

LES FORMALITES DU CONGE RENON

Pierre ROUSSEAUX/S.N.P. articles
PR6279-20121011-0925-SE article

De Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

Que de bailleurs sont parfois surpris, après un congé renon notifié, par la réaction de leurs locataires légitimement bien éclairés sur leurs droits.

Il s'en suit parfois de longs débats juridiques pendant lesquels le bien, dont ils entendaient retrouver l'usage, reste indisponible.

Certes, il pourrait leur être dit :

« Dura lex, sed lex ; au bailleur entendant se prévaloir de son droit au congé renon de l'exercer en respectant à la lettre les textes légaux ».

Mais la jurisprudence, que d'aucuns considèrent, en matière de loi sur les baux de résidence principale, comme souvent interprétée au profit des preneurs, donne heureusement une interprétation « téléologique » (en fonction de la finalité) pour les bailleurs quelque peu distraits.

Nous reprendrons trois exemples illustrés chaque fois par une décision judiciaire :

1. Quant au congé pour occupation personnelle :

L'article 3 § 2 stipule :

« Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré... Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté.... »

Dans le litige connu par Monsieur le Juge de Paix de WAVRE (J.P. WAVRE, 2^{ème} canton, 9/12/2008, Journal des Juges de Paix, mars-avril 2012, page 116 et suivantes), les bailleurs indiquaient que le congé était donné au profit de leur fille mais n'indiquait pas son identité alors qu'ils ont deux filles.

Les preneurs apparaissaient vouloir faire état de cet argument.

Le Tribunal considéra alors dans sa motivation :

« L'interprétation donnée à la loi n'est pas aussi sévère que celle que lui prête le défendeur. Il n'est en effet pas nécessaire d'indiquer l'identité du bénéficiaire du congé du moment qu'il puisse être identifié par le preneur (le Juge de Paix cite d'autres décisions de ses collègues à l'appui de sa position). La substitution de bénéficiaire est d'autre part permise lorsque le nouveau bénéficiaire fait partie de l'une des catégories énumérées à l'article 3 § 2 alinéa 1 (renvoi notamment à B. LOUVEAUX, le droit du bail de résidence principale, Bruxelles, DE BOECK, 1995, n° 147)

Ainsi, nonobstant le fait que l'article 3 relève l'obligation de mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien, le Tribunal, soucieux de rencontrer ce que voulait le législateur, n'a pas considéré que l'absence de la mention d'identité entraînait la nullité du congé.

2. Quant au congé pour une date prématurée :

Le Juge de Paix de WAVRE, dans la même décision, considère que le congé de trois mois qui fut notifié (congé inférieur au délai légal de six mois) ne doit pas être annulé mais qu'il peut être prolongé de la durée manquante (renvoi aussi à l'ouvrage de Y. MERCHIERS, le bail de résidence principale, n° 108 et Cass. 25/11/1993, Pas. 1993, I, page 988).

Cette problématique importante fréquemment rencontrée, nous l'avons déjà explicitée dans un article précédent (CRI, 2/2002, n° 261) en commentant alors une décision du 5/2/2001 rendue par Monsieur le Juge de Paix du 2^{ème} canton de CHARLEROI.

Il était rappelé, ce que Monsieur le Juge de Paix de WAVRE retient naturellement, que le congé n'est pas frappé de nullité mais voit ses effets reportés dans le temps.

3. Quant au congé donné à un seul époux :

L'article 215 § 2 du Code Civil rappelle :

« Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément (c'est nous qui soulignons) à chacun des époux ou émaner de tous deux ».

Monsieur le Juge de Paix du Second Canton de CHARLEROI, saisi par les locataires du moyen portant sur l'absence de validité d'un congé notifié à chacun des époux séparément (toutefois, le courrier de réponse avait été signé par les deux) rappelle en sa motivation ce qui suit :

« Attendu que la loi a pour objet de protéger le logement de la famille et a voulu éviter que celui-ci soit mis en danger par un acte unilatéral de l'un des époux.

Attendu que la Cour de Cassation a admis la validité d'un congé renon donné dans un seul écrit adressé sous pli recommandé aux deux époux dès lors que les deux époux avaient signé l'accusé de réception et que chacun en avait pris connaissance » (Cass. 22/3/1991, R.W. 1991-1992, page 846 et doctrine également citée).

Ainsi, la « distraction » du bailleur, lors de la rédaction du congé renon, n'a pas, non plus, ici porté à conséquence.

Nous pourrions comprendre que le bailleur, qui se trouverait dans une situation analogue à celles-ci-avant précisées, face à la résistance de son locataire éventuellement manifestée par courrier qui relève le caractère non valide du congé, soit quelque peu désarçonné et craigne alors un enlèvement de la situation s'il entend récupérer rapidement son bien (par exemple pour un de ses enfants).

Aussi, dans ce cas, il nous apparaît utile de conseiller au bailleur, avant même le terme du congé, d'agir en validation de congé renon.

Son droit à reprendre à terme possession du bien est « gravement menacé » vu l'attitude prise par son locataire et la recevabilité de son action judiciaire, au regard des articles 17 et 18 du Code Judiciaire, n'est pas contestable.

Il faut rappeler que, selon l'alinéa 2 de l'article 18, l'action peut être admise... en vue de prévenir la violation d'un droit gravement menacé.

Si la mise en état de la cause par un éventuel calendrier pour échange de conclusions est arrêtée dès l'audience d'introduction, il pourrait obtenir une décision judiciaire avec clause d'expulsion s'il y a lieu, même raccourcie au vu de l'article 1344 quater s'il est justifié des circonstances d'une gravité particulière (par exemple, nécessité de reloger rapidement un membre de sa famille).

Les magistrats cantonaux sont particulièrement sensibles à voir ce type de litige vidé à bref délai puisqu'est mise en cause, pendant la relation contractuelle, la durée même de celle-ci.