



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit des Baux n°1

Renon – mandat apparent – Obligation d'entretien n° 1

#### Tribunal civil de Bruxelles (16<sup>ème</sup> Ch.) Jugt 7 octobre 2004.

**Siège :** J. Coumans, S. Van Bree, A. Dessy ; **Avocat :** S. Perlberger

**Résidence principale - Renon.** Troubles de jouissance. Immeuble commun à deux époux. Le renon signifié de bonne foi à l'un des deux époux est valable en vertu du mandat apparent, le dit époux ayant signé le bail, écrit et transigé seul avec le locataire, Validation du renon.

Obligation du locataire : Troubles de jouissance dus seulement au mauvais entretien des appareils par le locataire lui-même.



#### Jugement du 7 octobre 2004.

- le jugement dont appel, prononcé par le juge de paix du canton d'Uccle le 20 juin 2000, dont la signification n'est pas produite;
- la requête d'appel déposée le 18 août 2000;
- les conclusions d'appel pour les appelants déposées au greffe le 1er octobre 2001;
- les conclusions d'appel pour l'intimée déposées à l'audience du 7 mars 2001;
- l'ordonnance rendue sur pied de l'article 750 § 2 CJ. le 6 février 2002, par laquelle l'affaire a été fixée à l'audience publique de la 4<sup>o</sup> chambre;
- la notification aux parties de la dite ordonnance à la date du 8 février 2002;
- l'avis de fixation de la cause à l'audience du 17 septembre 2004, date à laquelle la partie intimée ne comparait pas, ni personne en son nom;

Entendu le conseil des parties appelantes en ses dires et moyens à l'audience publique du 17 septembre 2004;

Attendu que l'objet des actions et les faits de la cause ont été parfaitement résumés par le premier juge;

Que le tribunal se réfère dès lors expressément à cet exposé;

#### 1. Troubles de jouissance

Attendu que l'actuelle intimée, Madame L. a accepté les lieux loués le 17 février 1996 dans l'état où ils se trouvaient conformément à l'article 1 de bail et sous la réserve d'accomplissement de certains travaux qui n'ont pas fait l'objet d'un accord écrit;

Attendu qu'il ressort du dossier déposé par les appelants et des conclusions des parties que :

- Madame L. a reçu 9.000 BEF pour la remise en état du plafond de la salle à manger;
- Madame L. a bénéficié de la gratuité du loyer au mois de juin 1996 (15000 BEF);
- Les actuels appelants ont fait réaliser des travaux (plomberie dans la salle de douche, terrasse) en août et septembre 1996;
- Des problèmes de douche et de bulex n'étaient pas réglés le 29 novembre 1996;

Attendu que l'intimée allègue 12 griefs tendant à établir qu'elle a subi un trouble de jouissance;

Que compte tenu de l'absence de l'intimée à l'audience et donc en l'absence de tout dossier déposé par elle, il apparaît que seul le grief articulé autour du mauvais fonctionnement du bulex de la cuisine devrait être pris en compte;

Que cependant, les appelants produisent aux débats une facture de plomberie Blogie du 27 février 1997 mentionnant que le plombier a enlevé la saleté dans le veilleuse du chauffe eau ;

Qu'il s'ensuit que l'intimée fonde le trouble de jouissance qu'elle allègue sur un défaut d'entretien des lieux loués qui lui est imputable en vertu des dispositions du bail (article 10);



## Fiche Jurisprudence

[www.copropriété-ejuris.be](http://www.copropriété-ejuris.be)

### Droit des Baux

#### Renon – mandat apparent – obligation d'entretien n° 1

Qu'il apparaît dès lors que la réalité des troubles de jouissance n'est pas établie et que le jugement appelé doit être réformé sur ce point;

#### 2. Renon recommandé du 23 juin 1997

Attendu qu'il n'est pas contesté que le renon précité ait été adressé par Madame L au seul Monsieur J.V., ce dernier plaidant la nullité du congé qui selon lui aurait dû être adressé aux deux bailleurs;

Attendu qu'à raison, le premier juge relève que le bail est signé par le seul J. V. du côté « propriétaire et que toutes les correspondances relatives à la location ont toujours été adressées à la locataire par le seul J.V. sur son papier à lettres de courtier d'assurance;

Qu'en agissant comme il l'a fait, Monsieur V. induit en erreur l'intimée quant au droit au bail ; l'intimée a pu croire de bonne foi, que Monsieur V. était seul bailleur;

Que ce dernier dispose, aux termes de l'article 1416 du Code civil, de la faculté d'exercer seul les pouvoirs de gestion d'un bien commun;

Que l'épouse de l'appelant est tenue si elle a donné son mari les pouvoirs apparents qui ont induit en erreur l'intimée de bonne foi;

Que l'un des époux, chargé de louer en qualité de mandataire, a le pouvoir de discuter les clauses du bail et d'en fixer la durée (LA HAYE et VANKERCKROVK « Le louage de choses », Les Nouvelles, t. VI, 1, 135);

Qu'en l'espèce, Monsieur V. a été même au-delà, en transigeant avec la locataire, notamment en prenant en charge des dépenses d'entretien qui incombent à la locataire;

Que c'est dès lors à tort que les appelants contestent la validité du congé qui leur a été signifié le 23 juin 1997, **ce congé ayant été notifié au seul appelant dans le respect du mandat apparent;**

#### 3. Loyer d'octobre 1997

Attendu que l'intimée a renvoyé les clés aux appelants le 30 septembre 1997;

Que c'est à tort que ceux-ci ont refusé ces clés le bail a pris fin le 30 septembre 1997, il n'y a eu ni état des lieux d'entrée et de sortie;

Que dès lors, il appartenait aux appelants d'accepter les clés sans réserves (on ce sens LA HAYE et VANKERCKCKX0VE, ibidem, n° 869);

#### 4. Indemnités de rupture

Attendu que par application de l'article 3 § 5 de la loi du 20 février 1991, il revient au propriétaire une indemnité forfaitaire de deux mois de loyer si le locataire, comme en l'espèce met fin au bail pendant la dernière année du premier triennat;

Attendu que le jugement appelé sera réformé sur ce point, l'appel incident des appelants étant reçu;

#### PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL

(...)

Tribunal de première instance, Bruxelles, 16<sup>e</sup> chambre, 7 octobre 2004