

## Dans quelles conditions interrompre son bail

### A. Introduction

Si vous êtes locataire, vous pouvez avoir mille raisons de quitter, temporairement ou définitivement, le logement occupé, et ce sans attendre l'échéance normale du contrat : votre famille va s'agrandir et l'espace devient trop exigu, votre employeur vous suggère une promotion mais elle implique la déménagement dans une autre ville, une université étrangère vous propose une collaboration temporaire de deux ans, votre couple vient de se décomposer et vos besoins sont moins grands en terme d'habitation, une belle opportunité de devenir propriétaire se présente à vous, etc ... Autant de situations auxquelles on risque un jour d'être confronté et qui appellent, en fait, des solutions à chaque cas particulier.

### B. La résiliation "anticipée"

Martine F., locataire depuis toujours, va enfin réaliser son rêve : devenir propriétaire. Elle a déniché, à un prix acceptable, la maison qui correspond à ses besoins et, comme les taux hypothécaires sont relativement bas, elle s'est décidée à franchir le pas. Mais il y a un problème : l'échéance du bail du logement qu'elle occupe est relativement éloignée.

La solution appropriée pour Martine, dont le bail est un classique 3-6-9 : la résiliation unilatérale. Dans les baux de résidence principale soumis à la loi du 20 février 1991 (Loi Wathélet), le preneur peut en effet mettre fin à tout moment, sans devoir se justifier, au contrat mais en respectant un délai de préavis de trois mois. Le congé prendra effet le lendemain du jour ouvrable où il est reçu (ou aurait dû être reçu) par le destinataire.

Ainsi dans le cas de Martine, si elle expédie son recommandé le 22 avril, il sera reçu par le propriétaire le 23 et le bail prendra fin le 24 juillet. Le loyer du mois de juillet sera calculé proportionnellement, soit, en l'occurrence, 23/31 du loyer mensuel.

Attention ! En plus du délai de trois mois qu'elle devra respecter, Martine pourra être amenée à payer une indemnité à son propriétaire. ce sera le cas si, à la suite du congé donné par le locataire, le bail prend fin au cours des trois premières années du contrat. Cette indemnité sera de trois, deux ou un mois selon que le contrat prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

### C. La cession de bail

En imaginant que Martine n'ait pas le temps d'attendre trois mois, la solution appropriée serait la cession de bail. Avec une difficulté majeure toutefois, car, dans le régime de la loi du 20 février 1991, la cession de bail est interdite "*sauf accord écrit et préalable du bailleur*", dit l'article 4.

Cet accord peut être général, et par exemple inscrit dans une des clauses du bail. Il sera le plus souvent "spécial", c'est à dire accordé par le propriétaire à la suite d'une demande particulière du locataire.

Certains pourraient être tentés de se passer de l'accord du propriétaire. La chose n'est pas à recommander, car le bailleur pourra demander l'expulsion du nouveau locataire et la résolution du bail aux torts de l'ancien, qui pourrait aussi se voir inquiéter par le locataire expulsé.

Supposons que le propriétaire donne son accord pour la cession. En principe, le bail continue entre le propriétaire et le nouvel occupant (le cessionnaire) dans les mêmes termes que ceux qui régissaient les rapports avec l'ancien locataire (cédant). Mais, dans bien des cas, le propriétaire exigera que le cédant reste responsable, notamment en ce qui concerne l'obligation de payer le loyer et de restituer le logement dans l'état prévu par le bail.

De toute manière, la cession n'est, en soi, pas opposable aux tiers. Martine devra, notamment, avertir les compagnies d'électricité, d'eau, de téléphone, de télédistribution, ... car elles ne connaissent que le premier locataire.

#### **D. La sous-location**

L'ennui de la sous-location est que la loi n'autorise pas une location partielle du logement occupé à titre de résidence principale si ce n'est que la partie non sous-louée reste affectée à la résidence principale du locataire.

Cette disposition est impérative (art. 4 § 2) et ne reçoit donc aucun dérogation. mais que se passerait-il si, en toute connaissance de cause, le propriétaire, le locataire et le sous-locataire convenaient explicitement de passer outre ?

Pour ceux à qui le problème se pose, on ne saurait que recommander de choisir une autre solution. Comme celle qui consisterait à mettre fin au bail de commun accord et de faire conclure entre le propriétaire et le nouveau locataire un bail de courte durée, ainsi qu'un contrat de location de biens meubles entre le nouveau et l'ancien locataire. Sans oublier un nouveau bail entre le propriétaire et le premier locataire, qui prendrait cours lors du retour de ce dernier en Belgique. Cela fait certes beaucoup de contrats, mais l'on se met de la sorte à l'abri de tout litige par nature improbable au moment où l'on se met sur une solution boiteuse.

Extraits choisis - Le Soir 19/4/99 - Marc Charlet : "*Interrompre son bail, dans quelles conditions*"