

# Un congé donné pour une date prématurée est-il nul et nécessite-t-il l'envoi d'un nouveau congé ?

Par Pierre ROUSSEaux, Avocat, Président SNP CHARLEROI

## 1. Commentaires jurisprudentiels et doctrinaux :

Une décision de Monsieur le Juge de Paix du 2<sup>ème</sup> canton du 5 février 2001 aborde cette question intéressante.

Le cas d'espèce se présentait comme suit :

- L'immeuble pris en location par le locataire nécessitant l'exécution de travaux importants à la façade, le bailleur sollicita du Juge de Paix la validation d'un congé renon notifié le 20/9/2000 pour le 31/12/2000.
- Face à cette demande, le locataire soutenait que la date du 31/12/2000 était prématurée, celle-ci devant être fixée au 31/3/2001 (article 3 § 3 de la loi du 20/2/1991)
- Le Tribunal rappela alors que le congé susvisé n'était pas frappé de nullité mais voyait ses effets reportés dans le temps.
- Le Tribunal précisa en outre que la non communication au locataire, au moment de l'envoi du congé renon des plans et devis détaillés établissant l'existence desdits travaux, ne pouvait entraîner de nullité, ces pièces ayant été déposées après le congé renon

La décision sus-vantée renvoie à un arrêt de la Cour de Cassation du 27/3/1980 (Pas. I, page 933) ainsi qu'à la doctrine.

La Cour de Cassation avait ainsi considéré :

*« Lorsque le preneur, forclos au droit au renouvellement d'un bail commercial à durée déterminée, a été, après expiration de celui-ci, laissé en possession des lieux loués, et, qu'ultérieurement, pour mettre fin au bail à durée indéterminée qui s'est ainsi opéré, le bailleur a donné au preneur un congé indiquant un délai inférieur à 18 mois, ce congé n'est pas nul mais ses effets sont reportés à la date légale ».*

## 2. Enseignement à tirer par le bailleur :

Si on ne peut naturellement qu'inciter le bailleur à être particulièrement attentif à la durée du préavis légal à notifier lors de son congé, durée distincte selon le type de bail et le motif du congé, cette doctrine et jurisprudence permettent heureusement la rectification d'erreurs commises.

Bon nombre de bailleurs semblent l'ignorer et peuvent ainsi être victimes de preneurs qui, soucieux de rester plus longtemps dans le bien, invoquent la nullité du congé assez tardivement en voulant ainsi contraindre le bailleur à l'envoi d'un nouveau congé.

Il importe au bailleur « de ne pas tomber dans le panneau » en signalant par écrit à son preneur l'éventuelle erreur commise et en relevant alors que « la présente lettre envoyée a pour seul effet de reporter les effets du premier congé notifié à la date légale », ladite date étant ainsi expressément précisée.

Aux fins de convaincre le preneur du bien-fondé de sa thèse, le bailleur pourrait utilement reprendre la référence de l'arrêt de la Cour de Cassation cité supra.

## 3. Intérêt du dépôt d'une requête en validation de congé renon :

Si, après cet envoi rectificatif, le bailleur craint un maintien dans les lieux de son preneur, aux fins d'éviter tout retard, il peut être bien inspiré en n'attendant pas la date d'expiration du contrat. C'est ainsi qu'il peut d'emblée prendre l'initiative de déposer requête en validation de son congé renon devant le Juge de Paix compétent.

Une telle voie peu onéreuse lui permettra de montrer sa détermination et, de surcroît, si nécessaire, en cas de maintien injustifié dans les lieux du locataire, d'être mis en possession d'un titre exécutoire lui permettant, dès le lendemain de la fin des relations contractuelles, de brandir la menace d'expulsion.

La procédure de validation d'un congé renon notifié est une voie utile à laquelle de nombreux praticiens recourent avec succès.

Instruite rapidement par le Juge de Paix qui veille à rendre son jugement avant l'expiration du contrat, elle permet aux deux parties d'être fixées de manière certaine sur la date de départ obligé des lieux et peut ainsi éviter de longues discussions alors que le terme du contrat est atteint.

#### **4. Quant à la prudence du bailleur encaissant des loyers après le terme du contrat :**

---

Si, toutefois, aucune procédure en validation n'étant menée, le terme est atteint alors que le preneur est encore dans les lieux, il est toujours prudent, dans le chef du bailleur recevant de son locataire des sommes qualifiées par ce dernier de loyers, de préciser officiellement et par voie recommandée ce qui suit :

*« Les montants sont encaissés sans aucune reconnaissance préjudiciable et sont considérés comme payés à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à ce qu'il soit statué sur la demande d'expulsion ».*

Il serait regrettable de voir le preneur invoquer l'acceptation tacite du bailleur au maintien des relations contractuelles suite à l'encaissement sans réserve par lui de loyers, après qu'il ait été précisé audit bailleur par le preneur que le congé notifié ne respectait pas le prescrit légal.

La théorie de l'acceptation tacite est parfois reconnue par certaines juridictions, notamment lorsqu'il est dit pour droit que la réception des clés par le bailleur, sans avoir formulé la moindre réserve quant aux comptes, peut être considérée comme un accord pour une résiliation amiable du bail et pour la clôture des comptes.

Cela explique notre recommandation à la prudence.

Pierre ROUSSEAU

Le 4/12/2001