

Attention à la déduction d'une indemnité à charge du bailleur après la conclusion d'un accord de résiliation de bail

Par Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi (www.snp-charleroi.be) 4/5/2009

Un jugement de la Justice de Paix d'ANDERLECHT du 20/11/2008 (publié au J.L.M.B. 2009 n° 11 page 511) doit inciter les bailleurs à une très grande prudence.

Quels sont les faits portés à la connaissance du Tribunal ?

Un propriétaire bailleur avait notifié un congé renon pour occupation personnelle après aménagement de l'appartement, congé venant à échéance le 31/3/2005.

Postérieurement à ce congé, la locataire entendant quitter les lieux, un accord est signé, lequel prévoit :

- ▶ Un départ anticipé au 29/1/2005
- ▶ La libération de la garantie locative au profit du preneur
- ▶ L'engagement du bailleur de ne pas poursuivre sa locataire pour le surplus de sa créance.

Après cet accord, au vu de l'absence de respect de la condition d'occupation personnelle par le bailleur, la locataire intente une procédure en paiement d'une indemnité prévue par l'article 3 § 3 de la loi du 20/2/1991. Etait ainsi réclamé au bailleur l'équivalent de 18 mois de loyer...

▶ **Rappel des dispositions applicables :**

▶ **Quant à l'article 3 § 3 de la loi du 20/2/1991 :**

« A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- *respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales réglementaires en matière d'urbanisme*
- *affectent le corps du logement occupé par le preneur et*
- *soient d'un coût dépassant 3 années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements »*

▶ **Quant à la sanction également prévue à l'article 3 § 3 de la loi du 20/2/1991 :**

« Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer ».

▶ **Thèse du bailleur :**

Celui-ci conteste la demande et croit être protégé par un accord postérieur au congé renon notifié, accord actant une résiliation amiable qui, selon lui, se substituerait à la résiliation consécutive au congé renon.

Aussi, estime-t-il que la sanction financière « accrochée » au congé renon si le motif de celui-ci n'est pas réalisé ne peut être mise à sa charge.

Le bailleur n'a pas vu sa thèse retenue.

▶ **Position du Tribunal :**

Le Tribunal argumente sur base de l'article 1156 du Code Civil :

« On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ».

Aussi, la motivation du jugement se présente-t-elle comme suit :

« Qu'en application des articles 1156 et suivants du Code Civil, il appartient en effet au Tribunal de rechercher quelle fut l'intention véritable des parties à la faveur de la conclusion d'un tel accord. Qu'à l'évidence, le document invoqué ne prévoit pas que les parties renoncent aux conséquences du congé donné mais entendent plutôt en aménager les modalités. Que la conclusion d'un tel accord s'explique, dès lors, de manière évidente par le souci pour les défendeurs (les bailleurs) de disposer le plus rapidement possible de leur bien afin d'y réaliser les aménagements prévus, au besoin même avant l'échéance du préavis, minimum légal, cependant que, de son côté, la demanderesse, qui, dans l'intervalle, avait été contrainte de trouver un nouveau logement, avait tout intérêt à éviter le cumul de deux loyers pendant deux mois. Que le Tribunal est ainsi amené à la conclusion que l'économie de cet accord réside dans ces seules préoccupations, dès lors qu'il rencontrait les intérêts respectifs des parties, sans qu'il existe un seul indice qui permettrait d'interpréter ce compromis comme une novation impliquant la renonciation aux effets du congé donné de manière définitive ».

➤ **Commentaires sur la décision du Tribunal :**

Dans un souci de protection de celui considéré comme économiquement plus faible, le Tribunal a-t-il apprécié l'intention véritable des parties **au moment de l'accord conclu** ?

N'apparaissait-il pas de l'abandon de certaines prétentions du bailleur consentant à ne pas poursuivre pour des arriérés de loyer dus et acceptant de libérer la garantie locative que la renonciation de celui-ci était conditionnée au fait « qu'on en restait là » ?

Le bailleur aurait-il consenti à une telle renonciation s'il avait su qu'il allait lui être réclamé ultérieurement 18 mois de loyer... pour non-respect du motif du congé ?

Le Tribunal cite l'article 1156 du Code Civil qui parle de « commune intention des parties ».

L'intention telle qu'interprétée par le Tribunal ne nous apparaît pas être « commune ».

Certes, le Tribunal invoque aussi les dispositions qui suivent l'article 1156.

Il lui appartenait alors, à tout le moins, de préciser sur quelle base il justifiait la condamnation.

Appartenait-il au Tribunal d'avoir égard au non-respect du motif du congé initialement donné, **antérieur** à l'accord conclu ?

Vanter que la modification de la situation financière du bailleur n'est pas un événement suffisamment grave et sérieux et qu'en tout état de cause elle devait être connue au moment où le congé renon fut notifié est sans incidence.

Enfin, le Tribunal, pour justifier l'absence d'effet de l'accord portant sur la résiliation amiable, exclut la novation (c'est-à-dire l'extinction de l'ancienne dette par un accord subséquent).

N'y a-t-il pas là une erreur de droit ?

En effet, la dette qu'est l'indemnité de 18 mois à charge du bailleur **n'est pas née au moment de la conclusion de l'accord**.

C'est le non-respect du motif constaté **après** le congé qui peut donner droit à l'indemnité.

C'est lors de la constatation de l'absence de réalisation des travaux qui doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois que naît la dette d'indemnité.

Envisager la novation pour ultérieurement l'exclure nous apparaît non pertinent.

Aussi, devons-nous considérer que le jugement particulièrement sévère pour le bailleur appelé à décaisser 18 mois de loyer n'apparaît pas suffisamment motivé en droit.

➤ **Enseignement à tirer de ce jugement :**

Le cas de résiliation amiable postérieure au congé pour motif donné (soit pour occupation personnelle, soit pour travaux) est fréquent.

Aussi, devons-nous inviter le bailleur à faire preuve d'une grande prudence afin d'éviter, en cas de litige, des interprétations semblables par le Juge de Paix.

Nous recommandons donc l'insertion de la clause suivante dans l'accord de résiliation amiable postérieur au congé renon pour motif d'occupation personnelle ou de travaux.

« Le présent accord retire au congé renon notifié le... tous les effets donnés par la loi du 20/2/1991 à celui-ci ».

On voit mal, dans ces conditions, un Tribunal se livrer à une interprétation permettant ultérieurement la déduction de l'indemnité de 18 mois.