat comme agent temporaire;

Qu'il est clair que si le preneur perdait son emploi, plus rien ne le retiendrait en Belgique;

Que les circonstances médicales invoquées par le preneur et dont la réalité est attestée par son médecin traitant, et — dans une mesure moindre — l'incertitude qui plane sur son avenir professionnel en Belgique, rendent la recherche d'un nouveau logement et un déménagement problématique;

Que les circonstances invoquées par le preneur peuvent être considérées comme exceptionnelles, dans le sens de l'article 11 de la loi du 20 février 1991;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation n° 51

2.3.3. Refus de prorogation conventionnelle - demande de prorogation légale

Attendu que les parties n'ont pu se mettre d'accord soit sur le principe de la prorogation, soit sur la durée de celle-ci, soit même sur l'adaptation du loyer, ce qui n'est pas contesté;

Qu'à défaut d'accord sur une prorogation amiable du bail pour circonstances exceptionnelles, le preneur devait quitter les lieux à la fin du bail, soit le 31 mars 1999; qu'il n'y a pas de prorogation de plein droit, la loi ne le prévoyant pas (MERCHIEERS, Y., Le bail de résidence principale, Larcier, 1998, 135, n° 191);

Qu'il appartient à la partie la plus diligente de nous saisir du litige;

Qu'il eut été convenable que le preneur, qui désirait obtenir une prorogation judiciaire, nous saisisse avant le 31 mars 1999, date d'expiration du bail, ce dont il s'est bien gardé;

Que le preneur s'est maintenu dans les lieux, après le 1er avril 1999, contraignant de la sorte le bailleur de prendre l'initiative d'une procédure visant à mettre fin à son occupation;

Attendu que le bailleur a cité le preneur le 14 avril 1999; que l'affaire a été plaidée et prise en délibéré le 18 mai 1999; qu'à ce moment le preneur bénéficiait déjà d'une prorogation de fait de plus de six semaines;

2.3.4. Balance des intérêts: intérêts respectifs des parties:

2.3.4.1. Attendu que dans sa lettre du 22 février 1999, le bailleur invoquait comme circonstance justifiant son refus de prorogation "des engagements irrévocables concernant la prochaine occupation de l'appartement (voy. B8);

Que le 3 mai 1999, soit une semaine après l'audience d'introduction, le bailleur a mis l'appartement en vente par l'intermédiaire d'une agence;

Qu'il n'a donc pas ou plus l'intention de le remettre en location;

Que le bailleur n'ayant pas encore trouvé acquéreur, une prorogation du bail de courte durée aurait normalement dû le satisfaire, en lui évitant un chômage locatif;

Que le refus du bailleur est essentiellement motivé les tensions ayant (toujours) existé entre les parties, la défenderesse admettant d'ailleurs dans sa lettre du 19 février 1999 que son agressivité à l'égard du bailleur est la cause de la volonté de cette dernière de mettre fin au bail (voy. B7);

Que le bailleur dépose à son dossier quatre lettres du preneur pour démontrer à quel point les relations étaient tendues (lettres des 10 février, 14 avril, 3 juin et 3 juillet 1998 - pièces 5 à 9);

Que nous n'avons pas à juger du bien-fondé des revendications formulées par le preneur, qui ont obligé le bailleur à faire appel à un conseil;

Que malgré la promesse du preneur de faire preuve à l'avenir d'une plus grande souplesse dans l'espoir de pouvoir se maintenir dans les lieux (voy. B7), le bailleur craint le pire, spécialement un refus de laisser visiter les lieux en vue de la vente; qu'il aurait également voulu pouvoir rafraîchir son appartement pour favoriser la vente;

Que le bailleur invoque également qu'elle est âgée de 72 ans, et son mari de 73 ans; que l'appartement fut un investissement devant assurer leur vieux jours; que face aux problèmes de percevoir le loyer, et face à des frais médicaux importants, le bailleur et son mari s'étaient résolus à vendre; que leurs autres économies sont épuisées; que l'attitude du preneur risque de mettre en péril l'équilibre financier du bailleur et son mari;

2.3.4.2. Attendu que la balance des intérêts penche en faveur du preneur;

Qu'il y a lieu de l'autoriser à se maintenir dans les lieux jusqu'au 31 août 1999 au plus tard, moyennant une légère augmentation du loyer;

Qu'une prorogation du bail limitée à cinq mois ne devrait entraîner aucun inconvénient ni pour le bailleur, ni pour l'acquéreur éventuel;



Fiche Jurisprudence

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

Droit des Baux

Bail de courte durée – prorogation n° 51

Que, conformément à l'article 19 du bail, madame A devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent visiter les lieux loués, librement et complètement, trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, comme il sera précisé au dispositif du présent jugement;

Que le preneur doit être conscient du fait que toute infraction aux obligations du bail encours de prorogation pourrait entraîner la résolution du bail à ses torts et sa condamnation au paiement d'indemnités;

3. Quant à la demande (principale)

3.1. Attendu que le congé du bailleur pour l'échéance contractuelle du 31 mars 1999 ne peut être validé; que le bail est en effet prorogé jusqu'au 31 août 1999;

Qu'il y a lieu, sous réserve du droit du preneur d'introduire une (seule) demande de renouvellement de la prorogation, dans les mêmes conditions, de le condamner à déguerpir des lieux pour le 31 août 1999 au plus tard, et de désigner un expert avec la mission habituelle en matière de dégâts locatifs;

3.2. Attendu que le bailleur réclame, si le preneur était autorisé à se maintenir dans les lieux, une indemnité d'occupation " de 25.000 francs à dater lu 1er mai 1999";

Que nous analysons cette demande comme une demande d'augmentation de loyer conformément à l'article 11, § 4 de la loi du 20 février 1991;

Qu'il nous parait équitable de faire partiellement droit à cette demande en portant le montant du loyer s'élevant actuellement à 17.373 francs, à...

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement et en premier ressort,
Rejetant comme non fondées toutes conclusions autres, plus amples ou contraires;

Déclarons les demandes principale et reconventionnelle recevables et fondées dans la mesure ci-après;

Accordons à madame A, preneur, défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, dont le bail venait normalement à échéance le 31 mars 1999, une prorogation de celui-ci pour circonstances exceptionnelles jusqu'au 31 août 1999;
[...]