

**Vred. Landen-Zoutleeuw (zetel Landen)
11 februari 2009.**

Rechter: C. FOURIE.

Griffier: J. LINDEKENS.

Advocaten: MM^{rs} M. DEWAELE en
K. BOSMANS.

**Woninghuur - huur van korte duur -
tussentijdse opzeggingsclausule - gel-
digheid - schadevergoeding.**

*De partijen kunnen geldig afspreken dat de
huur van korte duur die hen bindt tussen-
tijds kan opgezegd worden. Het is ook toege-
laten in het contract te bedingen dat degene
die de huur van korte duur vervroegd opzegt,
hiervoor een schadevergoeding zal betalen.*

**Bail de résidence principale - bail de
courte durée - clause de résiliation anti-
cipée - validité - indemnité.**

*Les parties peuvent valablement convenir
que le bail de courte durée qui les lie peut être
résilié de façon anticipée. Il est aussi permis
de prévoir dans le contrat que celui qui résilie
le bail de courte durée avant terme sera rede-
vable de ce fait d'une indemnité.*

[...]

I. Procedure

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding,
op 25 juni 2008 betekend door gerechts-
deurwaarder T.

De rechtbank nam bovendien kennis van
volgende documenten:

- de conclusie van de verwerende partij,
op de griffie neergelegd op 2 oktober
2008,
- de conclusie van de eisende partij,
neergelegd op 19 november 2008,
- de bewijsstukken, overgelegd door
partijen.

De vrederechter heeft de middelen en
conclusies van beide partijen gehoord op
de openbare zitting van 4 februari 2009,
waarna de debatten werden gesloten en
de zaak in beraad genomen.

Op die zitting werden alle partijen geldig vertegenwoordigd door hun advocaat. Dit vonnis wordt bijgevolg op tegenspraak geveld.

De artikelen 2, 3, 30, 32 tot en met 34, 36, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

II. Bijzonderste feiten en voorwerp van de vorderingen

1. Volgens de vermeldingen van een overeenkomst van 15 december 2005 en van de dagvaarding huurde eiseres het appartement C29 van verweerster in residentie ... te L. Volgens de briefwisseling en het verzoekschrift tot oproeping in verzoening droeg het gehuurde appartement nochtans huisnummer C20. Daarnaast gevraagd op de zitting, verklaarden de advocaten van beide partijen formeel dat het juiste nummer wel degelijk C29 is.

De huurprijs bedroeg 450 euro per maand, jaarlijks te indexeren. Hij was betaalbaar op de 5de dag van de maand (artikel 4 van het contract), bij gebreke waarvan er van rechtswege 1 % intrest per begonnen maand op verschuldigd was (artikel 5 van het contract).

Eiseres liet op 29 december 2005 bij D. Bank een huurwaarborg blokkeren van 1.350 euro. De hoofdvordering van eiseres strekt ertoe de vrijgave van deze huurwaarborg in haar voordeel te krijgen.

2. Verweerster betwist deze vordering en vordert op tegeneis de veroordeling van eiseres tot betaling van 900 euro verbrekingsvergoeding en 458,32 euro achterstallige huur van mei 2007. Zij vraagt eveneens dat de huurwaarborg in haar voordeel vrijgegeven zou worden.

Haar tegenvorderingen worden gebaseerd op artikel 3 van het contract. In dat artikel werd onder de titel "duur van de overeenkomst" in moeilijk verstaanbare termen het volgende bedongen:

- de huur werd gesloten voor 3 jaar van 15 december 2005 tot 15 december 2008, mits opzegging minstens 6 maanden vóór de vervaldag;
- bij gebrek aan opzegging van 6 maanden tegen het einde van de 9-jarige (?) periode wordt het contract voor een periode van 3 jaar verlengd;
- bij gebrek aan opzegging van 6 maanden tegen het einde van deze driejaarlijkse verlenging wordt het contract steeds verlengd met 6 maanden;
- de huurder mag de huur opzeggen met een opzeggingstermijn van 3 maanden;
- bij "verbreking" van de huurovereenkomst binnen de 3 jaar dient een verbrekingsvergoeding betaald te worden van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang de verbreking plaatsvond respectievelijk binnen het 1ste, 2de of 3de jaar van de huur;
- bij het "verbreken" van de huurovereenkomst dient de huurder 3 maanden vóór zijn vertrek een aangetekend schrijven aan de verhuurder te richten;
- de verhuurder mag de huur beëindigen met een opzeggingstermijn van 6 maanden om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door verwanten of afstammelingen (zij het ten vroegste na het eindigen van de eerste driejaarlijkse periode indien het goed zou betrokken worden door bloedverwanten in de derde graad); en ten slotte
- "de verhuurder heeft de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen bij aangetekende brief van 6 maanden".

3. Discussies over overlast die eiseres volgens verweerster in het appartementsgebouw veroorzaakte (hetgeen eiseres betwist), deden eiseres ertoe beslissen gebruik te maken van de vervroegde opzeggingsmogelijkheid van de huur. In haar aangetekende opzeggingsbrief van 20 februari 2007 schreef zij letterlijk:

"Hierbij wens ik de huurovereenkomst voor het appartement gelegen te L. op te zeggen.

Overeenkomstig artikel 3 van onze huurovereenkomst mag de huurder, mits

betaling van een verbrekingsvergoeding, een einde stellen aan de lopende huur-overeenkomst en bedraagt de opzeggingstermijn 3 maanden. Deze gaat in op 1 maart 2007 om te eindigen op 31 mei 2007.

Tegen het einde van de opzeggingstermijn overhandig ik u de sleutels en vraag uw schriftelijk akkoord voor de deblokering van de huurwaarborg op de rekening bij de financiële instelling”.

Verweerster verliet het appartement echter al een week later en zij liet het OCMW van L. de huissleutels per aangetekende brief van 4 maart 2007 naar verweerster terugsturen.

Eiseres erkent dat zij bovendien alle nutsvoorzieningen liet afsluiten, naar verluidt omdat verweerster weigerde de abonnementen over te nemen.

4. Eiseres liet verweerster daarna in verzoening oproepen voor dit vredegerecht met als voorwerp: “middellijke beëindiging huurovereenkomst; contactverbod met mij en dochter”, maar op de verzoeningszitting van 18 april 2007 werd geen akkoord bereikt.

5. Eiseres is van oordeel dat zij al haar huurverplichtingen heeft nageleefd, dat zij het huurcontract geldig heeft opgezegd en dat zij geen opzeggingsvergoeding verschuldigd is.

Haar advocaat stelde verweerster daarom op 14 november 2007 in gebreke om de huurwaarborg vrij te maken in haar voordeel.

In antwoord daarop maande de advocaat van verweerster eiseres per aangetekende brief van 4 december 2007 aan om 900 euro verbrekingsvergoeding te betalen en een niet gespecificeerd bedrag aan openstaande facturen voor nutsvoorzieningen. Hij stelde voor dat eiseres die kosten en de verbrekingsvergoeding zou betalen door de huurwaarborg vrij te geven in het voordeel van zijn cliënte.

Eiseres stemde daar niet mee in en zij liet verweerster daarom dagvaarden om de

vrijgave van de huurwaarborg in haar voordeel te krijgen.

6. Zoals hierboven reeds vermeld, betwist verweerster deze vordering en vordert zij bij tegeneis de veroordeling van eiseres om haar niet alleen de contractuele verbrekingsvergoeding van 900 euro te betalen, maar ook de huur van de maand mei 2007, die ingevolge indexatie 458,32 euro groot is, en voorbehoud voor de kosten voor de heraansluiting van de nutsvoorzieningen.

III. Beoordeling door de rechter

7. Overeenkomstig artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek heeft de rechter geprobeerd partijen te verzoenen. Partijen kwamen echter niet tot een verzoening.

8. Eiseres bewijst aan de hand van een rekeninguittreksel dat zij de geïndexeerde huur van mei 2007 heeft betaald.

De tegenvordering van verweerster om eiseres tot betaling van deze maand huur te veroordelen, is bijgevolg ongegrond.

9. Artikel 3 van de huurovereenkomst bevat een aantal onduidelijke bedingen, waarvan sommige overigens in strijd zijn met de woninghuurwet die nochtans van dwingend recht is.

Het komt aan de rechter toe de inhoud van de overeenkomst uit te leggen. Artikel 1156 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat men in de overeenkomsten moet nagaan welke de gemeenschappelijke bedoeling van de contracterende partijen is geweest, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden.

10. Beide partijen zijn het er kennelijk over eens dat de huur werd gesloten voor een bepaalde periode van 3 jaar. Het betreft bijgevolg een huur van korte duur in de zin van artikel 3, § 6 van de woninghuurwet.

Artikel 3, § 6 van de woninghuurwet zegt niets over de mogelijkheid om een huur van korte duur voortijdig te beëindigen, maar de partijen kunnen in het contract wel geldig afspreken dat de huur van korte duur tussentijds kan opgezegd worden (1). De partijen aanvaarden de geldigheid van de vervroegde opzegmogelijkheid, die in artikel 3 van het contract was overeengekomen, vermits eiseres er toepassing van gemaakt heeft en verweerster deze opzeg heeft aanvaard (2).

Het is ook toegelaten in het contract te bedingen dat degene die de huur van korte duur vervroegd opzegt, hiervoor een schadevergoeding zal betalen (3), ook al kopiëren de partijen hiervoor de regeling inzake de opzeggingsvergoedingen, vervat in artikel 3, § 5, 2de lid van de woninghuurwet dat alleen op huurcontracten van 9 jaar van toepassing is.

De motivering hiervan is terug te vinden enerzijds in de wilsautonomie van de partijen en hun contractvrijheid (4) en anderzijds in het gegeven dat de bepalingen van de woninghuurwet principieel van dwingend recht zijn (5). Wanneer een wet van dwingend recht is, kunnen contractuele afwijkingen op de wet alleen beteugeld worden met relatieve nietigheid, dit wil zeggen: nietigheid die enkel kan ingeroepen worden door de beschermde partij (hier is dat uiteraard de verhuurder).

(1) In dezelfde zin: Rb. Antwerpen 6 maart 2006, RW 2008-09, 877, noot; in andersluidende zin, maar ten onrechte: Vred. Zomergem 18 januari 2008, RW 2008-09, 887, noot.

(2) Terecht merkt verweerster op dat, indien artikel 3 niet geldig zou zijn, eiseres de huur van korte duur eenvoudig niet vervroegd had kunnen beëindigen, en dat zij, door dat toch te doen, de huur dan onrechtmatig verbroken zou hebben en dus op die grond schadevergoeding zou moeten betalen.

(3) In dezelfde zin: Vred. Elsene 5 april 2005, *Huur* 2005, afl. 4, 217, noot; Vred. Westerlo 10 september 1999, RW 2002-03, 1395.

(4) E. DEGROOTE (noot onder Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998), *T.Vred.* 1999, 71.

(5) Artikel 12 woninghuurwet.

Verweerster roept als verhuurder de relatieve nietigheid van artikel 3 van het contract uiteraard niet in, aangezien de schadevergoedingsclausule precies tot haar eigen bescherming werd opgenomen (6).

Ook al wordt in artikel 3 van het contract onzorgvuldig omgesprongen met de terminologie en is er sprake van “verbreking” en “verbrekingsvergoeding” terwijl het artikel over de opzegging handelt (7), het kan niet betwist worden dat de partijen in werkelijkheid bedoelden dat in geval van vervroegde opzegging een opzeggingsvergoeding verschuldigd was. Dat blijkt duidelijk uit de opzegbrief van 20 februari 2007, waarin eiseres zeer uitdrukkelijk schreef: “Overeenkomstig artikel 3 van onze huurovereenkomst mag de huurder, mits betaling van een verbrekingsvergoeding, een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst en bedraagt de opzeggingstermijn 3 maanden”.

Met deze verklaring liet eiseres verstaan dat zij wel degelijk wist dat zij bij vervroegde opzegging van het contract een schadevergoeding diende te betalen, en dat zij daarmee instemde. Haar latere bewering in haar conclusie dat het beding onduidelijk zou zijn (vermits het een kopie betreft van artikel 3, § 5 van de woninghuurwet, en dat artikel niet van toepassing is op huurcontracten van korte duur) en dat het beding daarom op grond van artikel 1162 van het Burgerlijk Wetboek niet tegen haar uitgelegd mag worden, kan dan ook niet aanvaard worden.

Ook zonder deze uitdrukkelijke instemming zou artikel 3 van de huurovereenkomst geldig zijn.

(6) Vred. Brasschaat 22 november 1994, *T.Vred.* 1996, 74.

(7) Een verbreking is uiteraard niet hetzelfde als een opzegging, vermits een verbreking een wederrechtelijke eenzijdige beëindiging van het contract is, terwijl een opzegging een toegelaten beëindigingswijze is.

11. Eiseres verklaart verder in haar conclusie dat zij de geldigheid van het contractuele beding van artikel 3 van het huurcontract weliswaar aanvaardt, maar zij meent dat verweerster rechtsmisbruik pleegt door toepassing van dit beding te eisen, terwijl zij in werkelijkheid geen schade geleden heeft.

De opzeggingsvergoeding van artikel 3, § 5, 2de lid van de woninghuurwet dekt de kosten die de verhuurder draagt ten gevolge van het voortijdige vertrek van de huurder, zoals de kosten van opfrissing van het goed, tijdverlies, publiciteitskosten, maar ook het risico op niet onmiddellijke herverhuring (8). Dit geldt per analogie ook voor de opzeggingsvergoedingen die partijen in het contract hebben afgesproken, vermits het duidelijk is dat zij in feite de wettelijke regeling van artikel 3, § 5, 2de lid van de woninghuurwet contractueel toepasselijk hebben verklaard op hun huur van korte duur.

Van rechtsmisbruik kan sprake zijn indien de vergoeding integraal wordt opgeëist terwijl het pand onmiddellijk en zonder kosten opnieuw verhuurd was, zodat de verhuurder in werkelijkheid geen schade heeft geleden (9).

Eiseres bewijst echter niet, en beweert zelfs niet dat het appartement in kwestie onmiddellijk en zonder kosten aan een nieuwe huurder werd doorverhuurd. Er is bijgevolg geen rechtsmisbruik bewezen en eiseres dient dan ook de opzeggingsvergoeding gelijk aan twee maanden huur te betalen, vermits zij de overeenkomst heeft opgezegd in de loop van het tweede jaar.

De tegenvordering van verweerster om eiseres te veroordelen tot betaling van 900 euro schadevergoeding is daarom gegrond.

(8) M. DAMBRE, *APR*, v° "Woninghuur", *Story*, 2002, 342 nr. 906.

(9) In dezelfde zin: Vred. Grimbergen 30 november 2005, *Huur* 2007, 93, door eiseres geciteerd.

Bij gebrek aan andersluidende afspraken is op deze hoofdsom alleen verwijlntrest verschuldigd vanaf aanmaning (4 december 2007).

12. Verweerster meent dat eiseres foutief handelde door de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen eenvoudig te laten afsluiten voordat de huur beëindigd was.

Zij vraagt daarom voorbehoud voor de kosten van heraansluiting.

Het verlenen van voorbehoud is enkel de vaststelling van een feit, namelijk dat een partij meedeelt dat zij voorlopig een bepaalde vordering nog niet instelt, maar dat zij voorbehoud vraagt om dat later misschien nog te doen. De rechtbank die voorbehoud verleent zegt bijgevolg enkel dat zij dit feit vaststelt, maar zij spreekt zich niet uit over een vordering, en evenmin erkent zij enig recht van de partij die het voorbehoud vraagt. Indien het voorbehoud werd gemaakt in een rechtsgeldig neergelegde conclusie heeft de partij bijgevolg geen belang om aan te voeren dat de rechter het gevraagde voorbehoud niet heeft verleend (10).

Vermits het in conclusie geformuleerde voorbehoud duidelijk is, acht de rechtbank het niet nodig in het beschikkend gedeelte van dit vonnis melding te maken van dat voorbehoud (11).

13. Vermits de in het ongelijk gestelde partij de proceskosten dient te betalen (12), en uit het bovenstaande volgt dat de hoofdvordering ongegrond is en de tegenvordering grotendeels gegrond, past het de proceskosten tussen de partijen te verdelen zoals hierna bepaald.

Tot de gerechtskosten behoort de rechtsplegingsvergoeding, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk

(10) Cass. 16 oktober 2003. *Arr.Cass.* 2003, afl. 10, 1876.

(11) In dezelfde zin: Rb. Leuven 17 december 2008, AR 07-1911-A, onuitg.

(12) Artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek.

gestelde partij (13). De hoogte daarvan wordt principieel bepaald door het bedrag van de vordering (14).

Zijn er meerdere vorderingen, dan worden de bedragen bij mekaar opgeteld (15).

De tegenvordering blijft zonder invloed voor de rechtsplegingsvergoeding (16).

De waarde van de vordering wordt hier dus bepaald door het bedrag van de huurwaarborg, die volgens eiseres momenteel aangegroeid is tot 1.378,85 euro. De daaraan beantwoordende rechtsplegingsvergoeding bedraagt 400 euro.

14. Artikel 1344bis, 1ste lid van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat rechtsvorderingen in huurzaken bij verzoekschrift kunnen ingeleid worden. Het is eiseres weliswaar toegelaten een huurzaak bij dagvaarding in te leiden, maar de meerkost die dat betekent ten aanzien van het minder kostelijke verzoekschrift moet ten laste van eiseres zelf blijven, vermits iedereen zijn kosten dient te beperken (17).

Concreet betekent dit dat alleen de rolrechten van 35 euro die eiseres ook had dienen te betalen indien zij een verzoekschrift had neergelegd, worden omgeslagen zoals hieronder bepaald, en dat de rest van de dagvaardingskosten (147,77 - 35 = 112,77 euro) ten laste van eiseres blijven.

(13) Artikelen 1018, 6° en 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

(14) Artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding.

(15) Artikel 558 van het Gerechtelijk Wetboek.

(16) V. SAGAERT en I. SAMOY, "Enkele praktische knelpunten van de Wet Verhaalbaarheid Erelonen", *Actualia gerechtelijk recht*, Larcier, 2008, 56, nr. 23; H. BOULARBAH, *Demandes incidentes et répétibilité des frais et honoraires d'avocat*, www.procedure-civile.be, 23 december 2007, punt 3, ii.

(17) A. VAN OEVELEN, "Knelpunten gemene huur" in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten huur*, Intersentia, 2003, 19-20, met verwijzing naar diverse gelijklopende rechtsleer in voetnoot 81.

15. Verweerster vraagt terecht de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis met uitsluiting van het recht op kantonement, vermits artikel 10 van de woninghuurwet in zijn laatste lid bepaalt dat de rechterlijke beslissing tot vrijgave van de huurwaarborg uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonement.

IV. Uitspraak

Om alle bovenstaande redenen verklaart de vrederechter de hoofd- en tegenvorderingen ontvankelijk, de hoofdvordering ongegrond en de tegenvordering slechts in volgende mate gegrond.

De vrederechter veroordeelt eiseres tot betaling aan verweerster van 900 euro opzeggingsvergoeding, en de verwijntrest hierop aan de wettelijke rentevoet van 4 december 2007 tot op de dag van betaling.

De vrederechter bepaalt de proceskosten van eiseres op 147,77 euro voor dagvaarding en 400 euro rechtsplegingsvergoeding, en deze van verweerster op 400 euro rechtsplegingsvergoeding. Hij veroordeelt verweerster tot betaling aan eiseres van 1/6 van de rechtsplegingsvergoeding en van 1/6 van de rolrechten (= 1/6 van 35 euro) en hij laat de overige dagvaardingskosten ten laste van eiseres. Hij veroordeelt eiseres tot betaling van 5/6 van de proceskosten van verweerster.

De vrederechter beveelt de vrijgave in het voordeel van verweerster van de huurwaarborg bij D. Bank op rekeningnummer ..., op 29 december 2005 geopend op naam van eiseres, zowel in hoofdsom als intrest, en zegt voor recht dat alle bedragen die verweerster ingevolge deze vrijgave zal ontvangen, in mindering zullen gebracht worden op de sommen waartoe eiseres bij dit vonnis veroordeeld wordt, en dat het eventuele overschot dient vrijgemaakt te worden ten voordele van eiseres. De vrederechter zegt voor recht dat, zo eiseres haar me-

dewerking tot vrijgave van de huurwaarborg niet vrijwillig verleent binnen de 5 dagen na de betekening van dit vonnis, dit vonnis ten opzichte van de houder van de waarborgrekening geldt als bevel tot vrijgave op eenvoudige voorlegging van dit vonnis.

De vrederechter verklaart dit vonnis voorlopig uitvoerbaar, niettegenstaande de aanwending van welk rechtsmiddel ook, zonder borgstelling en met uitsluiting van het recht op kantonnement.

[...]

Note

La résiliation anticipée des baux de courte durée: une faculté qui reste discutée

1. Les parties à un bail de courte durée relatif à la résidence principale du preneur peuvent-elles valablement y insérer une clause de résiliation anticipée? Plus de dix-huit ans après l'adoption de la loi sur le bail de résidence, la question, à laquelle ils sont régulièrement soumis, divise toujours auteurs et magistrats. Y confronté, le juge de paix du canton de Landen-Zoutleeuw y répondit par l'affirmative dans le jugement ici très brièvement commenté.

2. En l'espèce, les parties avaient conclu un bail qu'elles reconnaissaient, en dépit d'un libellé approximatif, être un bail de trois ans, donc de courte durée. Interprétant la clause de durée, rédigée donc de manière fort peu heureuse, le juge fut d'avis que le bail réservait une faculté de résiliation anticipée, dont l'usage était assorti du paiement d'une indemnité dégressive de trois, deux ou un mois de loyer, selon que le bail prendrait fin au cours de la première, deuxième ou troisième année de location. Dès lors que le locataire avait effectivement résilié le bail avec effet avant l'arrivée du terme contractuel, le bailleur entendit qu'il soit condamné au paiement de deux mois de loyer à titre d'indemnité, le bail ayant pris fin en l'oc-

currence au cours de la deuxième année de location.

3. Bien qu'il ait remis plusieurs fois sur le métier la loi sur les baux de résidence principale, jamais le législateur n'a réglé les clauses de résiliation anticipée dont la validité est pourtant contestée par certains, admise par d'autres. Dans l'étude que nous avons partiellement consacrée à cette question en 2006 (1), nous observons quatre tendances en doctrine et jurisprudence:

(1) certains auteurs, parfois suivis en jurisprudence, défendent le point de vue que les parties ne peuvent insérer dans leur contrat de clause prévoyant une faculté de résiliation anticipée (2);

(2) d'autres auteurs sont d'avis que les facultés de résiliation anticipée prévues par le législateur dans le cadre du régime ordinaire des baux de neuf ans, ou à tout le moins certaines d'entre elles, mais uniquement ces facultés, pourraient être au nombre des droits générés par le contrat, si les parties devaient l'avoir souhaité (3);

(3) d'autres encore, auxquels plusieurs juges ont emboîté le pas, si ce n'est l'inverse, plaident pour une totale liberté contractuelle; c'est, du reste, la position exprimée par le SPF Justice dans sa brochure *La loi sur les loyers* (4);

(4) et, enfin, certains auteurs et juges admettent la validité des clauses de résiliation anticipée, mais uniquement

(1) I. DURANT, "Les exceptions au bail de neuf ans", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoit, I. Durant, P. Jadoul et M. Vanwijck-Alexandre, Bruxelles, la Charte, 2006, spéc. pp. 211 à 217.

(2) En jurisprudence, voy. récemment J.P. Liège (3^e canton), 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998; J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.W.*, 2008-2009, p. 887.

(3) En ce sens, J.P. Antwerpen (10^e canton), 24 février 2005, *R.W.*, 2006-2007, p. 456.

(4) SPF Justice (Service de Communication et de Documentation), *La loi sur les loyers*, 10^e éd., juillet 2008, p. 27: "Ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent mettre prématurément un terme au contrat, sauf s'il en a été convenu autrement".

lorsqu'elles sont rédigées en faveur du locataire (5).

Les motivations justifiant généralement une prise de position en défaveur ou en faveur des clauses sont fondées tantôt sur la *ratio legis* ou des arguments de texte, les clauses n'étant pas formellement interdites, tantôt, s'il s'agit de plaider en faveur des clauses, sur le principe de la liberté contractuelle notamment. Par ailleurs, l'impérativité – certaine (6) – de la loi sur les baux de résidence principale, et plus spécifiquement ici de l'article 3, § 6, est souvent invoquée.

4. L'examen de la jurisprudence la plus récemment publiée, et tel est le cas de la décision commentée, révèle un resserrement des motivations autour de la notion de *loi impérative*, avec des effets toutefois variés.

Ainsi, dans un jugement du 6 mars 2006, le tribunal de première instance d'Anvers, est d'avis que les clauses prévoyant une faculté de résiliation anticipée ne sont contraires à aucune règle impérative; il valide dès lors la clause suivante: "*De huurder kan op ieder tijdstip de huurceel beëindigen mits een vooropzegperiode van minstens drie maanden + een vergoeding voor wederverhuring gelijk aan drie maanden huur + kosten*" (7). Celle-ci est un bel exemple de la portée fréquemment donnée aux clauses de résiliation: une faculté réservée au locataire moyennant le paiement d'une indemnité au bailleur.

Ainsi encore, la quatrième chambre du tribunal de première instance de Liège expose-t-elle que les clauses de résiliation anticipée ne portent pas atteinte au caractère impératif de la loi qu'il faut uniquement comprendre comme empê-

chant les parties de vouloir appliquer le régime des baux de neuf ans aux baux de courte durée (8).

5. La clause de résiliation serait-elle déclarée valable, encore faudra-t-il que son usage ne soit pas considéré comme abusif pour qu'elle produise réellement ses effets (9). L'abus de droit est notamment plaidé dans deux types de situations.

D'une part, lorsque la clause de résiliation prévoit la débitection d'une indemnité par le locataire qui en fait usage et que celui-ci, après avoir résilié le bail, établit que le bailleur n'a, en fait, subi aucun dommage ensuite de la résiliation (ni frais de relocation, ni chômage locatif) (10). D'autre part, lorsque la clause de résiliation prévoit la débitection d'une indemnité dégressive selon que le bail prendra fin au cours de telle année locative ou de telle autre, ultérieure, et que le bailleur en réclame l'application stricte, alors que le bail a pris fin quelques jours seulement avant que l'on ne bascule vers une année ultérieure (11).

6. Si la validité des clauses de résiliation anticipée est non contestable aux yeux de certains juges, en revanche, elle l'est de l'avis de certains autres. Tel est le cas du juge de paix de Zomergem pour qui l'article 3, § 6 est un texte impératif que violent pareilles clauses: "*Gelet op artikel 12 van de Woninghuurwet is artikel 3 van deze wet immers dwingend van aard, zodat de partijen er conventioneel niet van kunnen afwijken. De wilsautonomie wordt buiten spel gezet door dwingend recht*" (12).

(5) J.P. Ixelles, 5 avril 2005, *Huur*, 2005, p. 217. En l'espèce, le juge valide une clause favorable au preneur, mais ne dit pas expressément qu'il n'aurait pas validé une clause prise dans l'intérêt du bailleur. Voy. aussi J.P. Tournai (2^e canton), 3 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 500.

(6) Voy. l'art. 12.

(7) Civ. Antwerpen (5^e ch. B), 6 mars 2006, *R.W.*, 2008-2009, p. 876.

(8) Civ. Liège (4^e ch.), 15 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 995.

(9) Voy. p. ex. Civ. Antwerpen (5^e ch. B), 6 mars 2006, *R.W.*, 2008-2009, p. 877.

(10) J.P. Grimbergen, 30 novembre 2005, *Huur*, 2007, p. 93 qui retient l'abus et prive le bailleur de l'indemnité conventionnelle. Dans l'espèce soumise au juge de paix de Landen-Zoutleeuw, l'abus n'a pas été retenu.

(11) J.P. Tournai (2^e canton), 3 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 500 qui retient l'abus et prive le bailleur d'une partie de l'indemnité qu'il réclamait.

(12) J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.W.*, 2008-2009, p. 887; *R.G.D.C.*, 2009, p. 376. Voy. aussi Civ. Leuven, 3 décembre 2003, *R.A.B.G.*, 2005, p. 577.

On relève aussi une décision du tribunal de première instance de Liège ayant écarté l'application d'une clause de résiliation contestée par le locataire (13): *"Que la déduction de cette indemnité contractuellement prévue ne se conçoit que si l'on estime que les baux de courte durée peuvent comprendre des clauses de résiliation anticipée;*

Que, cependant, les [preneurs] soutiennent à juste titre que cette clause est nulle et non avenue car contraire à l'alinéa 2 de l'article 3 (14) de la loi, dont le caractère impératif est affirmé à l'article 12, de sorte que les parties ne peuvent y déroger, du moins lors de la conclusion du contrat;

Que cet alinéa énonce que les baux de courte durée ne sont pas régis par les paragraphes 2 à 5 dudit article 3, ces paragraphes réglant les possibilités du bailleur et du preneur de résilier anticipativement un bail de neuf ans;

Qu'en affirmant ce principe, le législateur a expressément édicté le principe d'un régime dérogatoire au régime de droit 'commun' du bail de résidence principale d'une durée de neuf ans;

Qu'il n'est donc pas permis aux parties d'inclure dans leur contrat une clause calquée sur les paragraphes 2 à 5 – et en l'espèce, plus spécifiquement sur le paragraphe 5 – tout en reconnaissant que l'article 3, paragraphe 3 (sic (15)), alinéa 2, qui les écarte est un texte impératif;

Que l'application de l'article 19A du bail doit être écartée".

7. S'il faut considérer que les clauses de résiliation anticipée violent un texte impératif, l'article 3, § 6 de la loi sur les baux de résidence, encore faudra-t-il que la clause ait été invalidée à la demande de la partie protégée par le législateur pour qu'elle soit effectivement privée d'effet. Il résulte de cette analyse au moins une difficulté: celle de désigner

(13) Civ. Liège (4^e ch.), 12 septembre 2001, J.L.M.B., 2001, p. 1713: *"Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix: – soit (...); – soit exiger du preneur un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de trois mois de loyer"*.

(14) Plus précisément, art. 3, § 6, al. 2.

(15) Vraisemblablement art. 3, § 6.

la partie protégée par cette disposition légale. A cet égard, la jurisprudence montre, nous semble-t-il, des hésitations.

8. Le juge de paix de Zomergem indique que le régime des baux de courte durée a été pensé tant dans l'intérêt du bailleur que de celui du locataire. Il est exact qu'en autorisant la conclusion de contrats pour une période relativement courte, le législateur a entendu rencontrer les souhaits légitimes tant des locataires que des bailleurs (16): permettre au bailleur de louer un bien qu'il pourrait vouloir reprendre à brève échéance, conclure un "bail à l'essai" en cas de crainte d'un engagement trop long, répondre aux vœux de certains locataires (dont l'avenir professionnel n'est assuré que pour un court moment, qui envisagent d'acheter ou de construire, qui poursuivent des études, etc.) (17). C'est tantôt le bailleur, tantôt le locataire qui peut avoir intérêt à ne s'engager (ou qui peut ne vouloir s'engager) que dans une relation de (relative) brève durée, ce que confirment les travaux préparatoires de la loi de 1997 (18).

9. On lit en revanche dans la décision du juge de paix de Landen-Zoutleeuw, publiée ci-dessus, que le bailleur serait la personne protégée, seule à même de pouvoir invoquer la nullité, mais il est possible que le juge ne vise ici que les *schadevergoedingsclausules* (19). Il nous paraît toutefois que c'est la force obligatoire du texte légal qui doit être établie lorsqu'il s'agit de s'interroger sur la validité des clauses qui y dérogent.

(16) M. DAMBRE, B. HUBEAU et J. NYCKEES, *De Woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer, 1995, p. 62, n° 127; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, p. 39, n° 85; J. VANBELLE, "Woninghuurcontracten van korte duur", *R.W.*, 1995-1996, p. 105, n° 5.

(17) *Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1357/1, p. 16, n° 1357/10, pp. 5 et 68; *Doc. parl.*, Sénat, 1990-1991, n° 1190/2, p. 27.

(18) *Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/1, p. 2.

(19) En ce sens, voy. aussi J.P. Brasschaat, 22 novembre 1994, *J.J.P.*, 1996, p. 74; J.P. Westerlo, 10 septembre 1999, *Huur*, 2002, p. 50.

Et dans une décision du 30 juin 2006 du juge de paix du troisième canton de Liège, c'est le preneur qui paraît être exclusivement désigné comme la personne protégée: "*Or, la loi sur les baux de résidence principale est impérative, ce qui signifie que toute clause dérogatoire à son prescrit est entachée de nullité relative, qui peut être invoquée par la personne que le législateur a entendu protéger. La ratio legis essentielle de la loi, est de protéger le droit à un logement décent et stable, même si certaines dispositions peuvent aussi être considérées comme protectrices des intérêts du propriétaire-bailleur*" (20). Ne fallait-il cependant pas plutôt s'interroger uniquement sur la *ratio legis* de l'article 3, § 6 (21)?

C'est ce que fait le tribunal de première instance de Leuven dans une décision du 3 décembre 2003. Partant de l'idée que c'est le locataire qui est protégé, le tribunal est d'avis que c'est celui-ci qui peut solliciter que soit prononcée la nullité d'une clause de résiliation anticipée qu'il aurait acceptée. Il ajoute cependant qu'il ne peut le faire que si la clause lui est préjudiciable (22) et estima qu'en l'espèce, ce n'était pas le cas. Classique, la clause permettait au locataire de résilier le contrat avant terme en laissant au bailleur le soin de faire le choix de l'une des deux alternatives suivantes: soit exiger du locataire qu'il cède son bail à un tiers mais sans décharge de sa part, soit exiger du locataire qu'il donne un

préavis de trois mois et paie trois mois d'indemnité. Le juge estima la clause avantageuse pour le locataire: en son absence, et sous réserve d'un abus de droit, le bailleur aurait pu exiger l'exécution du contrat jusqu'à son terme.

10. Sans doute la réponse à la question de la validité des clauses de résiliation anticipée doit-elle être recherchée dans le régime des nullités et passe par un examen précis de la force obligatoire du texte légal qui aurait été violé, devrait-il en exister un. L'intervention du législateur éviterait toutefois que l'on tergiverse encore et toujours à leur propos.

Isabelle DURANT,
Professeur à l'UCL

Louvain-la-Neuve, août 2009

(20) J.P. Liège (3^e canton), 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998. En l'espèce, le juge ajoute même que le tribunal peut soulever par défaut le moyen tiré de la nullité relative.

(21) Voy. Civ. Huy (1^e ch.), 3 février 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 68, note B. LALOUX. En l'espèce, le juge est d'avis que "dans les baux de courte durée, l'intérêt protégé par le législateur est celui de la stabilité de la résidence principale du preneur; en conséquence, seul celui-ci peut se prévaloir d'une clause de résiliation anticipée ou en soulever la nullité".

(22) Le tribunal donne deux exemples: une clause qui n'accorderait qu'au bailleur une faculté de résiliation anticipée ou une clause qui reconnaîtrait cette faculté au bénéfice des deux parties mais à des conditions plus favorables pour le locataire.