

Cass. (3e chambre),

22 juin 1998.

Juges: M.M. MARCHEAL, premier président, FORREY, BOES, WAÛRIS et M^{me} BOURGEOIS. Ministère public: M. D'HALLEWEYN. Greffier: M. VAN DEN ABBEEL. Avocats: MM^{es} BÜTZLER et DELAHAYE.

Bail de résidence principale - durée du bail - congé du bailleur pour occupation personnelle - contre-préavis du preneur expirant avant le congé du bailleur - conséquence - fin du bail en raison du contre-préavis - perte du droit à l'indemnité due par le bailleur en cas d'occupation personnelle.

Lorsque le locataire 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 en raison du rattachement du congé donné par le bailleur, mais en raison du congé donné par le preneur, le privant ainsi du droit à l'indemnité due par le bailleur lorsque celui-ci ne réalise pas, dans le délai et les conditions fixées, le motif indiqué pour le congé.

Woninghuur - duur van de huurovereenkomst - opzegging door de verhuurder voor eigen gebruik - tegenopzegging door de huurder waarvan de termijn verstrijkt voor de opzegging van de verhuurder - gevolg - einde van de huurovereenkomst ingevolge tegenopzegging door de huurder - verlies van het recht op de vergoeding bij niet-verwezenlijking van de opzeggingsgrond.

Wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt voor het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst niet door inwerking van de termijn van opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder. Deze kan geen recht op de vergoeding laten gelden bij niet-verwezenlijking door de verhuurder van de opzeggingsgrond binnen de voorgeschreven termijn en voorwaarden.

LA COUR.

Où monsieur le conseiller WAÛRIS en son rapport et sur les conclusions de monsieur D'HALLEWEYN, avocat général délégué;

Vu le jugement attaqué, rendu le 26 juin 1997 par le Tribunal de Première Instance d'Anvers, statuant en degré d'appel;

Vu l'ordonnance du 9 mars 1998 rendue par le premier président et renvoyant la cause devant la troisième chambre;

Sur le moyen, libellé comme suit: violation de l'article 3 § 2, alinéas 1er, 3 et 4, de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer,

en ce que le tribunal de première instance condamne les demandeurs à payer aux défendeurs une indemnité de 465.696 francs, notamment par les motifs "... que (les demandeurs) doivent payer aux défendeurs une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer; ... (..) qu'actuellement, (les demandeurs) font valoir qu'en donnant congé à leur tour, ils (les défendeurs) ont eux-mêmes mis fin au bail, de sorte que la sanction prévue à l'article 3 § 2 du Code civil n'est pas applicable; que ce raisonnement n'est pas correct; qu'en effet, (les demandeurs) ayant donné congé, (les défendeurs) ne pouvaient que se résoudre à quitter le bien loué; qu'il est tout à fait normal qu'ils se soient immédiatement mis à la recherche d'une nouvelle habitation; que le fait qu'ils ont trouvé un logement adéquat, disponible avant la fin de leur bail, n'implique pas qu'ils ont eux-mêmes mis fin au bail, leur propre congé n'ayant été donné qu'en suite du congé (des demandeurs); que le fait de donner congé à son tour ne peut influencer que le point de départ du délai d'une année dans lequel le bailleur est tenu d'occuper le bien personnellement et effectivement, dès lors que ce délai commence à courir à partir de la restitution du bien loué", alors qu'en vertu de l'article 3 § 2 alinéa 4 précité, le preneur n'a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois

de loyer que si c'est le bailleur qui met fin au bail conformément au premier alinéa de l'article précité et si celui-ci ne réalise pas l'occupation dans les conditions et les délais prévus au troisième alinéa de la même disposition sans justifier d'une circonstance exceptionnelle; qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis; 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 en suite du congé donné par le bailleur ou parce que le délai de préavis est raccourci, mais en suite du congé donné par le preneur, plus spécialement à l'expiration du délai de préavis que celui-ci a pris en considération; que, dès lors, les conditions relatives à la fin du bail par le fait du bailleur, requises pour l'application de l'article 3 § 2, ne sont pas remplies, de sorte que, par ces motifs, le tribunal de première instance ne justifie pas légalement la décision condamnant les demandeurs à payer aux défendeurs l'indemnité prévue de la disposition légale précitée (violation de la disposition légale citée au moyen);

Sur la fin de non-recevoir opposée au moyen par les défendeurs, déduite de ce que le moyen indique l'article 3 § 3, alinéas 1er, 3 et 4 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, comme étant la disposition légale violée, alors que l'article 3 de cette loi a été modifié par l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux; que l'article 3 § 5 insère notamment un nouvel alinéa qui, en disposant que le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail, moyennant un congé d'un mois et sans que le bailleur soit redevable de l'indemnité prévue, résout partiellement la question juridique posée au moyen; que toute référence faite à une disposition légale, sans supplément d'indication, concerne la disposition légale telle qu'elle a été modifiée; que, lorsque, comme en l'espèce, la modification peut influencer la solution du litige, les conditions de l'article 1080 du Code judiciaire ne sont pas remplies;

Attendu que le moyen indique les dispositions de l'article 3 § 2, alinéas 1er, 3 et 4 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil comme étant les dispositions violées; Que l'alinéa 1er précité a été complété par l'article 6¹ de la loi du 13 avril 1997; que le troisième alinéa a été remplacé par l'article 6³ de la même loi; Que l'article 6⁷ de la loi du 13 avril 1997 ajoute un alinéa au paragraphe 5 de l'article 3 et qu'il ne modifie pas les dispositions indiquées par le moyen comme étant les dispositions violées;

Attendu que le grief invoqué au moyen est dirigé contre le fait que le jugement attaqué alloue aux défendeurs, preneurs, l'indemnité prévue à l'article 3 § 2, alinéa 4, précité, par le motif que les demandeurs, en tant que bailleurs ayant donné congé aux défendeurs en vue d'occuper le bien, n'ont pas réalisé l'occupation du bien dans les conditions et les délais prévus, alors que le bail a pris fin non pas en suite du congé donné par les demandeurs mais en suite du congé signifié par les défendeurs;

Attendu que l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 ne modifie pas les dispositions citées par le moyen comme étant les dispositions violées, dans la mesure où, pour allouer une indemnité au preneur, elles requièrent que ce soit le bailleur qui ait mis fin au bail; Que, dès lors, les modifications législatives apportées par l'article 6 précité ne sont pas de nature à influencer la solution du litige; Qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir;

Sur le moyen:

Attendu qu'en vertu de l'article 3 § 2, alinéa 1er de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, s'il respecte un délai de préavis et s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement; Que le quatrième alinéa de ce paragraphe dispose que lorsque le bailleur,

sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Attendu qu'en cas de congé, le bail prend fin à l'expiration du délai de préavis;

Attendu 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 en suite du rattachement du congé donné par le bailleur, mais en suite du congé donné par le preneur;

Attendu qu'en statuant comme il l'a fait, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision;

Que le moyen est fondé;

PAR CES MOTIFS,

Casse le jugement attaqué;
Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement cassé;
Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;
Renvoie la cause devant le Tribunal de Première Instance de Malines, siégeant en degré d'appel.

Note

Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire

1. Lorsque le locataire d'un immeuble affecté à sa résidence principale notifie un contre-préavis au bailleur en réponse au préavis initial donné par ce dernier, le bailleur reste-t-il tenu des obligations liées à son congé qui peuvent lui être imposées par la loi sur le bail de résidence principale? Proposer une réponse à cette interrogation, dont la portée dépasse les limites de l'espèce soumise à l'appréciation de la Cour de cassation dans l'arrêt annoté, ne peut toutefois se concevoir sans prendre d'abord appui sur l'enseignement qui en résulte.

2. Les faits ayant donné lieu à l'arrêt

3. Cet arrêt, rendu sous le régime de l'ancienne version de la loi sur le bail de résidence principale, emporte des conséquences substantielles pour chacune des parties; il conviendra en conséquence d'apprécier si la solution ainsi adoptée resterait la même après les modifications apportées en 1997 à la loi sur le bail de résidence principale.

L'arrêt annoté soulève en effet la question suivante: à la suite du contre-préavis notifié par le preneur, 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)? En outre, d'une façon plus générale, on peut se poser la question si, lorsque le bail prend fin par l'effet du contre-préavis donné par le locataire, le bailleur reste tenu de satisfaire aux obligations qui résultent du congé qu'il a lui-même donné, à savoir, soit payer une indemnité équivalente à neuf ou six mois de loyer (en cas de congé sans motifs, prévu à l'article 3 § 4), soit effectuer les travaux invoqués comme motifs du congé dans les vingt-quatre mois (conformément à l'article 3 § 3), ou, comme en l'espèce, occuper personnellement le bien dans l'année (conformément à l'article 3 § 2)?

4. Comme annoncé ci-dessus, il nous paraît utile d'opérer une distinction entre les baux soumis à la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale dans sa version originale, et ceux auxquels s'appliquent les modifications législatives y apportées par la loi du 13 avril 1997.

5. Avant l'entrée en vigueur de ces modifications, l'hypothèse du contre-préavis notifié par le locataire ne faisait l'objet d'aucune disposition spécifique. Donc, compte tenu de l'article 3 § 5 de la loi de 1991, lorsque le preneur notifie au bailleur un préavis, celui-ci devait nécessairement avoir une durée de trois mois (et une indemnité pouvait être due s'il était donné durant les trois premières an-

nées du bail), et ce, que le preneur répond de ou non à un congé préalablement notifié par le bailleur.

Aussi la Cour de cassation a-t-elle cru devoir énoncer que le bail prenait fin en suite du contre-préavis notifié par les preneurs, car il expirait avant le congé original des bailleurs. Par conséquent, seules les dispositions relatives au congé donné par le locataire pouvaient, dans une telle hypothèse, trouver application. Les dispositions impératives de l'article 3 § 2 devaient au contraire être écartées; les preneurs se trouvaient dès lors dans l'impossibilité d'exiger des bailleurs l'indemnité de dix-huit mois de loyer en cas d'occupation de l'immeuble dans le délai légal, puisque le bail avait finalement pris fin par suite de leur préavis, non de celui des bailleurs. Du reste, cette solution (3), avait déjà été suggérée dans le

(3) D'autres éléments n'auraient-ils pu en effet entrer en ligne de compte afin de préserver les droits du locataire expulsé? Ainsi que nous tenterons de le démontrer ci-dessous, il nous semble que les obligations consécutives au congé donné par le bailleur (payer l'indemnité pour congé sans motifs, mais aussi, selon nous, occuper le bien ou exécuter les travaux dans le délai, ou à défaut payer l'indemnité de dix-huit mois de loyer) naissent dès l'instant où le congé est notifié (ou, plus exactement, dans la mesure où il constitue un acte juridique unilatéral réceptif, dès l'instant où le locataire en a, ou aurait pu, en avoir connaissance). Donc, lors même que, comme le soutient la Cour de cassation, le bail prend fin en suite du contre-préavis, des obligations sont cependant bien nées dans le chef du bailleur dès le moment où il a notifié son congé. Le simple fait de la notification d'un contre-préavis par l'effet duquel le bail prendra fin, ne supprime pas les obligations auxquelles le bailleur s'est engagé par la voie d'un acte juridique unilatéral antérieur. Seules des circonstances exceptionnelles peuvent, dans le cadre exclusif du congé pour occupation personnelle ou pour travaux (et, en conséquence, en dehors de l'hypothèse du congé sans motifs, pour lequel l'indemnité est due irrémédiablement), dispenser le bailleur de réaliser le motif de son congé sans être redevable de l'indemnité de dix-huit mois de loyer. Mais le contre-préavis du preneur ne peut certainement pas être assimilé à de telles circonstances, et ne supprime pas les conséquences de l'engagement unilatéral du bailleur.

(1) Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, M.B. 22 février 1991.
(2) Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, M.B. 21 mai 1997.

passé par M. LOUVEAUX, par analogie notamment avec la jurisprudence relative à la notification d'un contre-préavis en matière de contrat de travail (4).

Cette thèse, dont on peut déduire la consécration dans la position adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt annoté, pouvait assurément être étendue à l'hypothèse dans laquelle le congé originé du bailleur avait été notifié pour réaliser des travaux dans le bien loué (article 3 § 3 de la loi de 1991), tant la similitude avec le congé pour occupation personnelle est patente. Dans les deux cas, le preneur peut réclamer au bailleur le paiement d'une indemnité si ce dernier néglige de réaliser, dans un certain délai, le motif pour lequel il avait donné le congé.

La solution dégagée par cet arrêt devait-elle également s'appliquer en cas de contre-préavis donné à la suite d'un congé sans motifs du bailleur (article 3 § 4 de la loi de 1991)? Dans l'analyse qu'elle a consacrée à l'arrêt annoté (5), madame MENCHIES estime qu'elle doit être écartée dans cette hypothèse, dans la mesure où l'indemnité de six ou neuf mois 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 n'apercevons cependant pas la raison pour laquelle cette circonstance pourrait être à l'origine d'une différence de traitement par rapport au régime gouvernemental le congé pour occupation

(4) Voy. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Bruxelles, De Boeck Université, 1993, 340, n° 545; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1995, 174-176, n° 212: "(...) si l'on transpose ces principes en matière de baux de résidence principale, il faut conclure que le preneur qui donne le congé de trois mois, après s'être vu notifier un préavis de six mois par le bailleur, ne peut pas exiger de ce dernier l'exécution des motifs qui ont justifié le congé (occupation personnelle ou travaux), réclamer le paiement de l'indemnité en cas d'inexécution de ces motifs ni demander le paiement de l'indemnité prévue en cas de congé donné sans motif".

(5) Y. MENCHIES, "Woninghuur - toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder", (note sous Cass. 22 juin 1998), R.G.D.C. 1999, 325.

pation 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 invoqué (et, de cette obligation, découle celle de verser une indemnité de 18 mois si le motif n'est pas réalisé) (6).

Certes, comme l'observe madame MENCHIES, 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, de nature différente peut-être (réaliser les motifs invoqués dans le congé), mais qu'il doit toutefois respecter dès qu'il donne le préavis, tout comme doit être exécutée l'obligation de verser l'indemnité en cas de congé sans motifs (7)? Aussi la distinction dégagée par madame MENCHIES est, selon nous, insuffisante. Nous ne voyons pas pourquoi la portée de cet arrêt ne pourrait être étendue au congé sans motifs.

(6) Il convient d'ailleurs de rappeler qu'une fois le congé parvenu à son destinataire, il ne peut être rétracté par le bailleur, qui, de surcroît, est tenu par le choix des motifs qu'il a effectués. En outre, il est communément admis que la validité et la motivation du congé sont appréciées au moment où celui-ci est notifié.

(7) Réserve faite des circonstances exceptionnelles que pourrait invoquer le bailleur. Elles ne peuvent être invoquées que lorsqu'il est donné congé pour occupation personnelle ou pour travaux. Si de telles circonstances sont reconnues en faveur du bailleur, ce dernier sera dispensé d'exécuter le motif de son congé sans être tenu de verser l'indemnité de dix-huit mois de loyer. En revanche, lorsqu'il est mis fin au bail par un congé notifié sans motifs, l'indemnité de six à neuf mois est due irrémédiablement (voy., entre autres, à ce sujet: Y. MENCHIES, "Les baux. Le bail de résidence principale", *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 1998, 108, n° 117 et 116, n° 135; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, o.c., 136, n° 155 et 159, n° 191; J. VANMEICHEROVÉ et G. ROMMEL, "Commentaires législatifs. Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer" / *J.T.* 1991, 329, n° 29). Toutefois, comme nous l'avons déjà observé (voy. *supra*, note 3), cette différence n'influe en rien sur le fait que les obligations, tant de réaliser le motif invoqué que de payer l'indemnité pour congé sans motifs, naissent dès la notification du congé, peu importe selon nous qu'un contre-préavis soit ultérieurement notifié.

En conclusion, à suivre l'enseignement de cet arrêt, en cas de contre-préavis du preneur expirant avant le congé du bailleur, le preneur devait savoir qu'il perdait automatiquement son droit d'exiger du bailleur qu'il occupe effectivement le bien ou y réalise des travaux (et, à défaut, qu'il lui verse l'indemnité de dix-huit mois de loyer), et même, selon nous, qu'il lui verse l'indemnité pour congé sans motif. Comme le souligne madame MENCHIES, "hieruit volgt dat indien nu de huurder vrij vlieg een andere geschikte woonst vindt en zelf vroegtijdig het huurcontract opzegt, de bescherming van zijn recht op bewoning niet meer prevaleert boven de vrije uitoefening door de verhuurder van zijn eigendomsrecht" (8).

6. Une question déterminante subsiste enfin: la solution adoptée par la Cour de cassation doit-elle être maintenue dans l'hypothèse où un problème identique serait posé sous l'empire de la loi sur le bail de résidence principale, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997?

En effet, si l'institution du "contre-préavis" était, en tant que telle, inconnue de la législation originale, l'article 6⁷ de la loi du 13 avril 1997 a complété l'article 3 § 5 (relatif au droit du preneur de mettre fin au bail) par l'alinéa suivant: "Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent" (9).

A notre sens, la portée de l'arrêt ne peut être étendue au-delà des baux auxquels il aura été mis fin conformément à la loi de 1991. Certes, la Cour de cassation énonce "que l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 ne modifie pas les dispositions citées par le

(8) Y. MENCHIES, "Woninghuur - toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder", *op. cit.*, 324.

(9) Les nouvelles règles relatives au contre-préavis sont d'application, aux termes de l'article 15 al. 4 de la loi du 13 avril 1997: "(...) aux congés donnés par le bailleur après l'entrée en vigueur de la présente loi", c'est-à-dire après le 31 mai 1997.

moyen comme étant violées, dans la mesure où, pour allouer une indemnité, elles requièrent que ce soit le bailleur qui ait mis fin au bail (et) que dès lors, les modifications législatives apportées par l'article 6 précité ne sont pas de nature à influencer la solution du litige". Pareil attendu ne signifie toutefois pas que la position adoptée par la Cour de cassation, selon laquelle le bail prend fin à la suite du contre-préavis donné par le preneur, doit être identique, quelque soit la législation, antérieure ou non à 1997, à laquelle l'initiative du preneur est soumise. En effet, seule la violation de l'article 3 § 2 était invoquée dans le pourvoi. Il était contesté que le juge du fond, constatant que les preneurs avaient notifié un congé en suite de celui donné par les bailleurs, n'y avait pas attaché la conséquence qui devait s'ensuivre, à savoir l'inapplicabilité des sanctions prévues à charge du bailleur en cas d'occupation du bien, étant donné que le congé n'avait, en fin de compte, pas été donné par les bailleurs, mais bien par les preneurs (la distinction entre préavis et contre-préavis étant inconnue à l'époque dans la législation). Aussi, se bornant à constater que la nouvelle loi ne modifiait pas les règles relatives au congé pour occupation personnelle, la Cour de cassation a-t-elle pu apprécier la décision qui lui était soumise, sans que le nouvel article 3 § 5 al. 3 ait été de nature à influencer son raisonnement.

7. Comme nous le précisons, la portée de l'arrêt annoté peut donc être limitée aux baux auxquels il a été mis fin conformément à la loi sur le bail de résidence principale dans sa version originale. Dès lors, quelle solution adopter si un cas similaire, mais soumis cette fois à l'empire de la loi modifiée par les dispositions de 1997, devait être soumis à une juridiction?

Plusieurs éléments nous conduisent à penser que la solution devrait être différente et que le preneur qui notifie un contre-préavis conformément au nouvel article 3 § 5 al. 3 conserve désormais le droit d'exiger du bailleur qu'il respecte ses obligations (verser l'indemnité due

pour congé donné sans motif; exécuter effectivement son obligation d'occupation personnelle ou de travaux ou, à défaut, verser l'indemnité des dix-huit mois de loyer (10).

D'abord, le droit à l'indemnité (ou, selon nous, à l'exécution des motifs (11)) existe au profit du preneur dès la notification du congé par le bailleur (12); le contre-préavis notifié en retour par le locataire n'opère pas, à notre sens, une remise en cause de ce droit, né au moment du congé donné par le bailleur (13). Il est vrai que ce premier argument eût pu déjà être invoqué sous l'empire de l'ancienne législation et que, compte tenu de la position adoptée par la Cour de cassation sous cet angle, il serait, à lui seul, impuissant à justifier la solution que nous préconisons.

Ensuite, on observera, avec madame MARCHAIS, que "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" (14). Ici encore, l'argument eût pu être soulevé auparavant, mais les modifications législatives intervenues en 1997 lui confèrent une assise beaucoup plus solide: depuis 1997, l'article 3 § 5 al. 3 énonce en effet 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 cet-

te 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 preneur peut être tenu de payer une indemnité au bailleur, ce qui ne pourra jamais se produire en cas de contre-préavis (voy. art 3 § 5 al. 3 *in fine*). Aussi nous paraît-il pour le moins étrange, dans de telles circonstances, que le bailleur soit délié de ses obligations par le seul fait que le preneur, forcé de chercher un nouveau logement, souhaite, par la notification d'un contre-préavis, mettre fin au bail plus rapidement, plutôt que d'attendre l'expiration du préavis donné par le bailleur. Adopter une autre solution ne manquerait pas de provoquer une fâcheuse inversion des rôles...

Enfin, avec d'autres (15), il convient de noter que les travaux parlementaires sont très clairs à cet égard. En réponse aux amendements 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'est exprimé sans équivoque: "(Le ministre) estime qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le preneur a trouvé une solution" (16). Il résulte manifestement de ce passage que, si une réduction de l'indemnité était demandée, c'est qu'*a fortiori*, dans l'esprit des parlementaires, celle-ci était normalement due, malgré le contre-préavis. D'autre part, on peut également lire que la nouvelle possibilité de contre-préavis constitue l'une des raisons qui ont poussé le législateur à modifier le point de départ du délai dans lequel doit être entreprise la réalisation du motif (occupation personnelle ou réalisation des travaux): alors que le texte de la loi de 1991 prenait la date de la restitution du bien par le preneur comme point de

(10) Voy. cependant contra: L. DACROUX, "La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *La Base* 1997, 98.
(11) Voy. *supra*, n° 5.
(12) Si la détermination du moment de l'exigibilité de l'indemnité suscite de grandes divisions dans la doctrine et la jurisprudence, il est unanimement admis que le droit à l'indemnité naît au moment du congé, et non lors du départ du locataire. Voy. à cet égard L. HEAVE, "Durée du bail - extinction du bail", in *Les baux*.
(13) *Commentaire pratique*, Kluser, 1999, II.2.2-31, 157, n° 42, et les nombreuses références citées.
(14) Voy. *supra*, note 3.
(15) Y. MARCHAIS, "Les baux. Le bail de résidence principale", *o.c.*, 120, n° 145.
(16) J. VANKECKHOVE et M. VLIJS, "Commentaires législatifs. Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *J.T.* 1997, 598, n° 12; L. HEAVE, *o.c.*, II.2.3-8, 170-171, n° 16-17; N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, "La durée du bail", in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Chartre, 1998, 75.
(17) Doc. parl., Ch. sess. ord. 1996-97, n° 717/7, 28.

départ, il est apparu préférable de privilégier (...) la date initialement prévue par le bailleur, à savoir la date de l'expiration du préavis donné par le bailleur" (17). La rédaction antérieure risquait en effet de porter atteinte aux desseins du bailleur, qui, de par l'effet du contre-préavis, aurait pu voir son bien libéré, et le délai de réalisation du motif commencer à courir, bien avant la date projetée (18). Comme le soulignent messieurs VANKECKHOVE et VLIJS, cette modification laisse clairement sous-entendre (...) que le 'contre-préavis' du preneur n'entraîne strictement rien aux obligations auxquelles le bailleur s'est lui-même soumis en notifiant congé" (19).

8. En conclusion, si la position adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt en question noté pouvait trouver une justification dans la formulation antérieure de la loi sur le bail de résidence principale ainsi que dans l'énoncé du pourvoi soumis à son appréciation, l'institution, par la loi du 13 avril 1997, d'un régime spécifique de contre-préavis, ne permettrait plus, selon nous, de tenir le même raisonnement si une espèce semblable devait être soumise à l'appréciation d'une juridiction.

Benoît KOHL,
Assistant U.Lg.,
Avocat au Barreau de Liège

(17) Doc. parl., Ch. sess. ord. 1996-97, n° 717/1, 8, Voy. également J. HANSSON et Y. MARCHAIS, "Woninghuur na de wet van 13 april 1997", *Bruges*, Die Keure, 1997, 92, n° 42.
(18) Voy., entre autres, L. HEAVE, *o.c.*, II.2.2-5, 131, n° 8.
(19) J. VANKECKHOVE et M. VLIJS, *o.c.*, 598, n° 12.

Trib. Bruxelles (14e chambre),
20 décembre 2000.
Juges: M^{mes} ANNAERT, juge f.f. de président, GROCIGNARD, juge et VAN DAMME, juge suppléant.
Greffier: Mme SAUVAGE.
Avocats: M^{mes} A. BÉDORET et Ch. VAN DER SYPT.

Administrateur provisoire de biens (art. 488bis C. civ.) - conditions de la révocation de l'administrateur provisoire - remplacement d'un administrateur familial par un administrateur professionnel.

Justifie la révocation d'un administrateur provisoire familial l'absence ou le retard dans l'établissement du premier rapport dans le mois de la désignation, l'absence ou le retard dans la reddition des comptes annuels de gestion, l'absence d'application de la législation sociale, l'absence de justification des frais à payer, l'absence d'établissement de la déclaration fiscale, l'absence d'ouverture d'un compte individualisé et de la justification du placement des fonds de l'administration, et l'absence de souscription d'une assurance responsabilité professionnelle.

Voorlopig bewindvoerder (art. 488bis B.W.) - voorwaarden om de voorlopige bewindvoerder te vervangen - mogelijkheid om een familielid als voorlopige bewindvoerder te vervangen.

Gelden o.a. als redenen om een voorlopige bewindvoerder (zelfs een familielid) te vervangen: de afwezigheid van verslag binnen de maand van de aanstelling; de vertragung in de neerlegging van het eerste verslag binnen de maand van de aanstelling; de afwezigheid van jaarlijks verslag; de vertragung in de neerlegging van het jaarlijks verslag; de afwezigheid van toepassing van de wetgeving op de sociale zekerheid in het voordeel van de beschermde persoon; de afwezigheid van rechtvaardiging van de gadaane kosten; de afwezigheid van fiscale aangifte; de afwezigheid van opening van een individuele bankrekening; de afwezigheid van verrekenaarings m.b.t. het plaatsen van de fondsen van de beschermde persoon en de afwezigheid