



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des baux

### Prorogation pour circonstances exceptionnelles n° 115

#### Justice de paix d'Ixelles II, Jugement du 5 novembre 1993

**Jugement de paix :** Isabella Brandon, **Avocat :** Forel, W. Hellenbosch

Renon - prorogation - bail de résidence principale- prorogation pour circonstances exceptionnelles - congé donné par le preneur. L'article 11 de la loi du 20 février 1991 n'interdit nullement au preneur de demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles lorsqu'il a lui-même notifié un renon au bailleur.

Toutefois, ces circonstances doivent être nécessairement postérieures à la notification de ce renon sous peine de méconnaître la foi due aux actes juridiques et au caractère d'acte juridique unilatéral réceptice du renon, lequel produit ses effets de plano et de manière irrévocable dès qu'il a été adressé au destinataire. Il ne saurait être question d'utiliser l'article II de la loi pour revenir sur un renon qui constitue un acte par définition irrévocable (JJP 1996, p. 61)



#### Jugement du 5 novembre 1993

(...)

##### I. Les faits

Attendu que les parties sont liées par bail du 28 juin 1991, d'une durée de 3 ans prenant cours le 1er octobre 1991 pour finir le 30 septembre 1994;

Que l'article 2b dispose qu'une résiliation anticipée est possible "En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail moyennant :

- un préavis minimum de trois mois par lettre recommandée,
- le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement au montant de 2 mois de loyer;

L'état des lieux de sortie sera, dans ce cas, dressé aux frais du preneur par le(s) expert(s) désigné(s) par les parties";

Attendu que se fondant sur cette disposition, la demanderesse notifia le 23 février 1993 un renon libellé comme suit: " *Comme vous le savez depuis plusieurs années j'ai une santé qui laisse fort à désirer et mon médecin m'interdit l'usage d'escaliers, vu l'aggravation de cet état. Je tiens d'ailleurs à votre disposition, si nécessaire, un certificat médical confirmant mon état de santé. Vous comprendrez dès lors que je souhaiterais pouvoir résilier mon bail avant l'échéance triennale, c'est-à-dire le 1er juin 1993* ";

Attendu que le certificat médical visé dans la lettre précitée n'a jamais été produit;

Que le mandataire du bailleur adressa alors 2 lettres à la demanderesse, l'une le 2 mars 1993 rappelant les conditions contractuelles de résiliation, et notamment l'indemnité, l'autre le 25 mars 1993, rappelant l'obligation de la demanderesse de laisser visiter les lieux en vue de leur relocation;

Attendu que le 26 mars 1993, le conseil de la demanderesse adressa la lettre suivante au bailleur: " *Suite à une aggravation récente de son état de santé, ma cliente m'informe que son médecin lui interdit formellement toute fatigue et donc un éventuel déménagement; Madame ... désire donc annuler le congé notifié à votre mandataire, monsieur ...* ";

Que ceci ayant été refusé par le bailleur, le conseil de la demanderesse adressa le 6 avril 1993 une lettre au bailleur menaçant de demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles;

Que requête fut déposée devant nous en ce sens le 30 avril 1993;

Que l'affaire ne fut finalement plaidée devant nous que le 2 novembre 1993, le défendeur ayant fait notifier à la demanderesse un pli judiciaire fondé sur l'article 751 du Code judiciaire;

##### II. Discussion

Attendu que l'article II de la loi du 20 février 1991 n'interdit nullement au preneur de demander une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles lorsqu'il a lui-même notifié un renon au bailleur;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Prorogation pour circonstances exceptionnelles n° 115

Qu'en postulant l'inverse, le défendeur ajoute au texte légal des conditions qu'il ne contient pas;

Attendu cependant que lorsque le renon est comme en l'espèce, donné par le locataire lui-même, les circonstances exceptionnelles doivent nécessairement être postérieures à la notification du renon, sous peine de méconnaître la foi due aux actes juridiques, et au caractère d'acte juridique unilatéral réceptice du renon;

Attendu en effet qu'un renon constitue un acte juridique unilatéral réceptice, qui sortit ses effets de plano et de manière irrévocable dès qu'il a été adressé au destinataire;

Qu'il en résulte une situation définitivement acquise avec toutes les conséquences qui peuvent s'y attacher; qu'un tel acte est irrévocable et que seul un accord des deux parties peut en supprimer les conséquences futures (VAN ÜMMESLAGHE, P., "Examen de jurisprudence. Les obligations", R.C.J.B., 1988, n° 147, 37 et Civ. Liège, 9 novembre 1978, fur. Liège, 1979, 259);

Attendu que si l'on peut dès lors admettre qu'une circonstance nouvelle, imprévisible, survenue postérieurement à la notification du renon par un locataire (par exemple un accident de la route) puisse justifier une prorogation du renon sur base de l'article II de la loi, il ne saurait être question d'utiliser cette disposition légale pour revenir sur un renon qui constitue un acte par définition irrévocable (sauf accord des deux parties);

Attendu qu'il appartient dès lors à la demanderesse de rappporter la preuve que "l'aggravation de l'état de santé" qu'elle invoque et dont question dans les certificats médicaux des 30 mars 1993, 18 mai 1993 et 19 mai 1993 est postérieure à la notification du renon, et n'était pas prévisible à ce moment-là;

Que cette preuve n'est nullement rapportée, aucun des certificats médicaux ne précisant par ailleurs par rapport à quand l'état de la demanderesse s'est aggravé; Que celle-ci se garde d'ailleurs bien de produire le certificat médical auquel elle fait allusion dans son renon du 23 février 1993, de sorte qu'aucune comparaison avec la situation existante à ce moment n'est possible; qu'il se dégage dès lors nettement du dossier que c'est toujours du même état de santé que l'on parle depuis le renon du 23 février 1993, état alternativement invoqué pour donner le renon, demander son annulation 1 mois après, puis solliciter une prorogation du bail, sans jamais préciser la durée de prorogation souhaitée;

Attendu qu'il résulte des circonstances de la cause qu'il n'y a nullement lieu à appliquer l'article 11 de la loi du 20 février 1991, et que ce qui est réellement recherché par la demanderesse, est l'annulation de son propre renon, ce qui n'est pas en notre pouvoir de lui accorder pour les raisons exposées ci-dessus;

Qu'il y a lieu à cet égard de remarquer que la demanderesse n'invoque ni l'absence de consentement, ni une quelconque incapacité juridique de nature à vicier la validité du renon;

Que la demande principale apparaît dès lors comme non fondée; qu'au demeurant, la demanderesse a déjà bénéficié d'une prorogation de fait de plus de 5 mois;

Que la demande reconventionnelle a paraît dès lors comme recevable et fondée en ce qu'elle sollicite le déguerpissement de la locataire et sa condamnation à une indemnité d'occupation égale au dernier loyer pour la période postérieure au 31 mai 1993, sous déduction toutefois de ce qui a été payé au de loyers depuis cette date;

Qu'il y a cependant lieu d'accorder à la défenderresse sur reconvention un délai de grâce pour l'expulsion d'un mois à dater de la signification du jugement;

Que la demande reconventionnelle est fondée également en ce qu'elle tend à entendre condamner la locataire à payer deux mois d'indemnité visés par l'article 2B du bail, la désignation d'un expert chargé de la mission habituelle en matière de dégâts locatifs, et la condamnation de la locataire à payer les frais de cet expert, conformément à l'article 28 du précité;

Que la demande reconventionnelle apparaît comme dénuée de tout fonde juridique pour le surplus.