



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des Baux

### Résidence secondaire et résidence principale n° 34

#### Justice de paix de Paliseul, Jugement du 13 novembre 1991

**Juge :** X. Xhardez (loco B. Louveau), M. Nackaerts (Bruxelles)

#### Résidence secondaire - délai de grâce.

La loi ne s'applique pas au bail d'une maison louée à titre de résidence secondaire. Ainsi, immeuble meublé sis en Ardennes, région de villégiature et de secondes résidences, immeuble où le locataire n'est ni domicilié ni n'exerce sa profession, immeuble où manifestement le défendeur ne paie pas la majeure partie de sa consommation en eau et électricité, qui lorsqu'il est libre, à l'occasion, viennent de l'accord du défendeur séjourner durant le week-end la propriétaire et ses amis, constitue bien une résidence secondaire.



#### Jugement du 13 novembre 1991

#### Objet de l'action

Attendu que le défendeur conteste la validité du congé d'un mois donné par la demanderesse sous le motif que le bail litigieux serait protégé par les lois des 20 février et 1 mars 1991 concernant la résidence principale du défendeur;

Attendu que c'est à bon droit que le demandeur soutient qu'il s'agit d'un bail d'une maison louée par le défendeur à titre de résidence secondaire;

Attendu en effet qu'il faut de prime abord constater que le bail de cette maison meublée a été conclu entre parties en avril 1987 soit quatre ans avant la loi de 1991 sous l'emprise, notamment, de **la loi de 1983** où il était spécifié en l'article 6, in fine, que faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur était établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail;

Attendu qu'il est acquis aux débats qu'à cette époque, tout comme d'ailleurs à ce jour, le défendeur est domicilié et exerce sa profession à Bruxelles;

Que, dès lors, par la volonté des parties au moment de la conclusion du bail, ce dernier concernait une résidence secondaire;

Attendu que, même si on ne se place dans le cadre de la loi nouvelle où la notion de résidence principale n'est pas définie mais semble être une notion de « pur fait », laissée à l'appréciation du juge, il n'en apparaît pas moins que dans le cas d'espèce la location litigieuse est le type même d'un bail de résidence secondaire pour les raisons suivantes :

1. immeuble meublé sis en Ardennes, région de villégiature et de secondes résidences pour les citadins de Bruxelles, Liège ou autre ville importantes ;
2. immeuble où le locataire n'est ni domicilié ni n'exerce sa profession, notion qui dans la doctrine déposée par le défendeur «*Journal des tribunaux*» reste d'une grande importance même si elle n'est pas « absolue »; d'autre part, la majeure partie de la semaine, le défendeur habite et vit dans ses meubles à Bruxelles;
3. immeuble où manifestement le défendeur ne paie pas la majeure partie de sa consommation en eau et électricité malgré la présence de deux chauffages électriques d'appoint à côté de trois poêles,
4. immeuble où lorsqu'il est libre, à l'occasion, viennent de l'accord du défendeur séjourner durant le week-end la propriétaire et ses amis ce qui exclut une fois encore par l'absence d'intimité et de sauvegarde des petits secrets familiaux la notion de résidence principale;

Attendu que devant de telles évidences le défendeur n'offre de prouver aucun fait précis et concluant; qu'il y a lieu de rejeter son offre de preuve;

Attendu, dès lors, que c'est en usant de son droit que la demanderesse a notifié préavis d'un mois le 28 juin 1991, préavis expirant au plus tard le 31 juillet 1991;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des Baux

#### Résidence secondaire et résidence principale n° 34

Attendu néanmoins alors que le bail avait été conclu en avril, la demanderesse en notifiant la veille des vacances fin juin un préavis expirant en plein milieu de celles-ci a, à la limite, sinon abusé de son droit, à tout le moins mis son locataire dans une situation des plus délicates et des plus précaires qui nous autorise à accorder à ce dernier un délai de grâce lui permettant de trouver la seconde résidence qui semble lui être indispensable;

Attendu qu'en quittant les lieux fin novembre 1991, le défendeur aura ainsi bénéficié d'un délai de quatre mois pour se « retourner », délai qu'il semble d'ailleurs avoir déjà mis en partie à son profit.

(...)