

J.P. Binche,
27 août 2019.

Juge: D. RUBENS.

Greffier: Ch. GUSTIN.

AVOCAT: L. TOMBAL.

BAIL DE DROIT COMMUN – cession de bail – sort de la garantie locative – la charge de la preuve de la constitution de la garantie locative incombe au preneur.

En cas de vente du bien loué, lorsque l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur, la garantie locative passe à l'acquéreur en vertu de cette subrogation légale.

Il appartient au preneur de rapporter la preuve de la constitution de la garantie locative qu'elle ait été régulièrement consignée sur un compte bloqué ou irrégulièrement versée entre les mains du bailleur.

GEMEENRECHTELIJKE HUUR – huuroverdracht – lot van de huurwaarborg – bewijslast van het verstrekken van een huurwaarborg voor de huurder.

Bij verkoop van een verhuurd goed, waarbij de koper gesubrogeerd is in de rechten en plichten van de verhuurder, komt de huurwaarborg in toepassing van deze wettelijke subrogatie aan de koper toe.

De huurder moet er het bewijs van leveren dat hij een huurwaarborg verstrekt heeft, ongeacht of deze waarborg op een geblokkeerde rekening gestort werd dan wel onregelmatig in handen van de verhuurder betaald.

(...)

Les faits de la cause

Mr B. avait donné en location à Mme A. un appartement dans un immeuble sis rue (...) à B., selon bail ayant pris cours le **1er avril 2012**, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 400,00 €.

Par acte authentique du notaire L.D. du **14 janvier 2013**, le demandeur sur opposition a vendu le bien.

La locataire est demeurée dans les lieux et les occupe toujours.

Le jugement querellé

Par jugement du **15 octobre 2015**, prononcé par défaut à l'égard du sieur B., défendeur originaire, demandeur sur opposition, le tribunal (autrement composé) a ordonné que la garantie locative de 800,00 €, constituée entre ses mains, soit «libérée» (1) au profit de la partie demanderesse originaire, Mme A. M., défenderesse sur opposition.

La demande

Par ses conclusions additionnelles et de synthèse déposées au greffe le 21 février 2019, le demandeur sur opposition sollicite:

- de dire l'opposition recevable et fondée et de mettre à néant le jugement dont opposition prononcé le 15 octobre 2015 par le tribunal de Céans et portant le numéro de RG 14A106,
- de déclarer la demande originaire irrecevable ou à tout le moins non fondée,
- en débouter la défenderesse sur opposition,
- de délaisser à la défenderesse sur opposition ses frais de requête et dépens en premier ressort et de la condamner aux frais et dépens des deux instances en ce compris l'indemnité de procédure liquidés comme suit:
 - opposition: 176,37 euros,
 - indemnité de procédure 1er ressort: 240,00 euros,
 - indemnité de procédure opposition: 240,00 euros,
 - total: 656,37 euros.

La décision du tribunal

La recevabilité de l'opposition

En cas de modification de la législation relative aux voies de recours, la loi en vigueur au jour de la prononciation du

(1) Ce qui ne se conçoit que lorsque la garantie est versée sur un compte bloqué, conformément à la loi.

jugement règle, sauf dispositions contraires, les voies de recours contre celui-ci (2). L'exploit d'opposition a été signifié le **1er juin 2018**.

Le jugement avait été signifié le **3 mai 2018**.

L'opposition est donc recevable.

La recevabilité de la demande originale

Le demandeur sur opposition soutient que la demande originale n'était pas recevable au motif que l'ensemble des droits et obligations du bailleur, dérivant du bail, avaient été transférés à l'acquéreur du bien donné en location.

En l'occurrence, la question de la recevabilité est intimement liée au fondement dès lors que le demandeur sur opposition dit avoir cédé ses droits et obligations à l'acheteur de son bien et qu'il conteste avoir reçu la moindre garantie locative.

Au fond

Il appartient au preneur de rapporter la **preuve** de la constitution d'une garantie locative qu'elle ait été régulièrement consignée sur un compte bloqué ou irrégulièrement versée entre les mains du bailleur.

Le demandeur sur opposition fait remarquer que la défenderesse sur opposition a varié dans ses versions puisqu'après avoir d'abord soutenu avoir remis les fonds en mains propres au bailleur (3), elle a ensuite prétendu les avoir versés à la précédente (ou ancienne) locataire, en remboursement de la garantie que cette dernière aurait elle-même versée au bailleur (4).

(2) Cass., 10 février 2010, *Pas.*, p. 428, Cass., 6 octobre 1999, *Pas.*, p. 1278. En tout état de cause, il s'agissait d'un jugement prononcé en dernier ressort.

(3) Elle a utilisé le modèle de requête disponible au greffe qui énonce que «La partie défenderesse refuse de donner son accord pour la libération de la garantie locative d'un montant de ...» qu'elle a remplacé par la mention manuscrite *rendre* (refuse de).

(4) Elle se serait en quelque sorte substituée au bailleur (à sa demande?) pour rembourser une ga-

La défenderesse sur opposition verse aux débats, notamment, deux reçus non datés.

Elle produit ainsi un document manuscrit dans lequel Mr B. (*sic*) reconnaît avoir reçu de sa part la somme de 800,00 € à titre de «*caution*», ainsi que le premier loyer (5), et un autre document relatif à la garantie locative reçue de la précédente locataire par le bailleur, mais l'écriture de ces deux documents est différente.

Les signatures ne sont pas tout à fait similaires (6).

L'acquéreur a délivré une attestation (non conforme au Code judiciaire) selon laquelle le demandeur sur opposition lui aurait déclaré qu'il n'avait pas réclamé de garantie locative car le preneur respectait ses obligations.

De même, figure au dossier une attestation manuscrite (non conforme au Code judiciaire) par laquelle l'ancienne locataire confirme la thèse selon laquelle la défenderesse sur opposition lui aurait bien remis la garantie locative en présence du bailleur (en même temps qu'elle payait son premier loyer).

En règle, une partie au bail ne peut solliciter la restitution ou, le cas échéant, la libération de la garantie locative à l'autre partie, qu'une fois que leurs relations contractuelles ont pris **fin** (7).

En cas de vente du bien loué, lorsque l'acquéreur est **subrogé** aux droits et obligations du bailleur, **la garantie locative passe à l'acquéreur en vertu de cette subrogation légale** (8).

En cas de subrogation, le bail ne prend pas fin.

rantie locative à un précédent locataire. Cette version n'est pas établie.

(5) Le demandeur produit toutefois un extrait bancaire selon lequel ce premier loyer aurait été payé via un virement bancaire.

(6) Et des mesures d'instruction complémentaires sur ce point entraîneraient des frais hors de proportion avec l'enjeu du litige.

(7) La requête initiale précisait bien que le bail n'avait pas pris fin; «*nouveau propriétaire*», avait encore ajouté la requérante.

(8) «*Le bail de résidence principale*», Yvette MERCIERS, Larcier, Édit. 2010, p. 207.



En l'espèce, la défenderesse sur opposition est demeurée dans les lieux, sans opposition, semble-t-il, de l'acheteur.

A supposer que le bailleur ait conservé par devers lui un hypothétique versement entre ses mains, à titre de garantie locative, le preneur devra s'adresser à l'acquéreur pour en obtenir, le cas échéant, le remboursement et il ne pourra le faire que lorsque le bail aura pris fin, ce qui ne paraît pas être le cas.

En cas de contestation, le bailleur et l'acheteur devront régler «leurs comptes» entre eux (9).

De ce qui précède, **il résulte que c'est à tort que la défenderesse sur opposition a dirigé son action contre le demandeur sur opposition plutôt que contre l'acquéreur du bien loué.**

Le défendeur originaire n'avait donc plus qualité pour répondre à la demande.

Celle-ci était irrecevable (10).

Décision

Dit l'opposition recevable et fondée.

Dit que la demande originaire était **irrecevable**.

Met à néant le jugement querellé prononcé le 15 octobre 2015 dans la cause inscrite au rôle général n° 14A106.

Condamne la défenderesse sur opposition aux frais et dépens liquidés à:

Frais d'huissier pour l'opposition:	176,37 €
Indemnité de procédure sur opposition:	240,00 €
Total:	416,37 €

(...)

(9) Sans préjudice, bien entendu de la question de la **preuve** de la constitution de la garantie locative qui demeure entière.

(10) «Les défenses en droit civil» Larcier, p. 175.

J.P. Woluwe-Saint-Pierre,
19 septembre 2019.

Juge: G. DE WALQUE.

Greffier: I. STEELS.

BAIL DE DROIT COMMUN – colocation – preneur victime de fait de mœurs de la part d'un autre occupant – force majeure – effets.

Lorsque le preneur d'une chambre d'étudiant située dans un appartement est victime de faits de mœurs de la part d'un autre occupant, il faut admettre qu'il ne lui est plus possible de cohabiter avec l'auteur des faits.

Il s'agit d'un cas de force majeure qui entraîne la dissolution du bail sans indemnité et libère le preneur de ses obligations.

HUUR GEMEEN RECHT – medehuur – huurder slachtoffer van zedenfeiten uitgaande van een andere bewoner – overmacht – gevolgen.

Wanneer de huurder van een studentenkamer in een appartement het slachtoffer is van zedenfeiten, uitgaande van een andere bewoner, moet worden aangenomen dat het voor hem niet meer mogelijk is samen te wonen in hetzelfde gebouw met de pleger van de feiten.

Dit is een geval van overmacht dat aanleiding geeft tot ontbinding van de huur zonder schadevergoeding en bevrijdt de huurder van zijn verbintenissen.

(...)

I. Brève description du contexte

1. Selon les termes d'un contrat intitulé «BAIL d'appartement» conclu en date du 27 juillet 2019, Monsieur F. L. a donné en location à Mademoiselle O. G. «une partie d'appartement sis au (...) soit une chambre d'environ 10-12 m²».

Le bail a été conclu pour une durée d'une année prenant cours le 1er septembre 2019 moyennant paiement d'un loyer mensuel de base fixé à 510 euros (charges comprises).

Le contrat prévoit néanmoins que «l'ASBL A. prend en charge la somme de 220 euros/mois par étudiant s'il s'engage à aider l'ASBL dans les projets sociaux