

J.P. Binche,  
6 février 2020.

Juge: D. RUBENS.

Greffier: I. LAMBERT.

Avocats: A. SCHROBILTGEN, S. MACALUSO.

**BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE – congé – acte unilatéral réceptice – date de dépôt du recommandé au domicile du preneur – prorogation pour circonstances exceptionnelles – doivent tenir à la résidence du preneur et non à l’activité professionnelle éventuellement exercée dans les lieux.**

1. *Le congé notifié dans le cadre d’un bail de courte durée (article 55, § 6, du décret wallon du 15 mars 2018) est un acte unilatéral «réceptice», ce qui signifie, compte tenu du délai de préavis, qu’il doit avoir atteint son destinataire trois mois au moins avant l’expiration de la durée convenue. Il y a lieu de considérer l’instant où le locataire a eu, ou aurait pu, avoir connaissance du congé. En cas d’envoi par recommandé, il doit être tenu compte du jour de la présentation du pli recommandé au domicile. Il importe peu que le preneur ait été absent à cette date qu’il n’ait été rechercher le pli recommandé au bureau de poste que quelques jours plus tard.*

2. *Ne constitue pas une «circonstance exceptionnelle» justifiant la prorogation du bail la perte financière modeste liée à l’impression récente de «flyers» publicitaires par le preneur et qui mentionnent sa résidence comme adresse de contact. C’est la résidence principale du preneur, en tant que logement, qui est protégée et non pas le siège d’activités de nature commerciale de ce dernier.*

**HUUR VAN HOOFDVERBLIJF-PLAATS – opzegging – eenzijdige “receptieve” akte – datum van aanbieding op de woonplaats van de huurder – verlenging wegens buitengewone omstandigheden – moeten betrekking hebben op de verblijfplaats van de huurder en niet op de eventuele professionele activiteit die in het gehuurde goed uitgeoefend wordt.**

1. *Een opzegging van een woninghuurovereenkomst van korte duur (artikel 55, § 6 van het Waals decreet van 15 maart 2018) is een eenzijdige “ontvangende” akte, hetgeen bete-*

*kent dat zij, gezien de opzeggingstermijn, de bestemming minstens drie maanden vóór het verstrijken van de afgesproken duur van de huur bereikt moet hebben. Daarvoor wordt het ogenblik genomen waarop de huurder kennis gekregen heeft of had kunnen krijgen van de opzegging. Wordt een aangetekende brief verzonden, dan moet rekening gehouden worden met de dag waarop de brief op de woonplaats aangeboden werd. Het is van geen belang dat de huurder op die datum afwezig was en de brief pas enkele dagen later op het postkantoor is gaan afhalen.*

2. *Is geen “buitengewone omstandigheid” die tot verlenging van de huurovereenkomst aanleiding kan geven het matige financieel verlies als gevolg van de vermelding op recent gedrukte reclameflyers van de huurder dat zijn verblijfplaats ook zijn contactadres is. Het is de hoofdverblijfplaats van de huurder als huisvesting die beschermd wordt, en niet de zetel van zijn commerciële activiteiten.*

(...)

**Les faits de la cause**

La demanderesse au principal, Mme D. M., est propriétaire d’une maison sise (...).

Par contrat du **14 novembre 2018**, elle a donné son bien en location au défendeur, Mr G. M., à titre de résidence principale, pour une courte durée de **neuf mois et quinze jours** prenant cours le 15 novembre 2018 pour finir le 31 août 2019.

Le loyer mensuel a été fixé à 550,00 € (indexé).

Par lettre datée du **24 mai 2019**, le preneur a été informé par l’agent immobilier du bailleur (1) que ce dernier n’avait pas l’intention de prolonger le bail de courte durée et qu’il serait procédé à un état des lieux de sortie à la fin du mois d’août 2019.

(1) Le preneur ne soulève aucun moyen à ce sujet, en particulier quant au mandat dont l’agent immobilier aurait été investi.

Le pli recommandé a été posté le **28 mai 2019** et le preneur l'a réceptionné le **5 juin 2019**.

Selon l'avis de BPOST, le destinataire était absent le **29 mai 2019** lorsqu'on a tenté de lui remettre l'envoi et un avis a été laissé dans sa boîte aux lettres.

Le défendeur au principal produit à son dossier la copie d'une lettre datée du **11 juin 2019** (pli recommandé du **12 juin 2019**), adressée à l'agent immobilier du bailleur et, semble-t-il, à ce dernier, dans laquelle d'une part, il conteste la **validité** du congé (2) et, d'autre part, il *propose* (sic) la **prorogation** du bail, pour une durée de neuf mois, prenant cours le 31 août 2019 pour expirer le **31 mai 2020**.

Par lettre du **1<sup>er</sup> août 2019**, le conseil du preneur a invoqué, à son tour la tardiveté du congé réceptionné le 5 juin 2019, considérant que le bail était *reconduit* pour une période de neuf ans mais que le preneur offrait de quitter les lieux le **31 mai 2020** (sans reconnaissance préjudiciable).

Il indiquait également que son client n'avait pas reçu d'*opposition* à la demande de «*prolongation*» (sic) du bail.

Par courriel du **9 septembre 2019**, le conseil de la bailleuse a confirmé la validité du congé.

Selon une attestation du **10 octobre 2019 du CPAS**, le défendeur au principal a introduit une demande de logement social.

### *La demande principale*

La demande tend à:

- Entendre valider le congé daté du 24 mai 2019 donné par la demanderesse au principal.
- Entendre ordonner l'expulsion du défendeur dans le 24 heures de la signification du jugement.
- Entendre donner acte à la demanderesse au principal des réserves qu'elle formule à propos des dégâts locatifs

(2) Au motif qu'il ne l'aurait reçu que le 5 juin.

et des arriérés d'indemnité d'occupation.

- La condamnation du défendeur aux frais et dépens en ce compris l'indemnité de procédure de 1.440 euros.

### *La demande reconventionnelle*

Le demandeur sur reconvention sollicite la «*prolongation*» (sic) du bail jusqu'au 31 mai 2020, sur base de l'article 11 de la loi du 20 février 1991.

*Subsidiairement*, il demande que le délai d'expulsion soit d'un mois à partir de la signification du jugement.

Il demande également la désignation d'un expert judiciaire ainsi que la condamnation de la bailleuse à lui rembourser la somme de 77 euros payée indûment pour un entretien de chaudière ainsi qu'une somme de 32,50 € (frais d'état des lieux d'entrée).

Il sollicite la libération de la garantie locative ainsi que la condamnation de la défenderesse au principal et aux dépens.

### *La décision du tribunal*

Remarque préliminaire.

Le contrat a été conclu le 14 novembre 2018.

Il est donc soumis aux dispositions du **décret régional wallon du 15 mars 2018**, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### *Le congé*

L'article 3, § 6 de la loi du 20 février 1991 (3) énonçait que:

«*Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.*

(3) Abrogée, en ce qui concerne la Région wallonne, par l'art. 92, § 1<sup>er</sup> du Décr. Parl. w. du 15 mars 2018 (M.B., 28 mars 2018), en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 (art. 94).

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

*Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.*

**Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.**

*Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux 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 à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1<sup>er</sup> à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7».*

Au § 9, il était dit que:

**«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».**

Il y a lieu de se référer désormais aux dispositions de **l'article 55, § 6 du décret**.

En l'occurrence, il ne s'agit pas d'un congé moyennant préavis.

Le congé, quant à lui, n'est soumis à aucune forme particulière.

Dans le cas d'espèce, la bailleuse l'a notifié par pli recommandé.

Le congé **notifié** dans le cadre des dispositions **l'article 55, § 6 du décret wallon (anciennement l'article 3, § 6 de la loi du 20 février 1991)** est un acte unilatéral «réceptice», ce qui signifie qu'il doit avoir **atteint** son destinataire trois mois

au moins avant l'expiration de la durée convenue (4).

Il y a lieu de considérer l'instant où le locataire a eu, ou **aurait pu**, avoir connaissance du congé.

Il importe peu que le preneur ait été absent au moment où le proposé de BPOST s'est présenté à son domicile et qu'il n'ait été rechercher le pli recommandé au bureau de poste que plusieurs jours plus tard (5).

Le congé est donc parfaitement régulier et le bail a pris fin le **31 août 2019**.

*La demande de prorogation (et non de prolongation) pour circonstances exceptionnelles*

Le demandeur sur reconvention produit la copie d'une lettre datée du 5 juin 2019 dans laquelle il «propose» une prorogation de 9 mois.

A supposer qu'il s'agisse d'une demande de prorogation, encore faut-il vérifier si elle a été faite dans les formes et le délai légal prévus à l'article 11 de la loi du 20 février 1991.

Ces dispositions ont été reprises à **l'article 56** du décret.

Le demandeur verse à son dossier deux récépissés du **11 juin 2019** (6), l'un agrafé

(4) «Le bail de résidence principale», la Charte, p. 209 et notes bas de page.

«Le congé est un acte juridique unilatéral réceptice. Pour sa perfection, ce congé ne peut demeurer ignoré de son destinataire. Il ne produit ses effets que dès l'instant où l'autre partie l'a reçu ou, à tout le moins, a pu raisonnablement en prendre connaissance». Rép. Not., Tome, IV, Livre 1/1, «La théorie générale du contrat», Bruxelles, Larcier, 2010, n° 981.

(5) Du reste, si le preneur ne s'était pas présenté à la poste pour retirer le pli recommandé, celui-ci lui aurait été retourné sans que l'on puisse en tirer argument pour contester la validité du congé.

(6) Le pli adressé au bailleur lui a été retourné par la poste avec la mention «non réclamé». Toutefois, c'est la date de l'envoi qui doit être prise en considération. «Le bail de résidence principale», Larcier, p.167, note bas de page et référence.

à la copie de la lettre du 11 juin précitée, adressée, à la fois, au bailleur et à son agent immobilier.

Il semble dont bien que cette *demande* soit conforme à la loi.

Comme *circonstance exceptionnelle*, le preneur invoquait, dans la lettre précitée, les «*flyers*» qu'il a fait imprimer (7), en sa qualité de distributeur de journaux, et qui mentionnent son adresse; selon lui, ils perdraient toute utilité s'il était contraint de déménager (8).

En réalité, le preneur ne pouvait avoir aucune certitude que le preneur consentirait à une prolongation des relations contractuelles au-delà du délai fixé dans le cadre d'un bail de (très) courte durée.

Par ailleurs, la perte financière invoquée est extrêmement modeste puisque le preneur dépose une facture **30,59 € HTVA** pour l'impression des «*flyers*» (9).

Plus fondamentalement, selon les travaux préparatoires, il s'agit de **circonstances** propres au preneur et «*qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement. Elles visent, d'une part, des situations d'urgence et subites et, d'autre part, des difficultés moins circonstanciées (sic), telles que le grand âge du preneur dont il paraît nécessaire de permettre au juge de tenir compte dans la balance des intérêts*» (10).

C'est donc la résidence principale du preneur, en tant que **logement**, qui est protégée et non pas le siège d'activités de nature commerciale.

En outre les **circonstances** invoquées doivent demeurer *exceptionnelles*, c'est-à-dire littéralement présenter un *caractère*

(7) Commande d'avril 2019.

(8) Ils mentionnent également un numéro de téléphone portable ainsi qu'une page Facebook.

(9) Le preneur ne précise pas dans quel délai le stock de flyers est généralement épuisé.

(10) (*Doc. parl.*, chambre des représentants, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 26).

*d'exception*, conformément au libellé explicite du texte légal, à défaut de quoi l'article 11 (anciennement) serait vidé de sa substance.

Moyennant cette précision, le juge se voit investi d'un large pouvoir d'appréciation et la demande de prorogation ne peut devenir un mécanisme systématique destiné à faire échec à l'échéance normale du bail (11).

En termes de conclusions, le preneur invoque un **autre motif** à savoir l'impossibilité de se reloger rapidement, et qu'il n'a pas invoqué, *expressis verbis*, dans sa demande de prorogation (12).

Non seulement, le motif est invoqué tardivement, puisqu'il n'a pas été porté à la connaissance du bailleur dans le délai légal mais, en sus, le preneur ne démontre pas le *caractère exceptionnel* de cette circonstance.

#### *Le délai d'expulsion*

Il y a lieu de s'en tenir au délai légal fixé par l'article 1344 quater du Code judiciaire et le bailleur ne justifie pas des raisons pour lesquelles le preneur pourrait être expulsé dans les 24 h de la signification du jugement.

Il résulte des éléments de la cause que la demande est recevable et fondée comme précisé au dispositif ci-après.

#### **Décision**

Le tribunal,

Dit les demandes recevables.

Au fond

*La demande principale*

Dit la demande fondée comme suit:

(11) Justice de paix de Fontaine l'Évêque, 11 février 2010, *J.L.M.B.* 2010/39, p. 1874 - 03/12/2010.

(12) La loi stipule qu'une seule demande de prorogation peut être introduite.

1. Valide le congé notifié au preneur par lettre recommandée du **28 mai 2019**;

2. En conséquence, dit pour droit que le bail de résidence principale de courte durée relatif au bien sis (...), a pris fin le **31 août 2019**;

3. Dit pour droit que le défendeur occupe cet immeuble sans titre ni droit depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019;

4. En conséquence, le condamne à quitter, libérer et à remettre à la libre et entière disposition à la partie demanderesse l'immeuble litigieux sis (...), dans le mois de la signification du présent jugement;

Dit qu'à défaut de ce faire par la partie défenderesse dans le délai imparti, la partie demanderesse est dès à présent et pour lors, autorisée à faire expulser la partie défenderesse de cet immeuble, ainsi que tous occupants de son chef, et à faire mettre ses meubles et ses effets mobiliers sur le carreau, par le premier huissier de justice à ce requis, au besoin avec l'aide de la force publique.

5. Donne acte (sic) à la demanderesse des réserves qu'elle formule quant aux (éventuels) dégâts locatifs et aux arriérés d'indemnité d'occupation.

*La demande reconventionnelle*

Dit la demande non fondée en ce qu'elle tend à la prorogation du bail.

Réserve à statuer sur le surplus, les dépens et renvoie la cause au rôle)

**J.P. Forest,**  
**4 février 2020.**

Juge: V. BERTOUILLE.

Greffier: P. DE CLERCQ.

Avocats: X. DE THIBAUT DE BOESINGHE et M. JOACHIMOWICZ.

**BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE – demande de nullité du contrat de bail pour violation de l'ordre public – notion de l'ordre public – non-respect du Code bruxellois du logement – appréciation.**

*Selon la définition donnée par la Cour de cassation, relève de l'ordre public ce qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la communauté, ou ce qui, en droit privé, détermine les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société.*

*En application de cette définition, il est clair que le Code bruxellois du logement relève dans certains aspects de l'ordre public. Mais l'intégralité n'en relève pas nécessairement.*

*Sans expressément qualifier l'une ou l'autre norme, le législateur bruxellois a tout de même donné de sérieuses indications pour évaluer la portée de la norme.*

*En effet, dans la mesure où malgré le constat d'une non-conformité d'un bien, la réglementation permet la continuation de l'occupation et de la location, la transgression de la norme ne peut en soit relever de l'ordre public. Par contre, lorsque la transgression de la norme aboutit à l'interdiction de la location ou de l'occupation, il y a lieu de considérer que le législateur bruxellois a voulu conférer à la règle ce caractère d'ordre public touchant aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la communauté.*

**WONINGHUUR – nietigheid huurcontract wegens strijdigheid met openbare orde – begrip openbare orde – schending Brusselse Huisvestingscode – beoordeling.**

*Bepalingen van openbare orde zijn diegene die raken aan de essentiële belangen van de staat of de gemeenschap of die, in het privaatrecht, de juridische basis vormen waarop de economische of morele orde van de samenleving berust, aldus het Hof van Cassatie. In toepassing van die definitie is het duidelijk dat bepaalde onderdelen van de Brusselse Huisvestingscode van openbare orde zijn, zonder dat zij volledig van openbare orde is.*