

HC 52112

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN
FACULTE DE DROIT

CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

INCIDENCE DE LA PROROGATION LEGALE DES BAUX

SUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE LOUE.

par M. - H. Mignon-Gillis

Doc. 82/6

UNIVERSITÉ CATH. LOUVAIN
FACULTÉ DE DROIT
BIBLIOTHÈQUE

831208050384
33309

INCIDENCE DE LA PROROGATION LEGALE DES BAUX
SUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE LOUE.

INTRODUCTION

Dans plusieurs domaines du droit civil, des réformes définitives sont intervenues ces dernières années (1).

Par contre, en matière de louage de choses, l'intervention du législateur s'est limitée à des mesures ponctuelles et surtout provisoires. Depuis 1975, on parle en effet de "législations de circonstance".

De la coexistence forcée entre droit commun -supplétif- et dispositions légales partielles mais impératives, naît souvent la confusion tant dans l'esprit des destinataires de la règle, co-signataires d'un contrat de bail, que dans celui des praticiens chargés de l'appliquer ou de la faire respecter.

C'est dans une optique spécifiquement notariale que nous envisagerons l'incidence de la prorogation légale des baux sur la vente de l'immeuble loué.

(1) Que l'on songe -sans être exhaustif- à la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs des époux, à la réforme de la responsabilité des parents pour les faits de leurs enfants, à l'introduction de l'astreinte dans notre système judiciaire ou à la possibilité nouvelle de vendre de gré à gré des biens appartenant à des incapables.

Procédant chronologiquement, nous conseillerons d'abord le vendeur soucieux de mettre en vente un immeuble libre d'occupation, puis l'acquéreur désireux d'occuper personnellement le bien loué. Nous tenterons d'éclairer les notions de congé, de prorogation, de retrait de prorogation et d'opposabilité du bail, pour terminer sur une question encore controversée : à partir de quand l'acquéreur d'un immeuble peut-il donner congé à son locataire.

I - CONSEILS AU VENDEUR ou QUE FAIRE AVANT LA VENTE ?

1. Un vendeur a-t-il intérêt à donner congé à son locataire avant la vente ?

A. Economiquement parlant, on est tenté de répondre par l'affirmative. En effet, il est notoire qu'un bien libre d'occupation se vend mieux qu'un immeuble loué.

Les candidats acquéreurs souhaitent généralement occuper le bien personnellement dans les plus brefs délais : la charge conjuguée d'un emprunt et d'une location étant nettement trop lourde pour la plupart des budgets.

Il en est de même dans le cas d'une acquisition faite en vue d'un placement immobilier : les lois de blocage en vigueur depuis 1975 ont si bien érodé le rendement locatif des immeubles loués avant cette époque que l'acheteur potentiel préfère relouer à sa guise plutôt que de se voir opposer un bail dont les termes -financiers surtout- lui seront, dès le départ, défavorables !

B. Si on passe du point de vue économique à l'examen des conséquences techniques des dispositions de la loi du 24 décembre 1981, la réponse donnée au consultant-vendeur se fera, sans doute, plus dubitative.

En effet, l'article 4 § 1 de ladite loi pose que :
 "Les conventions auxquelles s'appliquent la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1982".

Dès lors, si l'on détermine le résultat pratique d'un congé donné en 1982 par un bailleur dont la convention vient à échéance, en droit commun, dans le courant de l'année, on constate un dénominateur identique pour tous les types de baux envisagés : prorogation légale jusqu'au 31 décembre 1982, qu'il s'agisse d'un bail verbal (1), d'un bail écrit à durée indéterminée (2) ou d'un bail écrit à durée déterminée dont l'échéance se situe en 1982 (3) (4). Le congé est légalement possible, mais il ne sortira ses effets (dans la meilleure des hypothèses) qu'au 31 décembre.

Quant au cas du bail déjà prorogé par l'effet des législations antérieures, il bénéficie d'une nouvelle période de prorogation et ce, également jusqu'au 31 décembre 1982.

(1) Durée et/ou délais de congé fixés par l'usage des lieux.

(2) Délais ou congé fixés par l'usage des lieux sauf clause conventionnelle expresse dans le bail.

(3) Y compris les échéances de 3 et 6 ans en cas de bail 3/6/9. Congé éventuel conventionnellement exigé pour éviter la tacite reconduction.

(4) Pour ces trois hypothèses, cfr. A. PAUWELS et P. RAES, Manuel permanent des baux à loyer, Bruxelles, 1976, n°s 263 et 273.

C. Faut-il conclure de ce qui précède qu'il est parfaitement inutile pour un bailleur, désireux de mettre son bien en vente, de donner préalablement congé à son locataire ?

A notre avis, deux raisons permettent de conclure à l'intérêt du congé, du moins, dans certaines situations.

a) Le congé donné met le bailleur à l'abri de l'éventuelle action en garantie d'éviction que lui intenterait son locataire suite à la vente de l'immeuble loué.

Le principe même de la responsabilité du bailleur en cas d'aliénation du bien loué et d'éviction corrélative du locataire est en effet retenu par la plupart des auteurs (1). Mais si le bailleur, dès avant la vente, met un terme aux relations conventionnelles qui l'unissent à son locataire, il nous semble -quelle que soit par ailleurs l'incidence pratique d'une mesure de prorogation légale- que le locataire serait mal venu d'agir en garantie d'éviction sur base d'un contrat civilement résilié.

b) Si le bail, à la suite d'un congé, se trouve légalement prorogé, le bailleur-vendeur a la possibilité d'invoquer, s'il échet, l'un des trois motifs de retrait de prorogation, à savoir le manquement grave ou le fait illicite du preneur.

Cette question nous amène à aborder la seconde étape de notre raisonnement.

(1) La loi ne donne pas de définition générale de la garantie du fait personnel du bailleur mais on considère généralement que le départ forcé du locataire résultant d'une aliénation volontaire du bien met le bailleur en défaut d'exécuter son obligation d'assurer à celui-ci une jouissance paisible du bien. Cfr. e.a. : A. PAUWELS et P. RAES, op. cit., n° 65 ; Novelles, Le louage de choses, t. I, Les baux en général, Larquier, 1964, n°s 516 à 518.

2. Un vendeur a-t-il effectivement la possibilité d'obtenir, avant la vente, un retrait de prorogation ?

Les trois motifs, désormais classiques, de retrait de prorogation, manquement grave ou fait illicite, occupation personnelle (sensu lato), et reconstruction, sont énumérés au § 4 de l'article 4 de la loi du 24 décembre 1981.

Rappelons qu'en cas de retrait de prorogation motivé par occupation personnelle ou reconstruction, le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste (nouveau), en respectant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux et en mentionnant le motif exact du retrait ainsi que le délai pour lequel il est donné.

Seul, selon nous, le motif de manquement grave ou fait illicite du locataire (1) est susceptible d'entraîner une décision de retrait de prorogation favorable au bailleur-vendeur.

Il est en effet techniquement impossible à ce dernier d'invoquer, en cas de vente, des raisons d'occupation personnelle ou de reconstruction, comme motivant, dans son propre chef, l'éviction d'un locataire bénéficiant de la prorogation légale.

(1) Pour des exemples, voyez : manquement grave : Cass. 30 septembre 1977, Pas., 1978, I, 126 ; fait illicite : J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1978, J.T., 1978, p. 168, n° 38.

La Cour de cassation a décidé, à bon droit, en matière de baux commerciaux, que "l'intention de reconstruire, qui est personnelle au bailleur, ne peut être exécutée par l'acquéreur, ayant-cause à titre particulier du bailleur" (1).

Par identité de motifs, dans l'état actuel de notre législation, nous pensons qu'un bailleur ne peut donner congé à son locataire pour occupation personnelle de l'acheteur.

Seule, Mme I. Moreau-Margrève semblait, en 1977, défendre la thèse inverse qu'elle tentait de justifier comme suit : "si le congé est donné pour occupation personnelle, on peut hésiter parce que, dans ce cas, celui qui occuperait effectivement le bien ne serait pas alors celui qui a prétendu vouloir l'occuper mais on peut faire valoir, en sens opposé, que l'acquéreur est mis à la place du bailleur ancien" (2).

Ce dernier argument nous semble devoir être rejeté au regard, tant des arrêts de la Cour de cassation, que des commentaires qu'en fait L. Simont dans le rapport précité.

(1) Cfr. L. SIMONT, Cession de bail. dans La transmission des obligations, travaux des IXèmes Journées d'études juridiques Jean Dabin, Bruylant, 1980, p. 327 ; Cass., 15 février 1957, Pas., 1957, I, 716 ; Cass., 20 mai 1966, Pas., 1966, I, 1189 ; Cass., 21 juin 1974, Pas., 1974, I, 1088.

(2) I. MOREAU-MARGREVE, La législation des baux à loyer en 1977 : Essai de compréhension, Annales de la Faculté de Droit de Liège, 1977, pp. 101 et 102, rem. 29.

II - CONSEILS A L'ACHETEUR ou QUE FAIRE APRES LA VENTE ?

1. Le bail est opposable à l'acheteur.

En droit commun, c'est l'article 1743 du Code civil qui détermine l'opposabilité à l'acquéreur du "bail authentique ou dont la date est certaine".

Comme la durée conventionnelle du bail est, dans cette hypothèse, opposable à l'acquéreur, une telle transmission ne donne pas lieu à application des règles de prorogation légale, sauf évidemment, si ledit bail était déjà prorogé au moment de la vente en vertu d'un congé antérieur signifié par le bailleur initial (cfr. supra).

Sera par contre susceptible de prorogation -et ce, contrairement à l'article 1743- le bail contenant une clause réservant au vendeur la faculté d'expulser le preneur en cas d'aliénation.

2. Le bail est inopposable à l'acquéreur.

Au regard de l'exigence de date certaine posée par l'article 1743 du Code civil, sont considérés comme inopposables à l'acquéreur, les baux verbaux (n'étant pas constatés par un écrit, l'article 1328 du Code civil leur est toujours inapplicable) et les baux écrits qui ne répondent pas aux exigences de cette disposition (enregistrement, décès d'une des parties ou substance constatée dans un acte dressé par un officier public)..

De tels baux, légalement inopposables à l'acheteur, peuvent toutefois lui être imposés conventionnellement, et ce, en vertu d'une "stipulation pour autrui" (article 1121 ss. C. civ.) insérée dans l'acte de vente. Il s'agit de la classique "clause d'entretien des baux en cours" dont la rédaction correcte n'est pas toujours chose aisée en raison de la double incidence civile (opposabilité du bail) et fiscale (article 170, 19, 3°, et 40 du Code des droits d'Enregistrement) (1).

L'exégète du § 2 de l'article 4 de la loi du 24 décembre 1981 (2) se trouve confronté à une formulation problématique. Pourquoi en effet avoir qualifié de "prorogée" une relation contractuelle qui, en droit commun, est inexistante à l'égard du tiers-acquéreur ? Celui-ci peut en effet, en droit commun toujours, faire déguerpir le locataire dont le bail est inopposable sans avoir à respecter de préavis (sauf application de l'article 1244 C. civ. relatif aux délais de grâce) et sans lui devoir aucune indemnité (article 1750 C. civ.).

La seule interprétation qui permette de protéger efficacement un locataire contre des mises en vente destinées à contourner les exigences légales est celle que défend Madame Moreau-Margrève en ces termes : "Nous estimons que le législateur, en prévoyant que la prorogation est opposable à l'acquéreur, veut signifier que c'est tout autant la prorogation effective, c'est-à-dire en cours, que celle qui est susceptible d'intervenir qui est opposable à l'acquéreur" (3).

(1) V. RENIER, *Clauses d'entretien du bail en cas de vente d'un bien loué*, R.N.B., 1959, p. 126 à 131 ; A. PAUWELS et P. RAES, *op. cit.*, n°s 33 et 56.

(2) "Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble".

(3) I. MOREAU-MARGREVE, *op. cit.*, p. 102. Dans le même sens, J. VAN KERCKHOVE, *La loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation*, J.T., 1975, p. 433, n° 55.

3. Retrait de prorogation.

Dans tous les cas où "le preneur jouit du bénéfice de la prorogation" à son égard, l'acheteur -bailleur malgré lui- peut demander le retrait de prorogation s'il justifie d'une des conditions déjà énumérées, manquement grave ou fait illicite, occupation personnelle et reconstruction.

Ces deux derniers motifs sont, en pratique, souvent invoqués soit isolément, soit conjointement par les acquéreurs d'immeubles.

Mais un problème surgit quand il s'agit de déterminer les délais de congés à respecter dans ces deux hypothèses.

La loi parle de "délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux" (article 4 § 5).

La référence aux "délais convenus" suppose un bail écrit opposable à l'acquéreur ; il n'y a guère de difficulté dans ce cas, l'opposabilité des délais découle de celle de la convention même.

Par contre, s'il s'agit de délais "déterminés par l'usage des lieux", la computation sera parfois plus ardue. Il est assez courant en effet que les délais de congé soient fixés par référence à la date anniversaire du bail.

Il n'y a pas de problème à nouveau pour les baux légalement opposables : leur date anniversaire l'est aussi.

Par contre, s'il s'agit d'un bail inopposable, même prorogé, il nous semble difficile de prétendre à l'opposabilité d'un seul de ses éléments -la date anniversaire- à l'exclusion de tous les autres, non visés par la loi de blocage.

Nous pensons que, dans une telle hypothèse -fréquente au demeurant-, le bon sens oblige à ne retenir des usages que le délai prescrit sans faire référence à un *dies ad quem* problématique.

Exemple : Les usages du canton de Wavre stipulent, dans le cas de bail de maison moyennant un loyer supérieur à 2.000 frs, un préavis "notifié de manière que le destinataire le reçoive ou soit censé l'avoir reçu trois mois au moins avant la date anniversaire ou l'entrée en jouissance". Dans l'hypothèse d'un bail inopposable prorogé légalement, nous préconisons le respect, par l'acquéreur, d'un délai de préavis de trois mois francs, mais sans référence à la "date anniversaire de l'entrée en jouissance".

4. A partir de quand l'acquéreur peut-il donner congé au locataire en vertu d'un retrait de prorogation ? Compromis - Acte authentique - Transcription.

A. L'arrêt rendu le 8 avril 1957 par la Cour de cassation (1) a exclu le locataire des tiers protégés par la transcription des actes réels immobiliers.

(1) Cass., 8 avril 1957, Pas., I, 970, R.C.J.B., 1958, p. 95 ss avec note J. DABIN : "De la signification du mot "tiers" dans l'article 1er de la loi hypothécaire et spécialement de la position du preneur du bail".

Encore que cette solution soit, à notre avis, critiquable, de lege ferenda (1), elle est néanmoins certaine dans l'état actuel de notre jurisprudence (2).

L'acquéreur peut donc donner renon à son locataire dès avant la transcription de son acte d'achat.

Mais il s'agit de préciser davantage. L'acheteur peut-il agir dès la signature du compromis sous seing privé, au moment de l'enregistrement éventuel de celui-ci, lors de la passation de l'acte authentique ou même plus tard ?

B. Examinons les embryons de réponses suggérées aux praticiens.

Dans un article consacré aux "droits et devoirs de l'acquéreur d'immeubles avant la réalisation de l'acte authentique", le notaire Pirson, tout en constatant "qu'il y a un problème", déduit de l'arrêt de 1957 que "dès la signature du compromis, le vendeur ne pouvait plus donner congé au locataire, seul l'acquéreur pouvait le faire à ce moment (3).

(1) Cfr. J. DABIN, note précitée ; Novelles, op. cit., n°s 510 à 512.

(2) Cass., 30 octobre 1958, Pas., 1959, I, 216 ; M. DONNAY, La notion de tiers en matière de transcription hypothécaire, R.G.E.N., 1959, n° 20041, surtout n°s 10 et 15 ; A. GENIN, Traité des hypothèques et de la transcription, Répertoire notarial, tome X, surtout n°s 364 et 373 ; R.P.O.B., v° Bail (en général), Bail à loyer, complément I, n° 488.

(3) M. PIRSON, Bail à loyer. Des droits et des devoirs de l'acquéreur d'immeuble avant la réalisation de l'acte authentique, R.N.B., 1978, p. 320 à 323.

De même les professeurs Simont et De Grave, commentant un jugement (1) qui appliquait correctement l'enseignement de la Cour de cassation extrapolent "réciproquement, il faut à notre avis considérer que, dès la signature du compromis de vente de l'immeuble, le vendeur a perdu qualité pour donner congé en son nom au preneur. Dès ce moment, le vendeur ne pourrait plus donner valablement congé que s'il agissait comme mandataire de l'acquéreur de l'immeuble. En décider autrement permettrait au vendeur et à l'acheteur d'agir tous deux et partant, d'adopter des attitudes contradictoires (2)".

Sur le plan juridique, il nous paraît difficile de souscrire à cette argumentation (3).

En effet, en vertu des articles 1743 et 1328 du Code civil, il faut -au minimum- pour qu'un acquéreur puisse agir, vis-à-vis de son locataire, que son titre ait date certaine (4).

(1) J.P. Namur-Nord (1er canton), 5 février 1965, J.L., 1964-1965, p. 192. "L'acquéreur d'un immeuble, donné en location, peut signifier un congé valable au locataire, dès que l'acte notarié constatant la vente est signé, même si celui-ci n'est pas encore transcrit au bureau des hypothèques".

(2) Examen de jurisprudence : les contrats spéciaux, R.C.J.B., 1969, p. 588.

(3) Et ce, même abstraction faite de l'argument tiré du caractère strictement personnel des motifs de retrait de prorogation (cfr. supra, I, 2).

(4) Compromis enregistré, acte authentique, ou jugement tenant lieu d'acte.

Cette position minimale est adoptée par le notaire Ledoux, lequel écrit, traitant de l'opposabilité de la vente au locataire : "l'acquéreur d'un bien loué a qualité, dès avant la transcription de son titre, pour donner valablement renon au preneur... Il faudra cependant que la convention ait acquis date certaine, et ce, conformément à l'article 1328 du Code civil" (1).

C. Date certaine, exigence minimale ... Il nous semble en effet qu'il est nécessaire, pour vider notre problème, de franchir une dernière étape et de considérer, au-delà du prescrit de l'article 1328, les termes même de la convention de vente.

"Le droit de donner congé n'appartient évidemment qu'à celui qui détient encore ou qui jouit déjà du droit de jouir et partant, de louer" (2).

La loi du 24 décembre 1981 s'exprime d'ailleurs en ces termes : "celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de prorogation que dans les cas suivants" (articles 4 § 4).

(1) J.L. LEDOUX, Les sûretés réelles. Chronique de jurisprudence : 1975-1980, J.T., 1981, p. 313 à 326, surtout n° 21. Voyez aussi l'argumentation de Civ. Anvers, 3 mai 1966, J.T., 1966, p. 587 : "Considérant que les intimés objectent que, s'il n'est pas tenu compte de la transcription, l'on pourrait aussi bien partir du jour de la signature de l'acte sous seing privé de compromis de vente, avec le risque de fraude et d'insécurité. Considérant que l'article 1328 C. civ. s'y oppose, puisque l'acte n'a date certaine qu'à partir de l'acte notarié et que ce n'est donc qu'à dater de cet acte qu'il est opposable à l'acquéreur".

(2) J. VANKERCKHOVE, Le louage de choses, J.T., 1972, p. 314, n° 33.

Imaginons un instant l'hypothèse fréquente de l'acheteur dont le compromis -fût-il enregistré- réserve au vendeur la jouissance de l'immeuble jusqu'à la passation de l'acte authentique ou jusqu'au paiement intégral du prix (1). Si on tolère que cet acheteur donne congé au locataire dès l'enregistrement du compromis, il en résulte la situation paradoxale d'un vendeur privé du bénéfice des loyers qui constituent l'intérêt principal de la clause de réserve de jouissance conventionnellement stipulée !

Nous concluerons donc à la possibilité pour un acheteur, de donner renon en invoquant un retrait de prorogation dûment motivé

- a) au plus tôt, au moment où la vente acquiert date certaine vis-à-vis du locataire ;
- b) et éventuellement, au moment, conventionnellement différé, du transfert de jouissance.

Février 1982.

M.H. Mignon-Gillis

Assistante au Centre de Droit
des Obligations de l'U.C.L.

(1) Idem a fortiori pour une clause de réserve de propriété.

UNIVERSITÉ CATH. LOUVAIN
FACULTÉ DE DROIT
BIBLIOTHÈQUE