



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

## Fiche Jurisprudence

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

## Droit des baux

Congé pour occupation personnelle n° 52

### Justice de paix de Namur '2<sup>ème</sup> Canton – Jugement du 4 février 1997

Le fait d'effectuer des travaux ne peut être assimilé à une occupation effective du bien. Dès lors, le bailleur qui donne congé pour occupation personnelle tout en désirant réaliser certains travaux avant son occupation doit en tout état de cause avoir terminé les travaux dans le délai d'attente d'un an visé à l'article 3, § 2 des dispositions relatives aux baux de résidence principale.



### Jugement du 4 février 1997

(...)

Vu la citation datée du 17 septembre 1996 par laquelle madame C, demanderesse, entend voir intervenir, à charge de madame M. première défenderesse, et de monsieur L., second défendeur, bailleurs, jugement condamnant solidairement ces derniers au paiement à la demanderesse-preneuse d'une somme de 241.200 francs représentant l'indemnité de 18 mois de loyers stipulée par l'article 3 de la loi du 20 février 1991 sur les baux d'occupation, demande fondée sur le fait que les défendeurs-bailleurs, après avoir notifié renon et qu'accord fut intervenu pour que les lieux soient remis à leur disposition par la demanderesse le 10 décembre 1994, n'ont pas occupé lesdits lieux de façon effective pendant deux années au moins;

Attendu qu'il est constant que la demanderesse était preneuse d'une maison sise à Profondeville, qu'après reçu renon pour occupation personnelle notifié pour le 31 juillet 1994, accord intervint entre parties entériné par un jugement du tribunal de céans prononcé le 13 septembre 1994;

Qu'en effet cette décision judiciaire disait pour droit: « que le bail avenü entre parties concernant un immeuble sis à Profondeville, ... prenait définitivement fin, sans possibilité de prorogation, au 10 décembre 1994 ;

Attendu qu'il est constant qu'il fut effectivement mis fin au bail à cette date;

Attendu qu'ainsi la partie baillesse entendu faire usage de l'article 3, § 2 de la loi sur les baux de résidence principale, disposition qui permet de donner congé 6 mois à l'avance moyennant notification de l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants ;

Que l'article 3, § 2, alinéa 4 précise que les lieux ainsi libérés pour ce motif "doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins";

Attendu qu'en agissant de cette façon le bailleur s'est privé de la possibilité de donner fin au bail pour reconstruction, transformation de l'immeuble ou en partie, ainsi que cela lui était permis par l'article 3, § 3 de la même loi;

Attendu qu'il n'est plus discuté que l'occupation des lieux par le bailleur en application de l'article 3, § 2 de la loi est respectée lorsque cette occupation ne concerne qu'une partie des lieux anciennement loués aux preneurs (J.J.P., 1996, la; LOUVEAUX, B., Le droit du bail de résidence personnelle", 130, n° 146, dernier alinéa et 133, n° 149);

Qu'il est de même admis que cette occupation peut se faire à titre de résidence secondaire (voir LOUVEAUX, B., o.C., 132, n° 148, avant-dernier alinéa);

Attendu qu'il importe de vérifier si le but choisi par les bailleurs pour mettre fin au bail, de façon extraordinaire et selon des conditions et modalités précises, est bien réalisé par la partie baillesse et ce de façon conforme à la loi;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Congé pour occupation personnelle n° 52

Attendu qu'il est allégué par le bailleur et qu'il résulte du procès-verbal de vue des lieux dressé le 17 janvier 1997 qu'en réalité l'ensemble de la maison fait l'objet de travaux de restauration et de remise à neuf ayant affecté aussi bien le toit, qu'une poutre porteuse située dans le living entre le premier étage et le rez-de-chaussée, ainsi que toutes les pièces d'habitation;

Qu'il résulte des photos prises lors de la vue des lieux que *l'occupation* qui y règne n'y est que sommaire et est des plus inconfortables puisque la totalité des pièces est soumise à travaux;

Attendu qu'il y a lieu, suite à ces données de fait, de vérifier s'il y a bien, comme l'exige la loi, occupation personnelle, effective et continue;

Que l'occupation personnelle n'est pas contestée;

Que les défendeurs n'occupent les lieux que les week-ends et durant les vacances;

Attendu que l'intervention d'une occupation "effective" est contestée;

Attendu qu'il est de doctrine que: "le bailleur qui désire procéder à une occupation personnelle, mais estime nécessaire de procéder à certains travaux avant d'occuper le bien, serait en droit de donner congé sans être obligé de fonder celui-ci sur le paragraphe 3 de l'article 3 (résiliation pour travaux), moyennant une double condition, savoir:

- 1) que les travaux ne durent pas plus d'un an afin de permettre l'occupation du bien dans l'année de la restitution des lieux par le locataire,
- 2) qu'il s'agisse de travaux d'aménagements et non de travaux de démolition et reconstruction (J.J.P., 1996, n° spécial sur les baux, II, alinéa 3);

Que cette doctrine émane d'un jugement prononcé en degré d'appel par le Tribunal Civil de Gand le 18 mars 1994 (J.J.P., 1994, 354) et le commentateur de cette doctrine considère que la première des deux conditions ci-dessus est "évidente et résulte clairement du texte de la loi";

Attendu qu'il résulte de la vue des lieux que la salle de bain n'est pas en état de servir de façon rationnelle;

Qu'il en est de même de la cuisine dont l'évier est démonté et où ne se trouve plus de meubles;

Que la salle à manger est composée de meubles de jardin;

Que les murs ne sont pas aménagés, après les importants travaux dont ils ont fait l'objet;

Que la chambre où se trouve un matelas déposé sur le sol avec couverture est qualifiée de "chambre à coucher provisoire" par les propriétaires;

Que ce qui est qualifié de future chambre des propriétaires, sous le toit avec salle de bain à l'arrière, n'est nullement aménagée;

Qu'il n'y a pas de chauffage à cet étage;

Que le boiler est prêt mais n'est pas encore aménagé dans l'installation de chauffage central et est selon les propriétaires "prêt à être installé";

Qu'il résulte de ceci que les bailleurs n'ont pas réalisé l'occupation "effective", qu'ils s'étaient engagés à réaliser durant le délai d'un an prenant cours le 10 janvier 1994;

Attendu, certes, que la partie bailleresse eut été beaucoup plus avisée de donner congé pour travaux à réaliser, conformément à l'article 3, § 3 de la loi que comme en l'espèce, pour "occupation personnelle et effective en application de" l'article 3, § 2;

Que le motif utilisé par le bailleur est précis, conforme à une disposition d'exception légale strictement limitée, en sorte qu'il n'est pas possible à une partie bailleresse donnant congé pour occupation personnelle sur pied de l'article 3, § 2 d'utiliser un autre motif de résiliation exceptionnelle prévue par la loi sur pied de l'article 3, § 3, sans s'être prévalue de cette dernière disposition;

Qu'il appartenait à la partie bailleresse de réfléchir avant de notifier congé exceptionnel et de bien vérifier le motif réel de ce congé;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

#### Congé pour occupation personnelle n° 52

Qu'il ne peut légalement être accepté qu'une partie bailleuse, en donnant congé, agisse de façon conforme à l'article 3, § 3, alors que ledit congé a été donné et n'est basé que sur les seules dispositions restrictives de l'article 3, § 2;

Attendu cela étant qu'il y a lieu de considérer qu'il n'y a pas d'occupation effective entre le 10 décembre 1994 et 10 décembre 1995;

Attendu que la partie bailleuse ne se prévaut d'aucune circonstance exceptionnelle justifiant d'un retard dans cette occupation effective et personnelle;

Attendu que l'article 3, § 2, dernier alinéa stipule que: "lorsque le bailleur sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyers";

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de paix,

Statuant contradictoirement.

Disons la demande recevable et fondée.

Condamnons solidairement les défendeurs-bailleurs, expéditeurs du congé du 21 janvier 1994, à payer à madame C. la somme de 241.200 francs à majorer des intérêts judiciaires.

Condamnons solidairement les défendeurs aux frais et dépens ...