

18. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de *Louis* formulée sur le pied de l'article 1066, alinéa 2, 6°, du Code judiciaire.

(...)

Par ces motifs, (...)

1. Déclare recevable mais non fondé l'appel de *Louis* formé sur le pied de l'article 1066, alinéa 2, 6°, du Code judiciaire relatif à la décision du premier juge d'assortir le jugement entrepris de l'exécution provisoire ;

Par conséquent, le déboute de son appel en ce qu'il porte sur cet aspect précis du jugement entrepris ; (...)

Siég. : Mme **C. Dehout**. Greffier : Mme **M.A. Andolina**.

Plaid. : M^{es} **V. Letellier**, **O. Van der Kindere** et **C. de Rochelée**.

J.L.M.B. 19/119

Observations

De l'adéquation de la résiliation du bail sans motif à la situation particulière des personnes âgées

1. Par l'expulsion qui en a découlé, l'espèce annotée a suscité un vif émoi en son temps, notamment parce que les autorités n'avaient pas tenu compte d'une décision prise par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations unies (quelques jours avant l'expulsion du preneur) et qui, précisément, enjoignait la Belgique de suspendre l'éviction. Dans un numéro de cette revue consacré au bail, ce n'est pas ce volet de l'affaire qui nous occupera ici¹, mais bien le dispositif juridique de fond qui a conduit au déguerpissement, à savoir la résiliation unilatérale et avant terme du bail de neuf ans des œuvres du bailleur, sans motif. Et, de fait, cette faculté peut interroger lorsqu'on la mobilise à l'encontre de ce public fragilisé que constituent certaines personnes âgées.

2. La résiliation en question n'a rien d'interdit pourtant, expose la loi fédérale sur le bail de résidence principale² (d'application à l'époque des faits), pourvu que le bailleur attende l'expiration d'un triennat pour ce faire et indemnise son cocontractant (six mois de loyer en l'occurrence³), toutes conditions satisfaites *in casu*. La difficulté, ici, réside donc dans l'âge du preneur : 73 ans⁴. Sans être canonique, cet âge est respectable, ce qui engendre des conséquences sur deux plans au moins. D'abord, le senior risque de vivre le départ forcé comme un déracinement et de perdre les repères qu'il avait dans le logement quitté (et, plus largement, dans son quartier), en sus des perturbations matérielles liées au déménagement lui-même. La famille du senior profitera peut-être également de cet exil contraint pour presser le patriarce / la matriarce de migrer vers une maison de repos, ce qui ajoutera au désarroi le cas échéant.

¹ Voy. pour ce faire N. BERNARD et V. VAN TROYEN, « Quand l'exécution d'un jugement d'expulsion se fait en dépit d'une demande de sursis émanant d'un organe de droit international », obs. sous Civ. Bruxelles, 14 mars 2018 (à paraître).

² Article 3, paragraphe 4, de la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété »), introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

³ Dès lors que la résiliation est intervenue à la fin du deuxième triennat seulement.

⁴ Sans compter que l'intéressé est tout à la fois dépourvu de famille à proximité, médicalement fragile et relativement impécunieux (ne bénéficiant que de revenus minimaux).

Un autre résultat, d'ordre pécuniaire, est à pointer : l'individu qui délaisse un bien pour en intégrer un nouveau acquittera plus que probablement (à qualité de logement égale) un loyer supérieur à l'ancien. C'est que, passablement verrouillé en cours de bail⁵, le loyer peut à nouveau être fixé librement entre deux contrats de neuf ans⁶ ; à ce moment-là, seulement, le bailleur recouvre la pleine détermination du tarif de la location, ce qu'il met généralement à profit pour « rattraper » les valeurs de l'immobilier (qui auraient grimpé en cours de bail plus rapidement que l'indexation). Et ce « saut » financier est plus conséquent encore pour les individus qui ont eu la chance de jouir du même logement locatif et du même bail pendant de longues années⁷, ce qui est souvent le cas des seniors⁸.

3. Disons-le tout net, cette possibilité de résiliation anticipée du bail de neuf ans sans motif ni l'accord du preneur peut questionner, singulièrement dans le présent contexte. Elle inspire trois commentaires en tous cas. Certes, tout d'abord, le locataire âgé ne part pas sans indemnité. Il est à craindre toutefois que, même non négligeable, ce viatique soit vite « mangé » par le surcoût évoqué ci-avant ainsi que par les frais du déménagement. L'argent ne résout pas tout et, ce qui est sûr, c'est qu'il n'a pas ce pouvoir de fournir automatiquement au preneur évincé une habitation à un tarif identique et/ou dans le même périmètre.

Sur le plan des concepts, ensuite, n'apparaît-il pas contradictoire dans le chef du législateur d'instaurer une durée censément standard de neuf ans⁹ et des possibilités limitatives de résiliation avant terme¹⁰... tout en autorisant n'importe quelle terminaison prématurée du contrat par le bailleur, sans aucune justification, moyennant simplement le versement d'une somme d'argent ? Dans l'affaire qui nous occupe, la motivation de la bailleresse n'était pas d'ordre financier en tous cas puisque le preneur a toujours acquitté ses loyers avec régularité. Et le dossier ne

⁵ Hors indexation (article 6 de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, article 224, paragraphe 1^{er}, du Code bruxellois du logement), révision du loyer (article 7, paragraphe 1^{er}, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, article 240 du Code bruxellois du logement) et augmentation du loyer consécutivement à des travaux économiseurs d'énergie (article 221, paragraphe 2, du Code bruxellois du logement).

⁶ Pourvu en effet qu'un congé ait été donné dans le temps, ce type de bail autorise à l'échéance le bailleur à proposer au preneur existant un nouveau contrat (cas de figure dit du renouvellement) ou, à la place, à passer une convention avec un autre preneur, toutes hypothèses permettant d'arrêter le loyer discrétionnairement, sans tenir compte du précédent. Pour information, le renouvellement du bail donne l'occasion de rediscuter de toutes les modalités de la location (loyer compris), alors que la prorogation d'un bail (qui adient à défaut de congé) est la simple continuation de la convention, aux « mêmes conditions » (dont le loyer). En clair, le contrat originaire subsiste dans l'hypothèse d'une prorogation ; seule son échéance recule. Voy. l'article 3, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, l'article 237, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du logement.

La situation est différente dans le régime du bail de courte durée, à la fois parce que le renouvellement du bail n'est pas prévu (c'est la prorogation qui s'applique dans ce cas-là) et parce que le bailleur qui conclut plusieurs contrats « successifs » en mettant fin lui-même au précédent et en prenant soin de changer de locataire (pour éviter la prorogation précisément) est interdit alors pendant neuf années de rehausser le loyer entre les contrats (hors indexation) ; voy. l'article 7, paragraphe 1^{er}*bis*, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, l'article 241 du Code bruxellois du logement.

⁷ Même si l'on peut arguer que ces personnes-là auraient dû tirer avantage de cette longue période de stabilité du loyer pour économiser en vue d'affronter le surcoût à venir éventuellement.

⁸ Ici, par exemple, le preneur a investi les lieux dès 1994.

⁹ Telle est en effet la durée « présumée » d'un bail de résidence principale pour le père de la loi du 20 février 1991, tandis que le contrat de courte durée doit rester « l'exception »... (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n°1357/1, pp. 12 et 16 respectivement). Il n'est pas anodin à cet égard que le bail de trois ans (ou moins) ait été officiellement associé à des hypothèses de location quelque peu marginales comme « les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n°1357/10, p. 5).

¹⁰ Voy. les paragraphes 2 et 3 de l'article 3 de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, les paragraphes 2 et 3 de l'article 237 du Code bruxellois du logement.

semble pas davantage faire état de problèmes de voisinage ou de mauvaise gestion du bien. Qu'était-il besoin alors de faire partir le locataire ? Le problème avec la résiliation sans motif tient, précisément, dans l'absence de motif¹¹, ce qui empêche de mettre en perspective la raison avancée par le bailleur avec d'éventuels besoins spécifiques du preneur. Or, en matière de droits fondamentaux (le droit de propriété et le droit au logement sont tous deux reconnus par la Constitution¹²), seule une mise en balance fine permet de sortir du conflit entre prérogatives opposées.

Enfin, la pratique donne parfois à voir le comportement suivant : des bailleurs désireux de résilier le bail pour travaux mais non disposés à observer les conditions (relativement strictes) y associées¹³ invoquent alors la résiliation sans motif, préférant à tout prendre régler le dédommagement correspondant¹⁴. Le procédé est d'autant plus aisé à mettre en œuvre que les moments auxquels il est permis de se délier prématurément d'un bail de neuf ans pour travaux ou sans motif sont identiques (au bout d'un triennat¹⁵). En clair, l'absence d'encadrement plus strict ayant donné cette possibilité légale est susceptible d'ouvrir la voie à certains dévoiements.

4. À preuve ou à témoin (de la justesse de cette interrogation), le sort des seniors (à revenus modestes) a bien été pris en compte dans la législation sur le bail de plusieurs autres pays. Épinglons deux exemples seulement. En France, tout d'abord, « *le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé (...) à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources (...) sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues (...)* »¹⁶. À Québec, ensuite, « *le locateur [bailleur] ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins dix ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu (...)* »¹⁷.

Certes, il n'est jamais de bonne gouvernance de légiférer en fonction de publics par trop particuliers (pour des problèmes de niche en quelque sorte), mais force est de constater que les progrès de la médecine et l'allongement corrélatif de la durée de vie ont fait des seniors une tranche de la population très importante quantitativement¹⁸.

¹¹ Monsieur de La Palice n'aurait pas mieux dit...

¹² Voy. respectivement l'article 16 et l'article 23, alinéa 3, 3°.

¹³ Entre autres les travaux doivent-ils affecter le corps du logement occupé par le preneur, être d'un coût dépassant trois années du loyer, commencer dans les six mois et se conclure dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur (à défaut de quoi, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer). Voy. l'article 3, paragraphe 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, l'article 237, paragraphe 3, du Code bruxellois du logement.

¹⁴ *Mutatis mutandis*, cette attitude peut faire écho à celle de certains propriétaires de logements vides qui, à des fins de spéculation, préfèrent payer taxe (communale) et/ou amende (régionale) sur l'inoccupation plutôt que de donner un usage au bien (et, par exemple, vendre l'immeuble ou y installer des locataires).

¹⁵ Voy., pour les travaux, l'article 3, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, l'article 237, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Pour la résiliation sans motif, cette fois, voy. l'article 3, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et, aujourd'hui, l'article 237, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

¹⁶ Article 15-III, al. 1^{er}, de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, *J.O.R.F.*, 8 juillet 1989. « *Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa* » (article 15-III, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989).

¹⁷ Article 1959.1, alinéa 1^{er}, du Code civil du Québec. « *Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes : 1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger 2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans ou plus 3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans* » (article 1959.1, alinéa 2, du Code civil du Québec).

¹⁸ Les « 65 ans et plus » constituent ainsi près d'un cinquième de la population belge (18,5 % très exactement - Statistics Belgium, *Chiffres clés. Statistique de la Belgique*, 2017, p. 13).

5. Rendue sous l'empire de la loi fédérale finissante, l'espèce commentée ne peut qu'inviter au jeu de comparaison avec la réglementation spécifiquement bruxelloise qui, par l'effet de la régionalisation du bail¹⁹ (issue de la sixième réforme de l'État²⁰), lui a succédé à Bruxelles : l'ordonnance du 27 juillet 2017²¹. Concrètement, le législateur bruxellois a-t-il conservé ce mécanisme du renon sans motif (et, si oui, intact) ? Sur ce sujet locatif-ci comme sur d'autres²², il a fait preuve d'un parfait mimétisme avec le texte ancien, qu'il s'agisse du moment auquel il est permis de donner congé (à l'expiration du premier et du deuxième triennats)²³, du délai du préavis (six mois)²⁴, du montant de l'indemnité compensant en quelque sorte l'absence de motif (neuf mois ou à six mois de loyer²⁵ selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat)²⁶ ou encore de la possibilité donnée aux parties de limiter ou exclure cette faculté de résiliation anticipée²⁷. Si cette fidélité à la législation originaire atteste d'une volonté (méritoire) de ne pas chambouler un cadre juridique relativement consensuel, il n'aurait pas été abusif ici d'instruire au minimum la question d'un aménagement du dispositif au regard de la situation particulière des seniors, ce qui n'a pas été fait²⁸. Un *momentum* a peut-être été négligé.

6. Avant de refermer cette analyse (par trop succincte), signalons encore que la préoccupation envers le preneur âgé est bel et bien intégrée à Bruxelles dans le secteur du logement *social*. Entre autres illustrations, le locataire social ayant atteint les 65 ans au jour de l'entrée en vigueur du bail de neuf ans²⁹ a continué à bénéficier d'un contrat à durée *indéterminée*³⁰. S'il a par ailleurs 70 ans ou plus, il est épargné de toute procédure de mutation (déménagement contraint vers une habitation plus

¹⁹ Article 6, paragraphe 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.

²⁰ Sur ce thème, voy. entre autres E. CRUYSMANS, « Bail et logement », in M. Uyttendaele et M. Verdussen (sous la direction de), *Dictionnaire de la sixième réforme de l'État*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 99 et s., N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 425 et s., ainsi que B. LOUVEAUX, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », in N. Bernard (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 15 et s.

²¹ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voy. sur ce texte B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, ainsi que N. BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation (l'ordonnance du 27 juillet 2017) », *Jurimpratique*, Bruxelles, Larcier, 2018/2.

²² Voy. par exemple le « nouveau » régime bruxellois de la garantie locative, décalque quasi intégral de la loi fédérale abrogée (comparez l'article 248 du Code bruxellois du logement avec l'article 10 de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

²³ Article 237, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

²⁴ Article 237, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Le congé envoyé moins de six mois avant n'essuie pas la nullité pour autant mais ne produira ses effets qu'au triennat suivant (Cass., 22 avril 2005, *Pas.*, 2005, p. 919) ; cette position, cependant, ne fait pas l'unanimité (B. LOUVEAUX, *Droit du bail...*, *op. cit.*, p. 361). Par ailleurs, rien n'empêche le bailleur d'assortir son congé d'un délai plus long (et de s'y tenir), car cette durée de six mois est – comme pour les autres congés anticipés – *minimale*.

²⁵ On entend par-là le loyer dû au moment de la résiliation, hors charges. Par ailleurs, ce montant est forfaitaire, le preneur n'ayant pas à démontrer son préjudice éventuel. Il est parfois admis que le preneur compense cette créance avec les derniers mois de loyer (B. LOUVEAUX, *ibidem*, p. 364).

²⁶ Article 237, paragraphe 4, alinéa 2, du Code bruxellois du logement. Le congé reste valide malgré que, le cas échéant, l'indemnité ne soit pas versée (B. LOUVEAUX, *ibidem*, p. 363).

²⁷ Article 237, paragraphe 3, alinéa 3, du Code bruxellois du logement.

²⁸ On pointera juste, dans l'ordonnance du 27 juillet 2017, la reprise du principe fédéral de la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles, accordée le cas échéant par le juge « *en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties* » (article 251, alinéa 2, du Code bruxellois du logement).

²⁹ Au 1^{er} janvier 2012.

³⁰ Article 142, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

adaptée à la composition de ménage)³¹. Pourquoi alors, en guise de point d'orgue, cette réserve à l'encontre des aînés dans le bail privé ?

Nicolas BERNARD
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Tribunal civil du Hainaut, division de Mons (3^e chambre)

21 mars 2018

Baux - Bail d'habitation – Départ du preneur – Absence de cession de bail – Non-contestation du bailleur – Résiliation tacite.

Le bailleur qui ne réagit ni à aux courriels du locataire exprimant son intention de partir, ni à la restitution des clés, ni même à l'entrée dans les lieux d'un repreneur, est considéré comme ayant accepté tacitement la résiliation du bail.

(Patrice / Jean-Philippe et Valérie)

(...)

Faits

Les preneurs sont entrés dans les lieux le 1^{er} avril 2013, en vertu d'un bail de trois ans qui devait prendre fin le 28 mars 2016.

La location a été consentie moyennant un loyer de base mensuel de 850 euros par mois, indexé. L'état des lieux d'entrée a été effectué le jour de la signature du contrat.

Par sa requête originaire, le bailleur a exposé que, depuis le mois de janvier 2015, le loyer demeurait impayé.

Position des parties

Le bailleur considère que le preneur est tenu des obligations du bail jusqu'au terme de celui-ci.

Le preneur entend établir que le bail a été rompu de l'accord des parties le 1^{er} août 2014, un Sieur *Roland* étant entré dans les lieux à partir de cette date.

Examen

La question qui se pose est de savoir si le bail du 18 mars 2013 s'est poursuivi lors du départ du preneur le 1^{er} août 2014 ou a été cédé à un tiers ou a été résilié de l'accord des parties.

Par trois courriels des 27 janvier 2014, 7 avril 2014 et 23 juillet 2014, le preneur a annoncé son intention de quitter les lieux.

Le bailleur n'a pas répondu par écrit à ces courriels. Il ne soutient pas ne pas les avoir reçus.

Le courriel du 23 juillet 2014 fait état de contacts téléphoniques. Outre que le bailleur ne conteste pas avoir reçu ce courriel, il ne contredit pas l'existence de contacts verbaux entre les parties.

³¹ Article 140, 7°, alinéa 5, du Code bruxellois du logement.

