

F 39 - JP Fléron, 12 février 2013

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE — PROROGATION POUR CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES — FORME — DÉLAI - NULLITÉ

Conformément à l'article 11, alinéa 2, de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale, la prorogation du bail de pour circonstances exceptionnelles doit être demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste au plus tard un mois avant l'expiration du bail. La lettre recommandée peut être remplacée par un acte équipollent, en ce compris une demande formulée verbalement à l'audience et actée au procès-verbal d'audience. L'exigence du respect du délai d'un mois est prescrite à peine de nullité, de sorte qu'une telle demande, formulée après que le bail ait pris fin, ne doit pas être examinée car elle n'a pas été formulée verbalement.

Observations

Il ressort de la décision ci-dessus que la demande des locataires était exclusivement fondée sur l'article 11 de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale.

Il auraient pu également solliciter un délai de grâce sur pied de l'article 1244 du Code civil. La doctrine¹ et la jurisprudence² considèrent en effet que le fait que le preneur ne puisse pas se prévaloir du régime spécifique de la prorogation pour circonstances exceptionnelles organisée par la loi sur les baux de résidence principale ne s'oppose pas à ce qu'il sollicite des termes et délais sur base du droit commun. Pour en bénéficier, le preneur – comme tout débiteur - devra toutefois établir qu'il est malheureux et de bonne foi.

Y.N.

¹ Voy. not. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, De Boeck, 1995, pp. 219-220, n°274 ; L. HERVE, « La prorogation du contrat en raison de circonstances exceptionnelles », in *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 238-239, n°10. Voy. toutefois Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 173, n°204 qui considère que « l'on pourrait cependant soutenir qu'en édictant une règle particulière impérative [...] le législateur a entendu restreindre, en matière de bail de résidence, l'application de la règle générale de l'article 1244 du Code civil en délimitant des conditions de recevabilité et de fondement ».

² J.P. Tielt, 1^{er} juillet 1992, *T. Not.*, 1993, p. 115 ; J.P. Wavre, 4 novembre 1993, *Echos log.*, 1994, p. 128 ; J.P. Tournai, 22 août 1997, *Act. jur. baux*, 1998, p. 86