

II. - BAIL - DROIT COMMUN

Benoît KOHL
Emmanuelle ROLAND,
assistants

1. - OBLIGATION D'INFORMATION DU BAILLEUR - DISPROPORTION ENTRE LES CHARGES RÉELLES ET LA PROVISION SUR CHARGES : Comm. Bruxelles, 22 novembre 1995, *Rev. not.*, 1997, 440.

Dans cette affaire, un contrat de bail fixait le montant des provisions mensuelles sur charges à 15.000 francs. Or, les charges effectivement réclamées au preneur en cours de bail se sont élevées à plus du double de la provision.

Assigné en paiement, le locataire a objecté qu'il avait été légitimement trompé dans son appréciation des risques de l'entreprise par une sous-évaluation de l'importance des charges communes le plaçant dans une situation financière difficile.

Le tribunal de commerce de Bruxelles a considéré que cet argument était fondé : en réclamant une provision mensuelle sur charges très nettement inférieure aux charges réelles prévisibles, le bailleur contrevient à son obligation d'information, engageant sa responsabilité sur base de la *culpa in contrahendo*.

Cette obligation d'information implique en effet que « la partie qui dispose d'informations auxquelles l'autre n'a pas accès doit prendre l'initiative de les dévoiler afin que la partie adverse puisse contracter avec une connaissance suffisante (adéquante) de la réalité » (L. CORNELIS, « La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel », *R.G.D.C.*, 1990, 411; voir également M. VANWYCK-ALEXANDRE et A. MAHY-LECLERCQ, « Le processus de la formation du contrat : aspects juridiques », in *La négociation immobilière : l'apport du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 1998, 130 et suiv.).

En matière de bail, cette obligation se traduit par une information loyale à donner par le bailleur sur le montant prévisible des charges (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, Bruxelles, De Boeck, 1993, 127 et 134).

Le tribunal a dès lors désigné un expert afin de déterminer le préjudice financier causé au locataire par ce surplus de charges inopiné.

E.R.

* 2. - OBLIGATION DU PRENEUR D'USER EN BON PÈRE DE FAMILLE - INCENDIE CAUSÉ PAR LE PLOMBIER - RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DU FAIT D'AUTRUI - ARTICLE 1735 DU CODE CIVIL - INTERPRÉTATION : Cass. (1ère ch.), 21 janvier 1999, R.W., 1999-2000, p. 1454, note J.H. Herbois, «Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder».

Un locataire fait appel à un plombier pour exécuter des travaux dans l'habitation louée. Lors de leur exécution, et par le fait du plombier, un incendie vient endommager l'immeuble.

L'article 1735 du Code civil, par application du principe général de la responsabilité contractuelle du fait d'autrui, énonce que «le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires». Dans cette affaire, le Tribunal de première instance interpréta strictement cette disposition, estimant que le plombier ne pouvait être considéré comme une personne de sa maison, et que la demande du bailleur tendant à la réparation des dommages causés à l'immeuble ne pouvait donc être retenue.

En revanche, la Cour de cassation propose, dans cet arrêt, une interprétation très large de la notion de «personnes de sa maison» : sont visées non seulement les membres de la famille du preneur, mais aussi les domestiques, les personnes qu'il reçoit chez lui (invités, pensionnaires,...) ainsi que les ouvriers qui travaillent dans l'immeuble pris en location. Comme le souligne J.H. Herbois dans le commentaire de cette décision, si la solution adoptée par la Cour était déjà apparue à plusieurs reprises dans la jurisprudence et la doctrine, c'est la première fois que la juridiction suprême était amenée à prendre position à ce sujet, de sorte que tout doute quant à l'interprétation à donner à l'article 1735 du Code civil peut maintenant être levé.

B.K.

III. - BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Benoît KOHL
Emmanuelle ROLAND,
Assistants

A. CONGÉ - GÉNÉRALITÉS

* 1. - BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE - PRISE DE COURS DU CONGÉ POUVANT ÊTRE DONNÉ A TOUT MOMENT : J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 14 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, 1446, note T. De Ridder et M. Vandermersch, «Prise de cours des congés locatifs pouvant être donnés à tout moment : controverse suscitée par l'article 3, paragraphe 9, de la loi sur les baux de résidence principale».

En vertu de l'article 3, § 9 de la loi relative aux baux de résidence principale du preneur, dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le jour où le congé est notifié est-il celui de son expédition ou celui de sa présentation à l'adresse du destinataire ?

Selon le Juge de paix de Molenbeek-Saint-Jean, la date du congé est celle de la présentation de la lettre recommandée à l'adresse du preneur et non celle à laquelle celle-ci est déposée au bureau des postes par l'expéditeur.

Comme le soulignent les annotateurs du jugement, cette solution est conforme au droit commun (théorie de la réception consacrée par la Cour de cassation, 8 juin 1973, *Pas.*, 1973, I, 938 et 939) et aux travaux préparatoires (voy. T. DE RIDDER, *op. cit.*, notes 5 et 6 et réf. citées).

E.R.

B. CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

** 2. - **CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR POUR OCCUPATION PERSONNELLE - RÉALISER DES TRAVAUX N'ÉQUIVAUT PAS À UNE OCCUPATION EFFECTIVE** : J.P. Namur (2e cant), 4 février 1997, *J.J.P.*, 1999, p. 48.

Y. Merchiers apporte la justification de cette règle: quand le bailleur exécute des travaux, il ne réalise pas l'intention pour laquelle le congé a été donné: occuper le bien (Y. MERCHIER, *Woninghuur*, la charte, 1991, p. 75).

Certes, dans le délai d'attente d'un an de l'article 3 § 2 al. 3, certains travaux peuvent évidemment être effectués en vue de permettre l'occupation du bien par le bailleur ou par ses proches. Ce délai est justement prévu à cet effet. Mais il est suffisant: en tout état de cause, les travaux doivent être terminés, et l'occupation être effective avant son expiration.

Avec G. Rommel, ajoutons qu'admettre le principe de l'assimilation de l'exécution des travaux à l'occupation, c'est admettre que le motif d'occupation personnelle puisse purement et simplement être remplacé par le motif de travaux et ainsi que le bailleur puisse résilier à tout moment à cette fin, ce qui violerait l'article 3, § 3 (résiliation triennale pour travaux)(G. ROMMEL, «Le bail de résidence principale», *J.J.P.*, 1992, p. 279).

Si les travaux entrepris en vue de l'occupation personnelle ne peuvent être achevés dans l'année, le seul recours du bailleur pourrait alors être l'invocation de circonstances exceptionnelles (telle la faillite de l'entrepreneur chargé de réaliser les travaux...), justifiant le fait que le bailleur ou son proche parent n'ait pu réaliser l'occupation du bien dans le délai requis par la loi. A défaut, le preneur aura le droit d'exiger du bailleur qu'il lui verse l'indemnité prévue par la loi en cas de non respect des motifs du congé, équivalente à dix-huit mois de loyer (article 3 § 2 al. 4).

A notre sens, l'achèvement des travaux dans le délai d'un an est la seule condition devant être imposée au bailleur souhaitant réaliser des travaux avant d'occuper personnellement le bien. En effet, avec

M. Vlies, nous n'estimons pas indispensable que les travaux entrepris en vue de l'occupation soient exclusivement des travaux d'aménagement, et non de démolition et reconstruction. Ainsi, est pour nous exagérée la décision du tribunal civil de Gand (18 mars 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 354) selon laquelle «... l'occupation personnelle doit nécessairement avoir trait à l'objet même de la convention, lequel disparaît si le bailleur démolit cet immeuble pour le reconstruire». (M. VLIES, «Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale», *J.J.P.*, 1996, p. 11). Au contraire de la première, cette seconde condition nous semble difficilement pouvoir être tirée du texte de la loi.

B.K.

** 3. - **CONGÉ NOTIFIÉ PAR LE BAILLEUR POUR OCCUPATION PERSONNELLE - VENTE DU BIEN LOUÉ AVANT LA FIN DU PRÉAVIS - CARACTÈRE INCESSIBLE DE L'OBLIGATION D'EXÉCUTER LE MOTIF INVOQUÉ** : J.P. Liège I, 8 mai 1998, *J.J.P.*, 1999, p. 78.

Un bailleur donne congé à son locataire pour occuper personnellement le bien, puis revend celui-ci peu de temps après, de sorte qu'il lui est impossible de réaliser le motif invoqué. Estimant que le bailleur ne peut se décharger sur l'acquéreur de l'immeuble de son obligation d'occuper les lieux, le juge condamne le bailleur-vendeur à verser au preneur l'indemnité de dix-huit mois de loyers, due en cas de non-réalisation par le bailleur des motifs de son congé (article 3 § 2 alinéa 4 de la loi sur le bail de résidence principale).

Cette solution prend appui sur les règles qui s'appliquent en cas de transmission du bien loué.

Rappelons que lors de l'aliénation du bien, l'acquéreur (...) est subrogé aux droits et obligations du bailleur. (article 9 alinéa 1er de la loi sur le bail de résidence principale).

La signification juridique à donner à ce concept de subrogation divise toujours la doctrine: si *certain*s estiment qu'il faut, en l'absence de régime spécifique organisé par le législateur, se référer au droit commun et à l'article 1743 qui s'analyse en une cession de créance et une stipulation pour autrui légale (le bailleur restant tenu des obligations

pour l'avenir), d'autres considèrent en revanche que le législateur a mis en place un régime spécifique de transfert de contrat qui échappe au droit commun (le bailleur étant alors libéré des obligations nées postérieurement à l'aliénation); les travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 ne permettent pas de trancher en faveur de l'une ou l'autre thèse (sur cette controverse, voyez entre autres M. VANWIJCK-ALEXANDRE, «Cession et sous-location. Transmission du bien loué», in G. Benoît, Y. Merchiers, M. Vanwijck-Alexandre (éd.), *Baux à loyer. Bail de résidence principale et droit commun*, Actes du colloque Saint-Louis-U.Lg., J.J.P. (centenaire), la charte, 1991, p. 138 et réf. citées; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 237).

Toutefois, quelle que soit la nature de la subrogation, il est généralement admis que le bailleur reste tenu de ses obligations souscrites à titre personnel avant la transmission du bien. Ainsi, s'étant personnellement obligé à occuper le bien dans l'année de la fin du bail, le bailleur (...) ne peut transmettre cette obligation à une autre personne, fût-ce par la vente du bien avant la fin du bail (B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 132).

Bref, il n'est pas suffisant, pour que le bailleur-vendeur échappe aux sanctions légales en cas de non-respect du motif de congé, que celui-ci soit effectué par l'acquéreur, si le bien est vendu entre-temps (M. VANWIJCK-ALEXANDRE, «Fin du bail: questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail», in P.-A. Foriers (éd.), *La fin du bail et son contentieux*, Ed. Jeune Barreau Bruxelles, 1998, 225).

La solution adoptée par le juge dans ce litige est constante, tant dans la jurisprudence (voyez ainsi cass., 26 juin 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 966: (...) par la vente du bien loué, même avant la fin du bail, le bailleur ne peut se décharger de son obligation personnelle (...) et (...) cette vente ne transfère pas cette obligation personnelle à l'acheteur acquéreur à titre particulier), que dans la doctrine (voyez entre autres: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, «Fin du bail: questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail», *op. cit.*, p. 225; M. VANDERMERSCH et I. DE RIDDER, «Les baux de neuf ans - Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée», in G. Benoît, P. Jadoul, M. Vanwijck-Alexandre (sous la dir. de), *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, La charte, 1996, p. 91; LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 237).

B.K.

4. - CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR POUR OCCUPATION PERSONNELLE - NON-RÉALISATION DU MOTIF - CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES - NOTION : J.P. Gand (7e cant), 10 mai 1999, *A.J.T.*, 1999-2000, p. 265.

En vertu de l'article 3 § 2 alinéa 4 de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale, le bailleur, en défaut d'occuper personnellement le bien dans l'année qui suit l'expiration du préavis, ne peut échapper au paiement de l'indemnité de dix-huit mois de loyers qu'en apportant la preuve de circonstances exceptionnelles ayant légitimement empêché l'occupation personnelle.

Si les circonstances exceptionnelles ne doivent pas nécessairement constituer un cas fortuit ou une force majeure, elles doivent toutefois être indépendantes de la volonté du bailleur (ou du proche de celui-ci, désigné comme bénéficiaire de l'occupation du bien).

C'est par une simple application de ces principes que le Juge de Paix de Gand a estimé que la poursuite d'une procédure judiciaire concernant le bien loué (révision judiciaire du loyer) ne constituait pas une circonstance exceptionnelle pouvant suspendre le délai d'un an dans lequel l'occupation doit être réalisée. De même, le Juge a rejeté l'argument du bailleur selon lequel l'intention de se loger à proximité du nouveau lieu de travail, plus éloigné du bien à occuper que l'ancien lieu de travail, pouvait constituer une circonstance exceptionnelle; en effet, il ne s'agit pas là de circonstances indépendantes de la volonté du bailleur, mais résultant plutôt de sa propre initiative.

B.K.

5. - CONGÉ NOTIFIÉ PAR LE BAILLEUR POUR TRAVAUX - NON-RÉALISATION DES TRAVAUX DANS LE DÉLAI DE SIX MOIS - CONVENTION TRANSACTIONNELLE PAR LAQUELLE LE PRENEUR RENONCE À L'INDEMNITÉ - CARACTÈRE IMPÉRATIF DU DROIT À L'INDEMNITÉ - NULLITÉ DE LA CONVENTION SIGNÉE AVANT LA NAISSANCE DU DROIT À L'INDEMNITÉ, SOIT À L'EXPIRATION DES SIX MOIS : J.P. Ixelles II, 27 mars 1997, *J.J.P.*, 1999, p. 50.

Aux termes de l'article 12 de la loi sur le bail de résidence principale, les dispositions de la loi sont impératives (à moins que la loi n'en

dispose autrement). En effet, la loi protège des intérêts privés. Toute clause contraire sera entachée de nullité relative. (...) Celle-ci ne peut être invoquée que par la partie que le législateur a entendu protéger. (...) (Y. MERCIERS, « Les baux. Le bail de résidence principale », *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, p. 69).

En l'espèce, par une transaction conclue avec le bailleur postérieurement à l'expiration du bail (auquel le bailleur avait mis fin pour travaux, conformément à l'article 3 § 3 de la loi), mais avant la fin du délai de six mois dans lequel, sous peine d'indemnité de dix-huit mois de loyers, les travaux doivent être entamés par le bailleur, le preneur renonce à exiger du bailleur qu'il lui verse l'indemnité en cas de non-réalisation éventuelle des travaux envisagés. Notons au passage que lorsque le locataire est, pour l'une ou l'autre raison, resté dans les lieux à la fin du congé, (...) le point de départ des délais indiqués est postposé jusqu'à la date de restitution effective des lieux. Ce n'est qu'alors que le bailleur peut prendre les dispositions nécessaires à l'exécution des travaux. (Y. MERCIERS, *op. cit.*, p. 115).

A l'expiration du délai de six mois après la fin du bail, les travaux n'ont toujours pas été entamés. Le preneur réclame dès lors au bailleur l'indemnité de dix-huit mois de loyers prévue à l'article 3 § 3 alinéa 5 de la loi. Le bailleur refuse de payer cette somme, opposant au preneur l'accord, conclu à la sortie du bail, par lequel ce dernier avait renoncé à ce droit.

Conformément à une solution admise constamment, le Juge de Paix d'Ixelles estime que (...) la partie protégée ne peut valablement renoncer à la protection qui lui est accordée par la disposition légale impétraive que lorsque le droit qu'elle consacre est effectivement né et actuel; que ceci ne pouvait être le cas en l'espèce que le septième mois après le départ effectif du locataire au plus tôt, puisque ce n'est qu'à ce moment que naissait le droit à l'indemnité spéciale de dix-huit mois (dans l'hypothèse où les travaux n'étaient pas entamés). En effet, comme le souligne B. LOUVEAUX, « le caractère impératif de la législation interdit toute renonciation par anticipation. (...) La renonciation ne peut donc être antérieure à l'exécution de l'obligation. » (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 404).

Il n'est permis de déroger à une loi impérative qu'à condition (...) que la convention dérogatoire soit conclue à un moment où une confirmation aurait pu avoir lieu. La détermination de ce moment peut être plus ou moins délicate selon les cas. (...) Il faut (...) rechercher dans chaque cas le but de la disposition légale en cause et conclure à la validité de telles confirmations ou dérogations conventionnelles, toutes les fois que celles-ci ont lieu à un moment où la protection légale n'avait plus d'objet. (X. DIEUX, « Le contrat: instrument et objet de dirigisme? », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Ed. Jeune Barreau, 1984, p. 272).

Or, en l'espèce, si le but de la loi est d'assurer au preneur que le congé lui a été effectivement signifié pour les raisons invoquées (grâce à l'obligation mise à charge du bailleur d'exécuter celles-ci sous peine d'indemnité), on peut toutefois se demander si, après l'expiration du bail, le preneur, n'était pas suffisamment libre et en connaissance de ses droits que pour pouvoir valablement renoncer à ceux-ci. Dès lors, selon nous, même si ce n'est qu'à partir du septième mois après l'expiration du bail que le preneur mesurera pleinement les conséquences de sa renonciation, celle-ci pourrait peut-être, dans certaines circonstances, se produire valablement dès la fin du bail lorsqu'il aura pu être établi qu'à ce moment, le locataire était effectivement soustrait de la dépendance économique du bailleur (ce qui, par exemple, ne serait pas le cas si le bailleur était toujours en possession de la garantie locative à cet instant), et parfaitement conscient qu'une indemnité pourrait lui être due à défaut d'occupation personnelle du bien par le bailleur.

Une interrogation pour conclure. La solution admise généralement en matière de renonciation à la protection de loi impérative ne peut-elle souffrir d'aucune nuance? Ainsi, comme le propose M. Coipel (à propos des renonciations anticipatives insérées dans un contrat au moment de la conclusion de celui-ci) (...) ne devrait-on pas admettre que la personne protégée puisse avoir renoncé à telle ou telle règle protectrice au moment de la conclusion du contrat s'il est établi qu'elle a obtenu une contrepartie significative à cette renonciation? (M. COIPEL, « Théorie générale des contrats », in *G.U.F.*, (2ième éd.), Bruxelles, Story-Scientia, Livre 29, Titre III, p. 21). Cette question mériterait sans doute de longues réflexions qui ne trouveraient toutefois leur place dans cette chronique.

B.K.

Avec M. Vandermerch et T. De Ridder, nous estimons que (...) le congé doit être motivé lors de sa notification, à défaut de quoi il doit être réputé « sans motif » (M. VANDERMERSCH et T. DE RIDDER, « Les baux de neuf ans - Questions communes à certaines facultés de réiliation anticipée », in G. Benoît, P. Jadoul, M. Vanwijck-Alexandre (sous la dir. de), *Le bail de résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, La charte, 1996, p. 83).

Le fait qu'en l'espèce, les acquéreurs aient signalé aux locataires, avant la passation de l'acte authentique, qu'ils leur donneraient congé pour occuper personnellement le bien importe peu: ils n'avaient alors aucune qualité pour mettre fin au bail.

4. Certes, la loi n'exige pas que le bailleur donne par écrit les raisons de son congé. Il peut les donner verbalement, sous réserve toutefois des difficultés de preuve en cas de contestation de la part du preneur. Il est toutefois nécessaire que les motifs soient au moins précisés au moment de la notification du congé. Selon nous, une motivation antérieure au congé est, à elle seule, insuffisante pour répondre aux conditions fixées par la loi. En effet, que le bailleur ait ou non préalablement annoncé les raisons du congé (qui, de plus, peuvent éventuellement avoir changé entre-temps), seule la motivation donnée au moment du congé doit être prise en considération (Y. MERCIERS, « Les baux. Le bail de résidence principale », *Rep. not.*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 120).

Le congé qui, lors de sa notification est, comme en l'espèce, donné sans précisions, doit donc être considéré comme un congé sans motifs. Et comme la motivation du congé est uniquement appréciée au moment où celui-ci est notifié, préciser par après qu'il est donné pour occupation personnelle revient à changer de motif, ce qui n'est pas autorisé.

En effet, comme le font observer M. Vandermerch et T. De Ridder, ce serait contourner la loi sur le bail de résidence principale que d'autoriser la modification ultérieure du motif invoqué par le bailleur: « le bailleur qui aurait notifié un congé « sans motif » dans l'ignorance de l'indemnité légale dont il est redevable dans ce cas, pourrait échapper au paiement de celle-ci en invoquant in extremis un autre motif (occupation personnelle ou réalisation de travaux) » (M. VANDERMERSCH et T. DE RIDDER, *op. cit.*, p. 84). Une telle substitution du motif du congé est contraire au principe d'exécution de bonne foi des conventions et à la

6. - CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR (ACQUÉREUR DU BIEN LOUÉ) - PRÉCISION TARDIVE DES MOTIFS DU CONGÉ - APPRÉCIATION DE LEUR VALIDITÉ: J.P. Menin, 26 mai 1993, *J.P.P.*, 1998, p. 18.

1. Peu de temps après avoir acquis une nouvelle habitation, les nouveaux propriétaires souhaitent donner congé aux locataires résidant dans les lieux.

Avant de passer le compromis de vente et l'acte authentique, ils avaient signalé aux locataires leur intention, sitôt la vente réalisée, de mettre fin au bail en vue d'occuper personnellement les lieux. Toutefois, au moment de donner le congé, ils négligèrent d'en préciser le motif. La lettre notifiant aux preneurs la fin du bail était simplement rédigée ainsi: « Conformément à la loi, nous avons l'honneur de vous signifier le congé du contrat actuel de location conclu oralement, à dater du ... »

Estimant se trouver face à un congé donné sans motifs, les locataires réclamèrent aux propriétaires l'indemnité prévue à l'article 3 § 4 de la loi sur le bail de résidence principale, équivalente, en l'espèce, à neuf mois de loyer, ce que ce derniers refusèrent, en précisant à nouveau aux preneurs, comme ils l'avaient déjà, valablement selon eux, fait avant l'acquisition de l'immeuble, leur intention de donner congé aux fins d'occuper personnellement le bien.

2. Constatant que le texte légal n'exige pas que les motifs du congé soient expressément mentionnés dans la lettre notifiant celui-ci, le juge de paix de Menin estima, face à ce litige, que les nouveaux propriétaires pouvaient légalement expliciter le motif du congé donné au preneur jusqu'à l'expiration du délai de préavis.

3. Nous ne partageons pas cette opinion. Observons d'abord que si l'acquéreur d'un bien loué (mais dont le bail n'a pas date certaine antérieure à la vente) peut, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique de vente, mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, l'article 9 al. 2 de la loi sur le bail de résidence principale exige que ce congé se réalise « pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 3, §§ 2, 3, et 4 ». La question du moment où doivent être explicités les motifs du congé ne diffère donc pas selon que ce congé est ou non donné dans le cadre de la transmission du bien loué.

nature du congé (acte juridique unilatéral réceptice), et doit en conséquence être totalement rejetée (voyez entre autres L. HERVE, «Durée du bail - Extinction du bail, in *Les Baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 160; M. VANDERMERSCH et T. DE RIDDER, *op. cit.*, p. 82; *ibid.*, «Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production de documents justificatifs», *J.L.M.B.*, 1993, p. 600; Y. MERCHIERS, *op. cit.*, p. 120; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 123).

5. Enfin, pourrait-on soutenir que le preneur qui, ayant reçu connaissance des motifs du congé préalablement à la notification de celui-ci, exige malgré tout du bailleur qu'il lui verse l'indemnité pour congé sans motifs, abuserait par là de son droit à la réclamer? Selon nous, si le preneur n'est peut être plus dans ce cas de toute bonne foi, le caractère impératif de la législation, dont les dispositions relatives au congé ont expressément pour objectif la protection du locataire, empêche toutefois de lui retirer ses droits.

B.K.

C. CONGÉ DONNÉ PAR LE PRENEUR

** 7. - CONGÉ NOTIFIÉ PAR LE PRENEUR - NON-RESPECT DU DÉLAI DE PRÉAVIS DE TROIS MOIS - INDEMNITÉ DE REMPLACEMENT DUE AU BAILLEUR MÊME SI CELUI-CI PARVIENT À RELOUER RAPIDEMENT LE BIEN : Civ. Bruxelles, 2 février 1998, *J.J.P.*, 1999, p. 60, note Steven Snaet: «Over de vervangende vergoeding door de huurder te betalen bij het niet respecteren van de opzeggingstermijn van artikel 3, § 5 Woninghuurwet».

A tout moment, le locataire peut résilier le contrat de bail qui relève du champ d'application de la loi sur le bail de résidence principale, pour autant qu'il respecte un préavis de trois mois (article 3 § 5 de la loi). Si celui-ci a quitté les lieux sans préavis, ou en notifiant un congé plus court que le congé légal, le bailleur aura droit à une indemnité de remplacement, et ce nonobstant le fait que le bailleur a pu relouer le bien à un tiers durant la période pendant laquelle le délai légal aurait dû courir si le preneur s'était conformé à la loi.

Ce jugement permet de rappeler, comme le fait Steven Snaet dans sa note, cinq règles importantes en cas de congé notifié par le preneur sans préavis (ou avec un préavis insuffisant).

1. Même si le locataire quitte les lieux sans préavis (à la cloche de bois), ou en donnant un préavis insuffisant, le congé est valable en tant que tel, car (...) la faculté pour le preneur de donner congé lui est ouverte à tout moment et n'est donc pas limitée à certaines périodes (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 176). Toutefois, le locataire devra au bailleur à titre de dommages et intérêts compensatoires, une indemnité équivalente au nombre de mois de préavis qu'il aurait dû prester, mais qu'il n'a pas prestés.

2. Cette indemnité compensatoire de préavis reste due même si, comme en l'espèce, le bailleur a pu relouer le bien directement après le départ du locataire. En effet, le délai de préavis de trois mois a un caractère impératif, et, comme pour l'indemnité due en cas de congé donné par le preneur au cours du premier triennat (article 3 § 5 al. 2), ce dernier ne peut tenter d'échapper à son obligation en invoquant que son départ ne cause aucun préjudice au bailleur.

3. Il va également de soi que cette indemnité compensatoire s'ajoute à l'indemnité due par le preneur en vertu de l'article 3 § 5 al. 2, s'il a résilié le bail au courant des trois premières années de celui-ci. B Louveaux (*op. cit.*) estime cependant qu'en ce cas, (...) le juge pourrait considérer que l'indemnité compensatoire recouvre partiellement l'indemnité du § 5, alinéa 2, si elle a pour effet de compenser le temps nécessaire à compléter la période de préavis. Notons qu'elle peut aussi venir en plus de l'éventuelle indemnité due par le preneur pour dégâts locatifs, des arriérés de loyers, ...

4. Cette indemnité compensatoire de préavis doit (...) couvrir le bailleur de tout le dommage qu'il subit par le défaut du préavis. Cela ne concerne pas seulement les loyers, mais également les frais et charges qui sont exposés durant la période pour laquelle l'indemnité est due, et ce même si le preneur n'occupe plus les lieux (L. HERVE, «Durée du bail - Extinction du bail, in *Les Baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, 1999, p. 166). En effet, pendant la durée impérative du préavis, le preneur est toujours tenu de toutes ses obligations découlant du bail.

5. Par contre, pour l'indemnité due uniquement en vertu de l'article 3 § 5 al. 2 (en cas d'expiration du bail au cours du premier triennat), on ne prendra pas en considération les frais et charges. Cette indemnité est impérative et répare forfaitairement tous les désagréments que le bailleur pourrait subir en raison de la résiliation rapide du bail par le preneur.

Rappelons enfin que tant l'indemnité compensatoire pour défaut de préavis ou pour préavis insuffisant, que l'indemnité en cas de résiliation du bail durant le premier triennat, se calculent sur base du dernier loyer exigible avant la résiliation.

B.K.

*** **8. - CONTRE-PRÉAVIS NOTIFIÉ PAR LE PRENEUR - LE BAIL PREND FIN ENSUITE DU CONGÉ DONNÉ PAR LE PRENEUR - CONSÉQUENCE - PRIVATION DUDROIT À L'INDEMNITÉ DUE PAR LE BAILLEUR POUR NON-RÉALISATION DU MOTIF DE SON CONGÉ :** Cass., 3ème ch., 22 juin 1998, *Bull. et Pas.*, 1998, p. 780, n°328; *T. Not.*, 1999, 473; *R.G.D.C.*, 1999, p. 320, note Y. Merchiers: «Woninghuur - Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder».

Les bailleurs ont mis fin à un contrat de bail de résidence principale (auquel s'appliquait la loi du 20 février 1991) pour occuper personnellement le bien. Conformément à l'article 3 § 2 de cette loi, ils ont pour ce faire notifié aux preneurs un préavis de 6 mois. Le bail devait donc prendre fin à l'expiration de ce délai. Entre-temps, les locataires ont trouvé un nouveau logement et ont dès lors mis fin à leur tour au contrat de bail, en notifiant aux bailleurs un contre-préavis de 3 mois, en application de l'article 3 § 5 de la loi du 20 février 1991. En l'espèce, ce préavis prenait fin avant celui donné par les bailleurs.

Par la suite, les bailleurs négligèrent d'occuper personnellement le bien dans le délai légal d'un an, contrairement au motif précisé dans leur congé. Les preneurs exigèrent alors le payement, par les bailleurs, de l'indemnité équivalente à 18 mois de loyer en application de l'article 3 § 2 al.4 de la loi de 1991 sur le bail de résidence principale.

Le juge du fond fit droit à cette demande. En revanche, la Cour de cassation, dans l'arrêt annoté, a cassé ce

jugement, au motif que «lorsque le preneur met fin au bail en signifiant un congé dont le délai expire avant l'expiration du délai du congé donné par le bailleur, le bail prend fin non pas ensuite du raccourcissement du congé donné par le bailleur, mais ensuite du congé donné par le preneur».

Cet arrêt, quoique rendu sous le régime de l'ancienne version de la loi sur le bail de résidence principale, a une importance pratique certaine. Suite au contre-préavis, le bailleur est-il toujours tenu d'occuper les lieux de manière effective et continue dans le délai et pendant la durée prévus à l'article 3 § 2 de la loi sur le bail de résidence principale (et, à défaut, est-il redevable envers le preneur de l'indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer) ?

Selon la Cour de cassation, assurément non: pour elle, le bail prend fin à l'expiration du contre-préavis donné par le preneur, et, en conséquence, ce dernier n'est plus fondé à exiger du bailleur qu'il respecte les conditions résultant du motif invoqué pour son congé. Que l'origine du contre-préavis se trouve en réalité dans le congé donné originellement au locataire par le bailleur, qu'il s'agisse d'un contre préavis donné sur un préavis, et non d'un préavis original du preneur, importe donc peu pour la Cour. Pour elle, tout locataire à qui le bailleur signifie un congé et qui est dès lors obligé de chercher un nouveau logement doit donc savoir que, s'il signifie un contre-préavis pour une date antérieure (parce qu'il a rapidement retrouvé un logement), il renonce par là au droit de voir le bailleur sanctionné en cas de non-réalisation du motif de son congé. Comme le souligne Y. Merchiers, la protection de son droit au logement ne prévaut plus sur le libre exercice par le bailleur de son droit de propriété (Y. MERCHIEES, «Woninghuur - Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder», note sous cass. (3° ch.), 22 juin 1998, *R.T.D.C.*, 1999, p.322).

Cette solution adoptée par la Cour de cassation doit-elle être étendue aux hypothèses du congé sans motif (mais moyennant une indemnité) ou du congé pour travaux?

Quant au congé pour travaux, nous ne voyons pas ce qui, sur le point étudié ici, pourrait le différencier du congé pour occupation personnelle. Dans les deux cas, le preneur peut réclamer au bailleur le payement d'une indemnité si ce dernier néglige de réaliser, dans un certain délai, le motif pour lequel il avait donné le congé.

En revanche, certains contestent que cet arrêt puisse également s'appliquer en cas de contre-préavis donné suite à un congé du bailleur sans motif. Y. Merchiers, dans l'annotation qu'elle fait de cet arrêt, estime qu'il ne s'y applique pas car l'indemnité de six ou neuf ans naît au moment où le bailleur notifie son congé, c'est à dire qu'elle est déjà née au moment où le preneur notifie son contre-préavis. Nous ne voyons cependant pas pourquoi ceci pourrait être à l'origine d'une différence de traitement avec le congé pour occupation personnelle (ou pour travaux): **comme en cas de congé sans motifs, le bailleur voit naître à sa charge, dès qu'il notifie le préavis une obligation: réaliser le motif** (et de cette obligation découle celle de verser l'indemnité de 18 mois si le motif n'est pas réalisé). Il est vrai que, comme l'observe Y. Merchiers, en cas de congé pour occupation personnelle ou pour travaux, l'indemnité n'est qu'indirectement associée au préavis. Cependant, le bailleur n'est-il pas tenu d'une obligation, certes de nature différente (réaliser les motifs), mais qu'il doit toutefois respecter, tout comme doit être exécutée l'obligation de verser l'indemnité en cas de congé sans motifs? Aussi la distinction réalisée par Y. Merchiers est, pour nous, insuffisante. Nous ne voyons pas pourquoi la portée de cet arrêt ne pourrait être étendue au congé sans motifs. Selon nous, **à suivre la solution que préconise la Cour de cassation, le preneur, lorsqu'il notifie au bailleur un contre-préavis, pourrait donc également perdre son droit à l'indemnité en cas de congé sans motifs**, ce qui semble aller à l'encontre de ce que l'on peut observer dans la doctrine actuelle (1).

(1) En effet, plusieurs éléments laissent en général penser que le preneur, malgré le contre-préavis, conserve le droit d'exiger du bailleur qu'il lui verse l'indemnité dont il est redevable en raison du congé donné sans motifs. D'abord, le fait que le droit à l'indemnité (ou à l'exécution des motifs) existe dans le chef du preneur dès la notification du congé par le bailleur; le contre-préavis notifié par le locataire ne doit pas opérer un retour sur ce droit. Ensuite, comme le souligne Y. Merchiers, «la fin prématurée du bail reste en tout état de cause due au bailleur et entraîne pour le preneur des frais que cette indemnité d'éviction a pour but de compenser forfaitairement» (Y. MERCHIER, «Les baux. Le bail de résidence principale», *Rég. Not.*, Bruxelles, Larcier, p. 120). L'article 3 § 5 al.3 énonce d'ailleurs que le contre-préavis d'un mois peut être notifié lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4 (...). La cause du contre-préavis du preneur est bien le congé donné par le bailleur. Le législateur a clairement distingué cette hypothèse de celle dans laquelle le preneur met fin au contrat sur base du premier alinéa de l'article 3 § 5, c'est-à-dire sans que le bailleur lui ait préalablement donné congé. En effet dans ce cas, le certain dispositions en matière de baux, *J.T.*, 1997, p. 518; L. HERVE, *op. cit.* 170; N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, «La durée du bail, *in Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, la charte, 1998, p. 75), notent en outre que les travaux parlementaires sont très clairs à cet égard. En réponse aux amendements ayant été déposés en vue de réduire l'indemnité due par le bailleur si le preneur lui notifie par la suite un contre-préavis, le Ministre s'exprima sans équivoque: «Le Ministre estime qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le preneur a trouvé une solution. (Doc. parl., Ch., sess. ord., 1996-1997, n° 717/7, p. 28).

Enfin, la Cour maintiendrait-elle sa position si on lui présentait le même litige, mais fondé cette fois sur la loi de sur le bail de résidence principale, telle que modifiée en 1997? Comme le souligne L. Herve, (...) on pourrait le croire, dès lors que dans le même arrêt, la Cour de cassation affirme par ailleurs que «l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 ne modifie pas les dispositions dont la violation est soulevée par le moyen (il s'agit de l'art. 3, § 2, alinéas 1, 3 et 4), (...)» (L. HERVE, *op. cit.*, 171).

B.K.

D. BAIL DE COURTE DURÉE

** 9. - BAIL DE COURTE DURÉE - RENOUELEMENT DU BAIL À D'AUTRES CONDITIONS SOUS L'EMPIRE DE LA LOI DU 20 FEVRIER 1991 - VALIDITE D'UNE CLAUSE DE RÉSILIATION INSÉRÉE DANS UN BAIL DE COURTE DURÉE : J.-P. Sint-Genésius-Rode, 26 janvier 1998, *J.J.P.*, 1999, 65, note E. Degroote.

Un bail de résidence principale est conclu le 5 juin 1991 pour une durée de trois ans à compter du 1er août 1991.

A l'expiration de ce contrat, les parties concluent un nouveau bail de résidence principale prenant cours le 1er août 1994 pour une durée de trois ans également. Elles modifient alors le montant du loyer et insèrent dans leur convention une clause accordant au preneur la faculté de résilier anticipativement le bail pour motifs professionnels moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que son départ intervient au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Le 27 avril 1995, le preneur fait usage de cette faculté en respectant le préavis de trois mois mais conteste devoir l'indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Face à la demande des bailleurs en paiement de cette indemnité, le Juge de paix de Rode-Saint-Genèse répond aux deux questions suivantes :

1. *Le renouvellement du bail de courte durée à d'autres conditions est-il valable ?*

Le Juge considère que le renouvellement du contrat de bail de trois ans pour une nouvelle période de trois ans mais pour un loyer moins élevé est valable. En effet, l'article 3, § 6, al. 3 de la loi du 20 février 1991 n'interdisait pas qu'un contrat de trois ans soit suivi d'un nouveau contrat de trois ans pour autant que les conditions de ce second contrat soient différentes de celles du premier contrat.

La loi du 13 avril 1997 a modifié le texte et a mis fin à la possibilité de conclure des baux successifs de courte durée (2), pratique généralement admise sous l'empire de la loi du 20 février 1991 bien que contraire à son esprit (3).

L'article 3, § 6, al. 5, tel que modifié par la loi du 13 avril 1997, précise en effet que nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut de congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un *nouveau* contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans.

2. *La clause de résiliation anticipée insérée dans un bail de courte durée est-elle valable ?*

Le Juge répond affirmativement à cette question controversée et condamne les locataires à payer l'indemnité convenue.

Le magistrat se rallie ainsi à la jurisprudence et à une certaine doctrine favorables à l'insertion de telles clauses dans les baux de courte durée : « la loi (article 3, § 6, al. 2) se contente d'indiquer que le bail de courte durée n'est pas régi par les dispositions concernant les causes de résiliation anticipées prévues par la loi; elle n'interdit pas explicitement aux parties d'en convenir différemment. » (Y. MERCIERS, *Le bail de résidence principale*, Larcier, 1998, p. 93 et réf. citées).

(2) G. BENOIT, P. JADOU, M. VANWIJCK-ALEXANDRE (sous la direction de), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, p. 85, n°81; Y. MERCIERS, *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 95.

(3) G. BENOIT, P. JADOU, M. VANWIJCK-ALEXANDRE (sous la direction de), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, La Charte, 1998, p. 85, n°81; IDURANT, « Le bail de courte durée : une exception généralisée ? », in *Le bail de résidence principale. Cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. BENOIT, P. JADOU, M. VANWIJCK-ALEXANDRE, La Charte, 1996, pp. 55 à 77, spéc. pp. 66 à 71.

Certains auteurs refusent cependant d'admettre la validité de ces clauses de résiliation anticipée, se fondant sur le caractère impératif de l'article 3, § 6, al. 2 de la loi et sur la ratio legis du bail de courte durée (voy. réf. citée par Y. MERCIERS, *op. cit.*).

Notons que l'article 3, § 6, al. 2 n'a pas été modifié par la loi du 13 février 1997; la controverse dont il fait l'objet demeure dès lors entière.

E.R.

E. ALIÉNATION DU BIEN LOUÉ

*** 10.- BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE - ALIENATION DU BIEN LOUÉ - RESTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE EN FIN DE BAIL : J.P. Sint-Kwintens-Lennik, 22 décembre 1997, *A.J.T.*, 1998-99, 76.

Lors de la signature d'un contrat de bail de résidence principale, les locataires confient au bailleur une garantie locative en espèces. Celui-ci s'abstient cependant de la placer sur un compte individuel, ouvert au nom des preneurs auprès d'une institution financière, en violation de l'article 10 de la loi relative au bail de résidence principale.

L'immeuble est vendu en cours de bail, sans que la garantie locative ne soit transmise aux acquéreurs et ceux-ci résilient le contrat afin d'occuper personnellement le bien loué.

Qui est alors tenu de restituer la garantie locative ?

1. Le Juge de paix de Sint-Kwintens-Lennik considère que les acquéreurs et le bailleur originaire sont tenus in solidum :

- les locataires doivent en principe s'adresser aux acquéreurs, désormais subrogés aux droits et obligations du bailleur originaire, notamment à l'égard de la garantie locative;

- ils peuvent également s'adresser au bailleur originaire qui a commis une faute contractuelle en s'abstenant de verser la garantie locative sur un compte individualisé au nom des preneurs.

Le Juge précise que, dans la mesure où la garantie locative n'a pas été effectivement transférée aux acquéreurs, le bailleur originaire est tenu de garantir ceux-ci pour les sommes qu'ils paieraient aux locataires.

2. Ce problème délicat de la restitution de la garantie locative en fin de bail lorsque le bailleur originaire conserve la somme remise à titre de garantie, malgré l'aliénation du bien loué, est peu abordé par la doctrine actuelle.

La solution adoptée par le Juge de paix de Sint-Kwintens-Lennik semble cependant en contradiction avec la position de certains auteurs (4) qui ont écrit en la matière.

Lorsque l'article 10 de la loi relative aux baux de résidence principale a été respecté par le bailleur originaire, l'argent placé sur un compte ouvert au nom du preneur sera libéré par l'institution financière préalablement informée du changement de bailleur, sur base d'un accord écrit entre l'acquéreur-bailleur et le preneur.

Par contre, lorsque le bailleur originaire n'a pas respecté l'article 10 et a conservé la somme remise à titre de garantie malgré l'aliénation du bien loué comme en l'espèce, ces auteurs, s'appuyant sur l'arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 1946 (5), considèrent que le bailleur originaire répondra *seul* de la restitution de cette garantie en fin de bail.

On peut en effet déduire de cet arrêt que l'acquéreur sera tenu uniquement des obligations dont l'exécution doit avoir lieu postérieurement à la vente et exige dorénavant son intervention (6).

Or, dans notre hypothèse, même si la garantie locative ne doit être restituée qu'en fin de bail, sa restitution ne nécessite nullement l'intervention de l'acquéreur (7).

(4) Voy. notamment : M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Fin du bail : questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail, in *La fin du bail et son contentieux*, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, 241; L. SIMONT, Cession de bail, in *La transmission des obligations*, Bruylant, 1980, 325; contra Y. MERCIERS, *Le bail de résidence principale*, Larcier, 1998, 173.

(5) *Pas.*, 1946, I, 269.

(6) M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Cession et sous-location. Transmission du bien loué, in *Baux à loyer*, La Charte, 1991, 145 et réf. cit.

(7) M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Fin du bail : questions suscitées par la vente du bien loué en cours de bail, in *La fin du bail et son contentieux*, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, 239.

De plus, si l'on analyse le mécanisme de la subrogation organisé par l'article 9 de la loi relative au bail de résidence principale du preneur en une cession de créance et une stipulation pour autrui au profit du preneur, le vendeur qui n'a pas remis la garantie à l'acquéreur n'a pas pu stipuler de celui-ci qu'il la restitue au preneur en fin de bail (8).

Cette décision qui restera peut-être isolée est dangereuse pour les acquéreurs et doit inciter à la plus grande prudence. Il serait dès lors utile que ceux-ci veillent à se faire remettre la garantie locative reçue en espèces par le vendeur qui ne l'a pas placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur.

E.R.

(8) L. SIMONT, Cession de bail, in *La transmission des obligations*, Bruylant, 1980, 325.