

PIQÛRES DE RAPPEL EN MATIÈRE DE BAIL.

Me Mathieu HIGNY a publié dans la Revue Générale de droit civil belge (RGDC 2022/9, p.463 et suivants) une synthèse des questions fréquemment posées en droit commun du bail. Son article repose sur la jurisprudence récente de la Cour de Cassation (arrêts prononcés en 2020 et 2021).

Parmi les sujets traités, on en soulignera deux à savoir : la responsabilité du bailleur pour les vices cachés et la résiliation tous droits saufs des parties.

(i) Conformément à l'article 1721 du Code civil, le bailleur répond des vices cachés qui affectent la jouissance des lieux loués. Peu importe son origine (à l'exclusion d'une cause étrangère au bailleur – force majeure) le bailleur répond du vice qui affecte et trouble la jouissance paisible du locataire. La Cour de Cassation a confirmé le principe en condamnant le bailleur qui avait engagé un tiers pour effectuer des travaux, travaux qui ont par la suite provoqué une explosion. (Cass. 19/10/2020, R.W., 2021-22, p.291)

Attention aux clauses limitatives et exonératoires de responsabilité. Ainsi, une clause exonération de responsabilité du bailleur pour vices cachés est invalide dès lors qu'elle porte sur une obligation essentielle du contrat de bail. La Cour de Cassation a confirmé le principe en indiquant : « *par application du droit commun selon lequel une clause d'exonération de responsabilité ne peut avoir pour effet de libérer le bailleur d'une obligation essentielle du contrat, une telle clause doit être écartée.* ». Il s'agissait d'une clause qui exonérait le bailleur pour des défauts cachés de chauffage, électricité et infiltrations. (Cass. 07/02/2020 – C.19.0325.F).

(ii) Le principe de la convention-loi (1134 du Code civil) veut que bailleur et locataire peuvent convenir de mettre fin au bail qui les lie à la date qu'ils déterminent. C'est la résiliation « par consentement mutuel » dite aussi « résiliation tous droits saufs des parties ».

Attention toutefois au fait que la résiliation tous droits saufs des parties supposent d'abord que les parties y consentent « réellement ». En effet, cette résiliation n'empêche pas de réclamer ultérieurement une résolution judiciaire à tort du bailleur ou du preneur. Il faut donc veiller à rester prudent sur le choix et les conséquences de mode de rupture du contrat de bail qui à première vue peut sembler « simple et efficace ».

(iii) Il est fréquent de voir un bailleur assigner son locataire en résolution fautive, en raison d'un comportement et/ou d'une attitude qui insupportent le voisinage (1728 du Code civil).

Pratiquement, extrêmement délicat à démontrer et à soutenir devant les magistrats. A titre d'exemple, on peut retenir que le Juge de paix a retenu la résolution à propos d'un locataire qui n'était pas social. Ce dernier vivait avec 7 chats dans un appartement de 40m2 entraînant par là un manque d'hygiène et d'entretien manifeste. Un locataire qui cause une gêne pour ses voisins sous forme de bruits excessifs, insultes, grossièreté ne respecte par le prescrit de l'article 1728 du Code civil. (J.P Forest, 5 septembre 2016, JJP, 2019/1-2, P.25 et J.P Landen-Léau (section Landen), 30 janvier 2013, JJP 2014/9-10,p.381)

Source : *Développements jurisprudentiels récents de la Cour de Cassation sur des questions relevant du droit commun du bail : vices cachés, résiliation, usage des lieux, dégâts locatifs et abus de droit, Me Mathieu HIGNY, RGDC 2022/9, p.463 et suivants.*