



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Bail courte durée – renouvellement - écrit n° 73

Tribunal de Liège (1^{er} canton), Jugement du 27 juin 2006

L'article 3, §6, alinéa 3 de la loi relative aux baux de résidence principale prévoit que les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans peuvent être prorogés mais seulement « une seule fois » et « par écrit ». La clause qui figure dans le bail et qui mentionne que la convention sera chaque fois reconduite pour une durée d'un an ne répond pas au prescrit légal (Les échos du logement/octobre 2006, p.21)



Jugement du 27 juin 2006

Par bail du 28 février 2004, Monsieur B. a donné un logement en location au défendeur K.

Ce bail a initialement été conclu pour une durée d'un an;

Au 1er mars 2005, le locataire a été laissé dans les lieux sans qu'aucun écrit ne soit rédigé ;

Par acte du 23 décembre 2004 (non produit), le demandeur P. notifié congé à Monsieur K. pour le 28 février 2006 ;

Par lettre du 3 octobre 2005, Monsieur K. a déclaré que le congé notifié était irrégulier et qu'il ne quitterait pas le logement ;

L'action vise à voir valider le congé notifié et à voir condamner Monsieur K. au paiement d'une somme de 489,26 euros pour charges locatives ;

Subsidiairement, le demandeur postule la résiliation du bail aux torts du défendeur qui serait « coupable et responsable de troubles de jouissance importants, troublant la tranquillité des autres occupants de l'immeuble »

L'article 3, §6, alinéa 3 de la loi relative aux baux de résidence principale du preneur prévoit que les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans (ce qui est le cas en l'espèce), peuvent être prorogés mais seulement « une seule fois » et « par écrit » ;

La clause qui figure à l'article 3, alinéa 2 du bail ne répond pas au prescrit légal ;

Il y est en effet stipulé qu'à la date anniversaire du bail, « ... la convention sera chaque fois reconduite... ce qui correspond à des renouvellements pour plus de « une seule fois » ;

La clause conclue dès l'origine n'est donc pas l'écrit désiré par le législateur ;

Si les parties avaient voulu dès l'origine conclure un bail pour « un an + un an » alors elles l'auraient conclu pour deux ans;

A défaut du moindre écrit spécifique le 1er mars 2005 le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années à dater du 1er mars 2004 (article 3, §6, alinéa 5 de la loi);

Le congé notifié par courrier du 3 octobre 2005 l'est en dehors des normes légales ;

Le défendeur K. désire poursuivre le bail;

Il n'y a pas lieu à validation de congé ;

Le document « charges locatives » (pièce 16 du dossier du demandeur) est de la main du demandeur lui-même ;

Il se termine par un solde de 195,92 euros au 28 février 2006 alors que ce sont 489,26 euros qui sont demandés dans la requête déposée le 22 mai 2006

A défaut de décompte précis et justifié par pièces il s'impose de rouvrir les débats afin que le demandeur précise ses demandes pour charges locatives



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Bail courte durée – renouvellement - écrit n° 73

Il résulte de plusieurs attestations d'autres occupants de l'immeuble que le défendeur K. troublerait la quiétude de l'immeuble en faisant fonctionner trop l'installation stéréo et la télévision dont il dispose et ce tant de jour que de nuit;

Un comportement excessif peut être fautif et même justifier la résiliation du bail si le locataire refuse de manière persistante à occuper les lieux de manière suffisamment paisible ;

A l'occasion de la réouverture des débats, le demandeur voudra bien préciser s'il demande à ce qu'une enquête soit tenue sur ce plan ;

Dans cette hypothèse, le demandeur voudra bien préciser les faits précis et pertinents dont il voudrait rapporter la preuve.

(...)