



Droit de la copropriété

Locataire et Règlements de copropriété n° 250



Justice de paix d'Uccle, Jugement du 13 décembre 2000

Bien que L'association des copropriétaires n'ait pas de relation contractuelle avec les locataires des appartements, les statuts de l'immeuble leur sont opposables. L'association peut par conséquent solliciter toutes mesures nécessaires pour faire respecter les statuts.

Lorsque le bail prend fin par l'effet d'un congé notifié par le preneur lui-même ou par l'effet d'une convention de résiliation amiable comme c'est le cas en l'occurrence, le preneur ne peut invoquer le bénéfice d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles que s'il démontre que ces circonstances sont postérieures à la notification de son renon ou à la date de la convention de résiliation amiable. Toutefois, le rejet d'une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles n'empêche pas cependant l'octroi d'un délai de grâce sur base de l'article 1244 du Code civil (RCDI 2006/3, p.29).

Jugement du 13 décembre 2000

Le Tribunal,

(...)

(L'association des copropriétaires/C.D., G.D. et N.G.)

(...)

Vu la citation de Maître Luc Pauwels, huissier de justice suppléant, en remplacement de Maître Roger B. Moreels, huissier de justice de résidence à Bruxelles, en date du 4 juillet 2000, enregistrée;

Vu les conclusions des parties;

Vu les articles 1, 3, 4, 30, 34, 37 et 41 de la loi du 15 juin 1935;

Ouï les parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 7 décembre 2000 à laquelle l'affaire a été plaidée et ensuite tenue en délibéré;

1. Contexte

Monsieur G.D. et son épouse, Madame N.G., sont propriétaires de l'appartement "C2" situé au 2ème étage de l'immeuble à appartements sis à Uccle, (. . .).

Les époux D.-G. ont donné cet appartement en location à Madame C.D.

De nombreux occupants et/ou copropriétaires d'appartements dans l'immeuble précité se sont plaints de troubles importants causés par Madame C.D.

Exaspérés par le comportement de Madame C.D., les copropriétaires de l'immeuble ont décidé à l'unanimité lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 16 mars 2000, d'exiger que Monsieur et Madame D.-G. mettent un terme au contrat de bail de Madame C.G., invoquant pour ce faire les articles 58 et 59 du règlement général de copropriété disposant que:

"Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autre occupants de L'immeuble, devront toujours habiter L'immeuble bourgeoisement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de L'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs ...

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires ..."

Par courrier du 20 mars 2000, le syndic de l'immeuble a demandé aux époux D.-G. de rompre le bail en cours et de procéder à l'expulsion de la locataire dans les meilleurs délais. Cette requête fut réitérée en date du 27 avril 2000 par le conseil de l'association des copropriétaires de l'immeuble.

Vraisemblablement interpellée ou invitée à quitter les lieux loués, Madame C.D. prit alors l'initiative de faire convoquer les époux D.-G. en conciliation devant Notre juridiction. Cette initiative déboucha sur la signature d'un procès-verbal de conciliation en date du 13 juin 2000, procès-verbal actant l'accord suivant:



Droit de la copropriété

Locataire et Règlements de copropriété n° 250

"Madame C.D. accepte de quitter les lieux pour le 24 novembre 2000, puisque c'est un bail d'un an aux dires de Madame C.D. Le bail sera résilié à cette date là, au plus tard et pour autant que de besoin Madame sera expulsée à cette date."

Quelques temps après, l'association des copropriétaires a entamé une action judiciaire à l'encontre de Madame C.D. d'une part et des époux D.-G. d'autre part.

II. Procédure

(...)

III. Discussion

a. Quant aux relations entre les époux D.-G. et Madame C.D.: examen des demandes incidentes formées par ces parties

Attendu qu'il n'est pas contesté que le bail liant les époux D.G. à Madame C.D. a été résilié de commun accord à la date du 24 novembre 2000.

Attendu qu'il y a lieu de constater cette résiliation, pour autant que de besoin.

Attendu que Madame C.D. introduit toutefois une demande de prorogation fondée sur l'article 11 des dispositions particulières relatives aux baux de résidence principale.

Attendu que cette disposition prévoit que la prorogation doit être demandée au bailleur par lettre recommandée, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Que si le non respect du délai doit être sanctionné, il n'en va pas de même en ce qui concerne le non respect de la forme prévue par la loi;

Qu'il faut admettre que la demande de prorogation peut être valablement formée par le dépôt de conclusions au greffe (voy. en ce sens M. VLIES, "Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale", J.J.P. 1996, p. 33).

Attendu que lorsque le bail prend fin par l'effet d'un congé notifié par le preneur lui-même ou par l'effet d'une convention de résiliation amiable comme c'est le cas en l'occurrence, le preneur ne peut invoquer le bénéfice d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles que s'il démontre que ces circonstances sont postérieures à la notification de son renon ou à la date de la convention de résiliation amiable.

Attendu que Madame C.D. ne fournit pas une telle preuve en l'occurrence, les pièces produites ne démontrant pas que son état de santé aurait fait l'objet d'une évolution spéciale et nouvelle postérieurement à la date du 13 juin 2000.

Attendu que la prorogation pour circonstances exceptionnelles ne peut donc être accordée à Madame C.D. dans le cas présent.

Attendu que le rejet d'une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles n'empêche pas cependant l'octroi d'un délai de grâce sur base de l'article 1244 du Code civil.

Attendu que, même si il n'y a pas de circonstances nouvelles de nature à justifier une prorogation par application de l'article 11 des règles précitées, la situation de Madame C.D. se révèle particulièrement précaire en raison des difficultés qu'elle rencontre sur les plans médical, financier, social et personnel.

Attendu que cette situation justifie l'octroi d'un délai de grâce jusqu'au 31 janvier 2001.

Attendu qu'il convient dès lors de condamner Madame C.D. à quitter les lieux loués et libérer ceux-ci pour le 31 janvier 2001 au plus tard et, à défaut par elle de ce faire, d'autoriser les époux D.-G. à l'en faire expulser, à l'aide de la force publique si nécessaire.

b. Quant à la demande de l'association des copropriétaires

Attendu qu'il est vrai que l'association des copropriétaires n'a pas de relation contractuelle directe avec Madame C.D.

Que le règlement général de copropriété est toutefois opposable aux occupants de l'immeuble.



Droit de la copropriété

Locataire et Règlements de copropriété n° 250

Que l'association des copropriétaires peut dès lors solliciter en justice toutes mesures nécessaires en vue du respect du règlement, en ce compris une mesure qui concernerait un locataire.

Attendu qu'il ressort à suffisance des pièces produites par l'association des copropriétaires que Madame C.D. trouble par son comportement la tranquillité des autres occupants de l'immeuble et que toutes les tentatives entreprises jusqu'à présent pour améliorer cette situation se sont révélées vaines.

Attendu que la seule mesure efficace que l'association des copropriétaires puisse demander pour imposer le respect du règlement général de copropriété est la fin de l'occupation de l'appartement litigieux par Madame C.D.

Attendu que ce qui a été décidé ci-dessus dans le cadre des rapports contractuels entre les époux D.-G. et Madame C.D. n'empêche nullement qu'il soit fait droit à la demande principale de l'association des copropriétaires tendant à entendre condamner Madame C.D. à déguerpir des lieux qu'elle occupe dans l'immeuble de la copropriété.

Qu'en faisant droit à cette demande, Nous conférons d'ailleurs à l'association des copropriétaires la possibilité d'en poursuivre, si nécessaire à sa seule initiative, l'exécution forcée.

Attendu que, pour des motifs identiques à ceux énoncés ci-dessus, il y a lieu d'accorder à Madame C.D. le même délai (jusqu'au 31 janvier 2001) en vue de la libération des lieux.

Par ces motifs,

Nous, juge de paix de complément, statuant contradictoirement et en premier ressort;

Sur la demande principale de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Uccle, (...)

La déclarons recevable et fondée dans la mesure indiquée ci-après;

Condamnons Madame CD. à déguerpir des lieux qu'elle occupe dans l'immeuble sis à Uccle, (...), pour le 31 janvier 2001 au plus tard.

À défaut par elle de ce faire pour le 31 janvier 2001, autorisons l'association des copropriétaires de l'immeuble à l'en faire expulser par le premier huissier de justice requis, elle, les siens et tous ceux qui occuperaient de son chef et à faire mettre leurs meubles et objets mobiliers sur le carreau;

Statuant sur les demandes incidentes formées par Madame CD. contre les époux D.-G. et par ceux-ci contre Madame CD.

Les déclarons recevables et fondées dans la mesure indiquée ci-après;

Constatons que le bail liant les parties, relatif à l'appartement C2 situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis à Uccle, (...) a été résilié de commun accord à la date du 24 novembre 2000;

Accordons néanmoins à Madame CD. un délai de grâce et autorisons dès lors celle-ci à se maintenir dans les lieux jusqu'au 31 janvier 2001 au plus tard.

Pour autant que de besoin, condamnons Madame C.D. à quitter et à délaisser les lieux qu'elle occupe à Uccle, (...) à cette date et à défaut par elle de ce faire, autorisons les époux D.-G. à l'en faire expulser par le premier huissier de justice requis, elle, les siens et tous ceux qui occuperaient de son chef et à faire mettre leurs meubles et objets mobiliers sur le carreau;

Condamnons Madame C.D. aux entiers dépens taxés dans le chef de l'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Uccle, (...) à seize mille neuf cent cinquante francs et dans le chef des époux D.-G. à six mille quatre cent cinquante francs;

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours sans caution ni cantonnement;

Et Nous avons signé avec le greffier.

Du 13 décembre 2000 -Justice de paix d'Uccle
Siég.: G. de Walque (juge de paix) e
Plaid.: Mes J.L. de B., C. R. et V. L.