



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des baux

### Usufruit et opposabilité du bail n° 20

#### Justice de paix de Fontaine-l'Évêque, jugement du 8 septembre 2005

**Juge :** D. Rubens. **Avocat :** S. Delooze (loco M. Godefroid)

Tout bail de neuf ans ou plus est opposable au nu-propiétaire, dans toutes ses clauses, à la condition que son exécution ait commencé avant l'expiration de l'usufruit et que le bail ait date certaine, dès lors que le nu-propiétaire est un tiers par rapport à la convention de bail (article 595 du Code civil).

Si le créancier, en vertu de l'article 1184 du Code civil, dispose d'une option (résolution ou exécution forcée), il ne s'agit ni d'un droit absolu, ni d'un droit discrétionnaire.

Le manquement invoqué ne revêt pas un caractère de gravité suffisante que pour justifier la résolution du contrat et alors même qu'une autre solution s'offrait à elle.



#### Jugement du 8 septembre 2005

##### A. Les faits

Par convention datée du 1er mars 1997, dûment enregistrée, un sieur G. a passé, avec la demanderesse, agence de publicité, un contrat de location d'une durée de 9 années prenant cours le 1er octobre 1997, par lequel le premier consentait à la seconde la jouissance exclusive, à des fins publicitaires, du pignon de l'immeuble sis à 6150 Anderlues, route de .., renouvelable par tacite reconduction pour une même période, sauf préavis de six mois notifié par rune ou l'autre partie, moyennant un loyer annuel indexé de 3.000 BEF ;

Le sieur G. a signé cette convention en qualité de "propriétaire" ;

L'article 7 du contrat stipule que: "*La présente convention entrera en vigueur à partir du 1er octobre 1997 (renouvellement)*".

(...)

Par lettre datée du 19 décembre 2003, les défendeurs ont informé la demanderesse de ce qu'ils étaient les nouveaux propriétaires et qu'ils s'opposaient au panneau publicitaire posé sur le pignon de l'immeuble.

(...)

Par lettre du 29 janvier 2004, la demanderesse prit acte du changement de propriétaire et attira l'attention des défendeurs sur le fait que, la convention de location ayant été enregistrée le 21 mars 1997, elle leur est opposable jusqu'à son terme, soit le 1er octobre 2006.

Par contrat du 4 mai 2001, la demanderesse avait donné l'emplacement publicitaire en location, à l'entreprise A. pour une durée de trois années.

Cette dernière a écrit à la demanderesse le 5 février 2004 pour lui rappeler que, fin de l'année précédente, elle avait signalé que le panneau publicitaire était masqué par un pilier en béton construit par le propriétaire de l'immeuble.

Par lettre du 9 mars 2004, A. a demandé l'annulation du contrat et le remboursement du paiement effectué.

Par courrier daté du 12 février 2004, la demanderesse avait repris contact avec les défendeurs pour dénoncer le litige qui l'opposait à A. et rappelé la proposition de son délégué de déplacer le panneau rendu moins visible par la construction d'un portail au droit du pignon.

Ce délégué aurait également constaté sur place que les défendeurs auraient "disqué" une partie du panneau.

Par lettre du 24 février 2004, le conseil de la demanderesse a réclamé le respect de la convention et par lettre du 18 mars 2004, il menaçait les défendeurs de poursuites judiciaires à défaut d'accord sur le rehaussement du panneau vers la gauche du pignon et, si A, l'exigeait, le paiement des frais de confection d'un nouveau panneau.

Il était ajouté qu'en cas d'action en justice, il serait demandé la résiliation du bail aux torts des défendeurs et leur condamnation au paiement de dommages et intérêts évalués à 1.880,38 EUR, sous toutes réserves.



## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des baux

### Usufruit et opposabilité du bail n° 20

#### B. La demande principale

La demande principale tend à :

- déclarer l'action de la demanderesse au principal recevable et fondée;
- prononcer la résolution de la convention de bail du 1er mars 1997 aux torts des défendeurs au principal;
- les condamner au paiement à la demanderesse au principal de 2890,32 EUR à majorer des intérêts judiciaires et des frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure;
- [...]

#### C. La demande reconventionnelle

- Dire la demande reconventionnelle recevable et fondée;
- condamner la défenderesse sur reconvention au paiement d'une somme mensuelle de 75 EU)?, à dater du 1er janvier 2004 jusqu'à l'enlèvement définitif du panneau litigieux, de même qu'à une somme de 12,500 EUR sous réserves, limitée provisionnellement à 1 EUR, en vue de procéder aux réparations des dégâts causés au mur pignon par le panneau litigieux;
- [...]

#### D. La décision du tribunal

##### 1° La demande principale

###### a) Les principes

Il est admis par toutes les parties que le sieur G. n'a jamais été qu'usufruitier de l'immeuble.

Pendant la durée de l'usufruit, seul l'usufruitier a le droit de donner le bien à bail, le nu-propiétaire étant momentanément privé de son droit de jouissance.

L'usufruitier ne peut toutefois concéder plus de droit qu'il n'en a, si bien que le bail devrait expirer à sa mort, au moment où s'éteint l'usufruit.

En ce cas, le propriétaire serait en droit d'expulser le preneur.

Le législateur a dérogé à cette règle: le bail conclu avec l'usufruitier peut être maintenu moyennant le respect des règles prévues à l'article 595 du Code civil.

C'est ainsi que tout bail de neuf ans au plus est opposable au nu-propiétaire, dans toutes ses clauses, à la condition que son exécution ait commencé avant l'expiration de l'usufruit et que le bail date certaine, dès lors que le nu-propiétaire est un tiers par rapport à la convention de bail.

L'article 595 ne concerne que la location d'immeubles; il vaut pour la location d'une partie de cet immeuble même s'il s'agit d'un pignon destiné à l'affichage publicitaire.

##### b) Application au cas d'espèce

Deux hypothèses sont envisageables:

- soit le sieur G. a loué le pignon de l'immeuble pour une période de 9 ans, ce qui était parfaitement son droit;
- soit, par contrat du 1er mars 1997, il a renouvelé une convention antérieure qui venait à expiration le 30 septembre 1997; en ce cas, l'exécution du renouvellement a commencé avant l'extinction de l'usufruit (art. 595 C. civ. in fine). Monsieur G. est décédé le 8 septembre 2002.

Dans les deux cas, le bail n'a pas disparu au décès de l'usufruitier.

En conséquence, au moment où les défendeurs ont fait l'acquisition de l'immeuble, en décembre 2003, il était donc grevé d'un bail dont l'échéance contractuelle est le 30 septembre 2006,

La Cour de cassation a décidé que l'article 1743 du Code civil est applicable, sans distinction, à tous les baux portant sur des immeubles ou parties d'immeubles, tel notamment le pignon d'un immeuble utilisé pour y apposer des affiches (sous réserve des règles particulières en matière de baux à ferme ou de baux commerciaux) (voy. Cass., 14 décembre 1978, Pas., 1979,1, pp. 457-460 et note).

Il y a donc lieu de vérifier si les défendeurs ont manqué gravement à leurs obligations, en particulier à celle inscrite à l'article 4 du contrat ainsi libellé :

*"Le(s) soussigné(s) s'engage(nt) à ne pas masquer l'emplacement publicitaire par des plantations, stockage de matériaux, parcage de véhicules et à ne pas modifier la disposition ou la nature du bien loué, ni de faire ou de permettre quelque publicité que ce soit sur le bien objet du présent contrat",*



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Usufruit et opposabilité du bail n° 20

La demanderesse produit un dossier photographique duquel il résulte que les défendeurs ont érigé deux pilastres en blocs de béton, qui masquent partiellement le panneau publicitaire, selon l'angle de vue, à savoir, au bas du panneau, la mention "1 km", étant la distance qui sépare l'emplacement publicitaire des établissements de l'annonceur.

Quoiqu'on puisse admettre que cette information ait pu être essentielle aux yeux de l'annonceur, à en juger par les photos produites, il eût suffi de déplacer quelque peu le panneau pour le rendre entièrement visible à partir de la chaussée.

C'est d'ailleurs la solution qu'avait préconisée la demanderesse, mais à laquelle les défendeurs paraissent s'être opposés, dès lors qu'ils soutenaient, à tort, que la convention de location de l'emplacement publicitaire ne leur était pas opposable.

On relèvera du reste que cette convention porte sur la jouissance du pignon dans son intégralité, si bien que l'emplacement du panneau n'était pas prédéfini.

La demanderesse sollicite néanmoins la résolution du contrat (elle ne précise pas à quelle date; en principe, la résolution s'opère "ex tunc") et, par ce biais, la condamnation des défendeurs, au titre de manque à gagner, aux loyers qu'elle aurait pu percevoir de l'actuel annonceur ou d'un autre jusqu'au terme du contrat, outre les taxes provinciales et communales, ainsi que les frais de réparation du panneau endommagé.

Il résulte de son dossier qu'elle est en relation d'affaires avec l'annonceur A., qui lui loue d'autres emplacements (budget annuel 2.864,32 EUR hors TVA pour l'exercice 2004).

Dans ces conditions, on peut comprendre que la demanderesse n'ait pas voulu entrer en conflit avec ce dernier (et quoiqu'aucune pièce n'est produite qui prouve la rupture du contrat et, le cas échéant, l'émission d'une note de crédit au profit du client mécontent).

Il n'est pas pour autant acquis que l'emplacement publicitaire ne serait plus désormais digne du moindre intérêt pour d'autres clients, moyennant un léger déplacement.

Si le créancier, en vertu de l'article 1184 du Code civil, dispose d'une option (résolution ou exécution forcée), il ne s'agit ni d'un droit absolu, ni d'un droit discrétionnaire (Cfr. Cass., 16 janvier 1986, Pas., 1986, I, p. 60, note, J.T., 1986, p. 404 et R.C.J.B., 1991, p. 4, note FONTAINE).

Que la demanderesse ait délibérément choisi la voie de la résolution, plutôt que celle de l'exécution en nature, en considérant en quelque sorte comme "perdu" un emplacement dont elle disposait pourtant depuis 40 ans, ne lui donne pas le droit de réclamer aux défendeurs l'équivalent des loyers jusqu'en septembre 2006, comme si leur perte était irrémédiablement acquise. Un créancier a aussi l'obligation de restreindre autant que possible son dommage.

Il n'y a pas de commune mesure entre la modique "redevance" versée au propriétaire du bâtiment et le prix de location que la demanderesse facture à ses clients (21.000 BEF hors T.V.A. par an selon le contrat du 4 mai 2001).

En vertu du principe dispositif, le tribunal ne peut, d'autorité, changer l'objet de la demande.

Il constate toutefois que le manquement invoqué par la demanderesse ne revêt pas un caractère de gravité suffisante que pour justifier la résolution du contrat et alors même qu'une autre solution s'offrirait à elle.

La demande principale sera déclarée non fondée en ce qu'elle tend à :

- la résolution judiciaire du contrat;
- la condamnation des défendeurs au paiement des "loyers" jusqu'au 30 septembre 2006, à titre d'indemnisation du manque à gagner, et des taxes communales et provinciales.

En ce qui concerne les dégradations au panneau et la nécessité de le remettre en état d'être loué (aucune réclamation de dommages et intérêts n'est liée à ce chef de demande), sur base des Informations dont dispose le tribunal, il sera fait droit à la demande ;

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, elle est sans fondement, En effet, une indemnité d'occupation ne se justifie pas puisqu'il est acquis que la convention de bail subsiste.



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Usufruit et opposabilité du bail n° 20

#### **PAR CES MOTIFS,**

Nous, juge de paix,

Statuant par défaut en un jugement réputé contradictoire en application de l'article 751 du Code judiciaire;

Disons la demande principale recevable et fondée dans les limites ci-après.

Condamnons les défendeurs au paiement de la somme de 510 EUR pour la confection d'un nouveau panneau publicitaire, à majorer des intérêts judiciaires, des frais et des dépens non liquidés.

Déboutons du surplus de la demande.

Disons la demande reconventionnelle recevable mais non fondée.

En déboutons les demandeurs sur reconvention et leur délaissions leurs frais et dépens.

Disons le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tous recours et sans caution.