

J.P. Binche,
22 août 2019.

Juge: D. RUBENS.

Greffier: C. GUSTIN.

Avocats: A. WÉRY & M. HENRY.

BAIL D'HABITATION – bail à vie – loyer unique – résiliation de commun accord – remboursement d'une partie du loyer – calcul.

Dans le cadre d'un bail à vie, rien ne s'oppose à la fixation d'un loyer à paiement unique, soit immédiat, soit différé.

En cas de résiliation consentie de commun accord, le bailleur est tenu de restituer la quote-part de loyer relatif à la période postérieure à la fin du bail.

Pour le calcul de cette quote-part, il y a lieu d'avoir égard à l'espérance de vie du preneur au moment de la signature du bail.

WONINGHUUR – levenslange huur – eenmalige huurprijs – verbreking in onderling akkoord – terugbetaling deel huurprijs – berekening.

Niets verzet zich tegen het overeenkomen van een eenmalige huurprijs bij een levenslange woninghuur, die ineens of in schijven kan worden betaald.

In geval van minnelijke verbreking van de huur is de verhuurder gehouden tot terugbetaling van de huurprijs die betrekking heeft op de periode na de verbreking.

Om dit terug te betalen deel te berekenen, dient rekening te worden gehouden met de overlevingskans van de huurder op het ogenblik van ondertekening van het huurcontract.

(...)

Les faits de la cause

Madame H. S., partie demanderesse au principal, est propriétaire d'une maison d'habitation sise à ESTINNES-AU-VAL, (...).

Le **14 mars 2012**, elle a conclu, avec Monsieur D. C., le défendeur au principal, un bail écrit (1) qualifié de «*bail à vie*» par

(1) La copie du document versé aux débats, dressé en l'étude du notaire Françoise MOURUE de Merbes-LeChâteau, n'est toutefois pas signé.

lequel elle donnait son bien «*complètement meublé*» en location à ce dernier, à usage privé, **pour toute la vie du preneur**, conformément à l'article 3, § 8 de la loi relative aux baux de résidence principale.

Le bien loué était affecté à la résidence principale du preneur, mais pas exclusivement puisqu'il est précisé dans le contrat que: «*Ce bail s'exercera conjointement (2) avec le bailleur qui conserve tous ses droits d'occupation de l'immeuble en sa qualité de propriétaire*».

Les parties avaient entamé une relation sentimentale et **cohabitaient** dans la maison appartenant à la demanderesse au principal.

Conformément à la loi, le bail ne devait prendre **fin**, de plein droit, qu'au **décès du preneur** et le bailleur renonçait à toute faculté de résiliation anticipée; par contre, le **preneur** s'était réservé la possibilité de mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un **préavis de trois mois**.

En l'occurrence, **aucun congé moyennant préavis** n'a été notifié.

En ce qui concerne le loyer, l'article 4 du contrat énonçait que: «*pour se libérer anticipativement de tous les loyers à échoir, le preneur a versé au bailleur qui le reconnaît et en donne quittance, une somme totale de cinquante mille euros*» (3).

Quant à l'**entretien** des lieux, il avait été stipulé que:

«*Le bailleur et le preneur s'engagent à tenir ensemble les lieux loués en bon état.*

Ils se chargeront chacun pour moitié des réparations locatives ainsi que de tous travaux incombant légalement à un usufruitier.

(2) La formulation paraît malheureuse; en réalité, il s'agissait de prévoir une *jouissance partagée* du bien.

(3) Par plusieurs virements, le premier de 11.400,00 € le 22 avril 2011, le second de 37.500,00 € le 4 juillet 2011, outre une somme de 1.100,00 € en trois versements des 11,12 et 13 avril 2011, tous antérieurs à la signature de la convention.

En cas de décès de Madame H., Monsieur D. assumerait seul la totalité de ces charges».

A la suite de la mésentente qui s'était installée entre les parties, le sieur D. a quitté les lieux (...), début **janvier 2014**.

La demande principale

La partie demanderesse sollicite:

- de prononcer la résolution ou la résiliation du bail intervenu entre les parties aux torts exclusifs de Monsieur D. au 1er juillet 2015 (date moyenne), condamner Monsieur D. à titre provisionnel, au remboursement à Madame H. de la somme de 1.341,89 euros,
- de débouter Monsieur D. de toute demande reconventionnelle,
- de condamner Monsieur D. aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité légale de procédure, liquidés à la somme de (frais de requête: 40,00 euros + indemnité de procédure: 3.000,00 euros) 3.040,00 euros.

La demande reconventionnelle

La partie défenderesse au principal, demanderesse sur reconvention, sollicite:

- de dire la demande de Madame H. recevable mais non fondée, de dire la demande de Monsieur D. recevable et parfaitement fondée et en conséquence, à titre principal, de prononcer la résolution du bail ayant existé entre les parties aux torts exclusifs de Madame H.,
- à titre subsidiaire, de constater la résiliation dans le chef de Monsieur D. et ce à dater du mois de janvier 2014,
- de débouter Madame H. de sa demande de participation de Monsieur D. à concurrence de la moitié des frais relatifs aux travaux réalisés dans l'immeuble,
- de condamner Madame H. à restituer à Monsieur D. la somme de 43.526,00 euros correspondant aux avances de loyer indûment perçues par cette dernière,
- de condamner Madame H. aux frais et dépens de l'instance en ce compris

l'indemnité de procédure liquidée à la somme de 3.000,00 euros,

- de dire pour droit que le jugement à intervenir soit dit exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

La décision du tribunal

Le bail à vie

En vertu des anciennes dispositions de **l'article 3, § 8 de la loi du 20 février 1991** relative au bail de résidence principale, tel que modifié par la loi du 13 avril 1997, un bail pouvait être conclu pour **toute la vie du preneur**.

*«Le bail à vie, assez courant dans la pratique notariale, permet de répondre au désir d'accorder à celui qui partage le toit du **propriétaire** (concubin, frère ou sœur, enfant non marié, ...) **le droit de continuer à habiter le bien après le décès de celui-ci**» (4).*

L'article 3, § 8 de la loi du 20 février 1991 (5) disposait à ce sujet que:

«Par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement».

Un tel contrat exigeait un **écrit**.

Il s'agissait d'un contrat à durée déterminée, même si sa durée, par définition, était incertaine (6).

(4) *«Le bail de résidence principale»*, Yvette MERCHERS, Larcier édition 2010, p. 123, n° 91 «ratio legis». *«Le bail dans la pratique»*, Larcier, 2016, p. 211.

(5) Abrogé par l'art. 79 du Décr. Parl. fl. du 9 novembre 2018 (M.B., 7 décembre 2018), en vigueur le 1er janvier 2019 (art. 84).

(6) *«Le bail de résidence principale»*, Yvette MERCHERS, n° 93-1 et nombreuses références citées en notes bas de page. Cass. 29 mai 1998, R.G.D.C., 2000, p. 95 et note MERCHERS; Cass. 29 mai 2018, *Rev. Not. B.*, 2000, p. 149, sommaire de la décision: *«Lorsqu'un bail est conclu pour la durée de la vie du preneur, le juge ne peut déduire de la faculté de résiliation anticipée accordée au preneur seul qu'il s'agit d'un bail à durée*

Sauf convention contraire, le bailleur ne pouvait mettre fin anticipativement au bail mais, en revanche, **le preneur pouvait le résilier anticipativement, comme tout autre preneur d'un bail de résidence principale** (7).

Il s'agissait également d'un contrat à titre onéreux et le loyer devait être «sérieux».

Le loyer pouvait être à **paiement unique**, soit immédiat, soit différé (8).

En l'espèce, lors de leur comparution personnelle, les parties ont évoqué d'autres causes aux versements effectués par le défendeur au principal au profit de la demanderesse au principal, avant la signature du bail (*voir note 3 ci-dessus*).

Leurs déclarations ne concordent que partiellement.

Quoiqu'il en soit, en signant le contrat, elles ont décidé, librement et de commun accord, de **qualifier** la somme de 50.000,00 € de **loyer** [unique], et ce **contrat faisait la loi des parties**.

Les parties ont donc bien conclu un **bail à vie**, conforme aux dispositions légales alors en vigueur et aux principes rappelés ci-dessus.

«Un bail peut valablement être conclu entre cohabitants de fait.

Le bail à vie, sans faculté de résiliation par le bailleur, permet d'assurer à la compagne ou au compagnon-non-propriétaire du bien, mais partageant la résidence avec le compagnon-propriétaire, un droit d'usage et de jouissance

indéterminée». - 17 décembre 1999, R.G.D.C., 2001, p. 600 et note D. LYBAERT.

(7) «Le bail de résidence principale», Yvette MERCHIERS, déjà cité, n° 93.

«Le bail dans la pratique», *op. cit.*, p. 228: «Dans l'hypothèse d'un bail à vie de résidence principale, le preneur peut mettre fin au contrat à tout moment, moyennant préavis de trois mois» moyennant, le cas échéant, le paiement d'une indemnité.

(8) «Le bail dans la pratique», *op. cit.*, p. 229/230.

sa vie durant en cas de décès du propriétaire» (9).

La Cour de cassation, dans un arrêt du **8 février 2010**, a rappelé que la résolution du bail a pour effet que les parties doivent être replacées dans la même situation que si elles n'avaient pas conclu la convention et, qu'une fois résolu, **le bail ne pouvait plus constituer pour elles une source d'obligations**.

Le caractère aléatoire du bail à vie ne dérogeait pas à cette règle.

Mais, surtout, la Cour, dans cet arrêt de principe, a décidé que la **résolution du bail à vie aux torts du preneur**, quelle que soit la gravité de ce manquement, entraînait la **restitution** par le bailleur de la partie du loyer unique payée anticipativement par le preneur et qui correspond à la **jouissance restant à courir**, au motif que la loi ne prévoyait aucune disposition particulière pour ce type de contrat.

«La résolution d'un contrat synallagmatique a pour effet que les parties doivent être replacées dans le même état que si elles n'avaient pas contracté. **Le contrat résolu ne peut constituer une source de droits et obligations**.

Si une résolution ne peut avoir pour effet d'annuler les prestations réciproques effectuées en exécution du contrat lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de restitution, elle entraîne toutefois la restitution ou le paiement en équivalent des choses ou des services qui, ensuite du contrat, ont été consommés ou dont une partie a bénéficié alors que l'autre partie n'en a pas eu la contrepartie.

Dans le silence de la loi, le caractère aléatoire du contrat de bail à vie n'emporte pas de dérogation à cet effet de droit commun de la résolution.

(9) Y. MERCHIERS, «Bail de résidence principale», *Rép. Not.*, Tome VIII, Les baux, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 2010, n° 365.

Le manquement contractuel d'une partie, qui justifie la résolution du contrat à ses torts, n'affecte pas son droit aux restitutions qu'implique cette résolution et n'est susceptible d'entraîner que sa condamnation éventuelle à des dommages et intérêts en réparation du dommage causé par cette faute» (10).

La faute contractuelle et la fin du bail

Il semble que la demanderesse au principal invoque le fait que le défendeur au principal aurait délaissé les lieux et rompu ainsi le bail unilatéralement, sans préavis, ce qui serait constitutif d'une faute contractuelle.

Les autres griefs ne sont pas pertinents dès lors qu'il ne peut être reproché au défendeur au principal d'avoir méconnu des obligations contractuelles après la fin du bail, laquelle correspond à son départ, le **9 janvier 2014** (11).

Comme il a été rappelé ci-dessus, une fois résolu (ou, le cas échéant, résilié), **le bail ne pouvait plus constituer pour les parties une source d'obligations.**

(10) Cass., 8 février 2010, C.090.0244.F sur Juridat. *Arr.Cass.* 2010, liv. 2, 376; <http://www.cass.be> (17 février 2010), concl. J. GENICOT; *J.T.*, 2010, liv. 6396, 349 et <http://jt.larcier.be/> (13 septembre 2010), note F. BALOT; *Pas.*, 2010, liv. 2, 393, concl. J. GENICOT; *R.W.*, 2011-2012, liv. 14,646 et <http://www.rw.be/> (5 décembre 2011), note B. VAN DEN BERGH; *R.G.D.C.*, 2011, liv. 9, 445, note A. DE BOECK; *T.B.O.*, 2011, liv. 3, 100, concl. J. GENICOT et <http://www.tbo.be/> (17 août 2011).

(11) La demanderesse au principal au principal ne fixe pas la date à laquelle devrait être prononcée la résolution du bail.

La résolution judiciaire d'un contrat à prestations successives peut avoir un effet rétroactif à partir du moment où l'exécution du contrat n'est plus poursuivie et où, dès lors, il n'y a plus lieu à restitution. Elle peut ainsi rétroagir jusqu'à la date à laquelle le preneur a quitté les lieux loués. «*Actualités en droit du bail*», CUP Vol. 147, p. 46 qui cite Cass., 31 janvier 1991, *Pas.*, I, p. 520. Au-delà de cette date, ses obligations ne peuvent plus avoir aucune contrepartie.

C'est donc à bon droit que le défendeur au principal objecte que l'ensemble des frais et dépenses dont il lui est réclamé le paiement sont postérieurs à la fin du bail.

Lors de la comparution personnelle des parties, la demanderesse au principal a déclaré que des disputes avaient émaillé la vie du couple et que le défendeur au principal était parti après avoir dit: «*je sais à quoi m'en tenir*».

Le défendeur au principal, quant à lui, a déclaré que suite à de grosses discussions, la demanderesse au principal lui aurait dit: «*tu vas finir par dégager*» et que, deux ou trois jours avant le 9 janvier 2014, il n'aurait plus eu accès à l'immeuble (12).

Une chose est certaine, c'est que la mésentente s'était installée entre les parties rendant la cohabitation problématique.

Dans ce contexte, il n'est pas permis d'affirmer, avec certitude, que c'est le défendeur au principal plutôt que la demanderesse au principal qui aurait rompu le bail unilatéralement et fautivement.

Il résulte des déclarations des deux parties qu'elles ne souhaitent plus poursuivre leur relation ni, par conséquent, leur cohabitation.

Le tribunal n'est pas en mesure de prononcer la résolution du bail aux torts d'une partie sur base d'une quelconque faute contractuelle dûment établie, et qui soit d'une **gravité suffisante** que pour entraîner pareille sanction.

Finalement, cela importe peu puisque, quelle que soit la manière dont le contrat a pris fin, en tout état de cause, **la demanderesse au principal est tenue au**

(12) Dans ces conditions, on imagine mal le preneur notifier un congé moyennant un préavis de trois mois, ce qui l'aurait contraint à poursuivre une cohabitation que les parties, manifestement, ne souhaitent pas maintenir, *a fortiori* si la demanderesse au principal l'avait enjoint de quitter les lieux, comme il le soutient.



remboursement d'une partie du loyer unique.

Telle aurait été la solution en cas de résolution judiciaire, en application des principes rappelés cidessus.

Mais, si l'on considère la fin des relations contractuelles comme étant la conséquence inéluctable de la rupture des liens qui unissaient les parties, il s'agirait, dans ce cas, d'une résiliation consentie du commun accord (à tout le moins implicite (13)), en sorte que la demanderesse au principal se serait enrichie de la quote-part de loyer relatif à la période postérieure à la fin du bail, au détriment du défendeur au principal, et **sans contrepartie**.

Il n'existe donc, pour cette part du loyer, aucune cause légitime d'enrichissement d'une partie au détriment de l'autre.

Le mode calcul de la quote-part à rembourser, effectué par le défendeur au principal, est contesté par la demanderesse au principal qui, toutefois, ne propose aucune alternative, fût-ce à titre subsidiaire.

Le calcul n'est pourtant pas déraisonnable.

Le défendeur au principal considère une espérance de vie jusqu'à l'âge de 80 ans, ce qui correspond aux données statistiques les plus récentes:

«En Belgique, en 2018, l'espérance de vie à la naissance s'élève à 81,5 ans pour l'ensemble de la population, soit 83,7 ans pour les femmes et 79,2 ans pour les hommes. C'est ce qui ressort des nouvelles données de Statbel, l'office belge de statistique. La hausse de l'espérance de vie à la naissance par rapport à 2017 pour la population totale est de 0,1 an...» (14).

(13) A tout le moins, une résiliation à laquelle elle s'était résignée.

(14) Source: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/mmtalite-et-esperance-de-vie/tables-de-mortalite-etesperance-de-vie>.

Lors de la signature du contrat, le 14 mars 2012, il était âgé de 55 ans et deux mois (né le 26/12/1956), soit une espérance de vie théorique de 25 ans.

Sur une période de 25 ans, soit 300 mois, le loyer unique de 50.000,00 € correspondait à un loyer mensuel de **166,66 €**.

Rien ne permet de considérer ce loyer comme dérisoire «*a priori*», dès lors que, d'une part, la bailleresse jouissait également des lieux, conjointement avec le locataire (15) et que, d'autre part, la nature et la composition du bien n'ont pas été précisées.

Au moment où ont pris fin les relations contractuelles, le preneur était âgé de 57 ans. Son espérance de vie était donc de 23 ans.

Il peut prétendre à un remboursement de $23 \times 12 \times 166,66 \text{ €} = \mathbf{45.998,16 \text{ €}}$.

Il ne réclame que le paiement de **43.526,00 €**.

Sa demande doit donc être déclarée fondée quant à ce.

(...)

(15) Ce qui donne un loyer théorique de 333,30 €, sachant que le défendeur au principal participait aux frais de la vie courante et à certaines charges à concurrence d'un montant mensuel de 800,00 €, en plus du loyer et que, bien entendu, une survie de 25 années était purement théorique. En l'occurrence, le notaire n'a procédé à aucun calcul de capitalisation et, sans doute, par facilité, il a suggéré aux parties de s'en tenir aux 50.000,00 € déjà versés!