

Le bail est-il un contrat "Intuitu personae" ?

On dit qu'un contrat est « intuitu personae » lorsqu'il lie une personne bien spécifique. Dans ce cas, personne (d'autre qu'elle) ne peut, d'une manière ou d'une autre, se substituer à elle. Il faut savoir que les contrats de bail ne sont pas « intuitu personae », sauf s'ils sont relatifs à l'occupation d'un logement social. Le texte de jurisprudence qui suit illustre assez bien certaines conséquences que peut entraîner la notion de contrat « intuitu personae ». Nous ajouterons ensuite un petit commentaire afin d'expliquer comment cette question est réglée dans le domaine du bail privé.

1. Jurisprudence

Justice de Paix d'Anderlecht (2e canton), 30 mai 2002 Juge : J. Dierickx Greffier : B. De Bremme Avocats : Mmes M. Reizer et V. Dodion (loco O. Moreno) (publié dans le Journal des Juges de Paix et de Police, de janvier-février 2004, pp. 33-34)

Baux de logement social - contrat "intuitu personae" extension aux membres de la famille du preneur.

Le bail de logement social est attribué "intuitu personae". Il profite cependant tant au preneur qu'aux membres de sa famille. Le décès du preneur ne met dès lors pas fin au bail.

Attendu que la demande tend à entendre ordonner aux défendeurs de déguerpir des lieux qu'ils occupent à Berchem-Sainte-Agathe..., dans les 48 heures du jugement à intervenir ;

Attendu que la demanderesse a donné en location un logement sis à Berchem-Sainte-Agathe..., aux époux W., sociétaires depuis le mois de juillet 1978 ;

Attendu que madame M. est décédée le 24 avril 1999 et monsieur W. le 19 avril 2001 ;

Attendu qu'au moment du décès des époux W., leurs enfants, actuels défendeurs, habitaient avec eux et étaient domiciliés dans les lieux ;

Que ces « enfants » sont actuellement âgés de 53 et 57 ans et sont restés dans les lieux après le décès de leurs parents ;

Attendu que la demanderesse désire appliquer strictement les dispositions réglementaires et poursuit la libération immédiate des lieux pour, selon elle, « la meilleure poursuite de son objet social » ;

Attendu que le bail d'un logement social est en quelque sorte attribué « intuitu personae », mais il est bien évident qu'il profite tant à lui-même (le locataire) qu'aux membres de sa famille ; dès lors son décès ne met pas fin au bail, du moins pas nécessairement (Lahaye et Van Kerckove, Le louage des choses, I, n°1336, Editions Larcier, 2000 ; cf. Juge de Paix de Molenbeek, 26 mai 1992, J.J.P., 1993, p. 46).

Attendu que nous ne pouvons suivre la demanderesse lorsqu'elle pose que la qualité de locataire de logement social ne peut être transmise par succession ;

Attendu que les défendeurs invoquent l'article 23 des statuts de « La Cité Moderne » disant que « En cas de décès d'un sociétaire, le conjoint, l'enfant ou tout autre personne de la famille habitant avec lui au moment du décès, pourra, sur avis du Conseil d'administration, continuer à bénéficier de la location des locaux, nonobstant le remboursement des parts aux héritiers du défunt » ;

Attendu que le droit d'occupation, en matière de logement social, est donc en principe transmissible aux héritiers du de cujus ;

Qu'il ne faut pas perdre de vue que les défendeurs habitaient et étaient domiciliés dans les lieux depuis 1978 pour Jeannine et 1985 pour Rudy selon les extraits de la population ;

Attendu que la demanderesse pourrait, au lieu d'invoquer ses règlements selon elle, d'ordre public, montrer plus de réalisme et de chaleur humaine et ne pas vouloir, en vertu de son sacrosaint règlement, expulser les défendeurs (âgés) d'un logement qu'ils occupent depuis plus de vingt ans et auxquels on ne reproche rien (les loyers sont payés à heure et à temps... etc.) si ce n'est d'être les enfants de leur père, malheureusement décédé (voir la lettre de la demanderesse du 3 août 2001) ;

Attendu qu'un peu d'humanité et de bonne volonté ne feraient pas de tort aux dirigeants de la Cité Moderne, au propre comme au figuré, à cheval sur les règlements ;

Attendu que le fait de faire expulser les défendeurs par la force publique, dans les 48 heures, serait inhumain et friserait l'abus de droit (voir Juge de Paix de Tubize, 27 octobre 1981, J.J.P., 1982, p. 171) si droit il y avait ;

Attendu que déraciner deux personnes âgées et en mauvaise santé (voir les certificats médicaux) ne serait certes pas compatible avec la raison sociale de la demanderesse et de toutes les sociétés de logement « social » ;

Attendu que la demande ne peut être acceptée et doit être déclarée non fondée

2. Notre commentaire

Commençons par souligner la manière dont le Juge interpelle les dirigeants de la Cité Moderne. Surtout lorsqu'il les rappelle à un peu d'humanité et de bonne volonté. Sur le plan juridique ce n'est pas anodin et cela montre bien la façon dont un règlement peut être interprété par un tribunal. En l'occurrence, le Juge de Paix a donné la priorité au côté humain de la relation locative et il s'est même appuyé sur ce qui devrait être la « raison sociale » des logements dits « sociaux ».

Ce jugement nous permet aussi d'aborder une notion de droit très particulière : celle de l'« intuitu personae ». Pour définir cette notion, tournons nous vers Bernard Louveaux qui précise qu'un « contrat « intuitu personae » est celui dans lequel la considération de la personne du cocontractant est pour l'autre partie l'élément déterminant du contrat. [1] »

Or, il faut savoir qu'en règle générale, un bail n'est pas un contrat « intuitu personae ». Sauf, justement, dans les cas où nous avons affaire à un bail de logement social ou dans d'autres cas que nous allons décrire ci-dessous.

En effet, le bail d'un logement privé n'est pas un contrat « intuitu personae » parce que celui-ci se poursuit même si le preneur ou le bailleur décède. Ceci en vertu de l'article 1742 du Code civil qui précise que le « bail n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. » S'il avait été « intuitu personae », le bail aurait pris fin au décès de l'une des parties qui l'aurait contracté.

Voilà pourquoi aussi le bail peut être cédé moyennant le respect des procédures légales et notamment celles fixées par l'article 4 des dispositions particulières du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. En cas de cession, le bail se poursuit de la même manière que s'il n'y avait pas eu changement de locataire.

Louveaux précise également que le principe qui veut qu'un bail n'est pas « intuitu personae », implique que « l'erreur sur la personne n'est pas une cause de nullité de la convention. » [2]

Ainsi, un bail qui serait signé par quelqu'un qui se fait passer pour le bailleur alors qu'il ne l'est pas, n'implique pas automatiquement que le bail est nul. Par contre, il ne sera probablement pas opposable au « vrai » bailleur. Cela signifie aussi qu'un bail peut être conclu par un locataire qui ne déclinerait pas sa véritable identité. De même, un bail peut être conclu avec une personne étrangère se trouvant irrégulièrement sur le territoire belge (notons aussi que cette personne pourra recourir à la Justice de Paix).

Une fois le principe général exposé, les parties peuvent convenir que leur contrat de bail soit « intuitu personae ». C'est le cas, comme nous l'avons vu, dans les baux établis par les sociétés de logement social. Mais dans les logements privés, il est possible de rendre un bail « intuitu personae » pour autant que ce point soit précisé d'une manière expresse dans le contrat de bail.

Dans son livre de doctrine sur « Le bail en général », Yvette Merchiers indique aussi que le caractère « intuitu personae » peut « s'induire de diverses circonstances et notamment de la durée du bail, de son prix, de ses conditions et du lien de parenté unissant le bailleur et le preneur. » [3]

Rappelons aussi que les dispositions du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur [4] énoncent en l'article 3, § 8, que : « par dérogation au § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement. »

Pour la petite histoire, sachez que le texte original de la loi du 20 février et 1er mars 1991 n'autorisait pas le bail à vie, mais que celui-ci a été rétabli dans le Code civil par la loi du 13 avril 1997.

Pour notre part, nous considérons que le bail à vie est, par nature, un bail « intuitu personae ». Lui aussi constitue donc une exception à la règle générale. Il importe aussi de souligner qu'un bail à vie doit nécessairement être établi en présence d'un notaire. Il s'agit donc non seulement d'un contrat « intuitu personae » mais encore d'un acte authentique. Celui-ci ayant en quelque sorte force de jugement.

Nous le voyons, le droit du bail est un droit fort peu formaliste en ce sens que sa forme implique peu de contrainte. Ce point nous montre aussi que si la règle générale est relativement simple à comprendre, les parties disposent aussi du pouvoir d'établir d'autres règles, plus spécifiques.

Didier Joly

Avril 2009

[1] Bernard Louveaux, Le droit du bail, Régime général, Éditions De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 47.

[2] Bernard Louveaux, Op. Cit., p. 47.

[3] Yvette Merchiers, Le bail en général, Éditions Larcier, 1997, p. 109.

[4] Loi du 20 février et 1er mars 1991, modifiée par la Loi du 13 avril 1997.

DROITS DU LOCATAIRE

L'article 1742 du Code civil stipule que le décès du locataire ne met pas fin de plein droit au contrat de bail.

À l'inverse de ce droit commun, le contrat de bail d'un logement social ne se transmet pas aux héritiers.

La mort du preneur entraîne automatiquement la dissolution du rapport locatif.

La jurisprudence a toutefois tendance à protéger, au décès du locataire, les personnes occupant le logement, pourvu qu'elles y soient bien domiciliées, que le bailleur ait été tenu au courant de l'occupation avant le décès et qu'elles aient manifesté leur intérêt à la perpétuation de la mise à disposition du logement social.

En effet, à travers le décès du signataire, subsistent l'intérêt légitime du ménage au logement et son droit au logement social de service public.

Le cas échéant, la société de logement de service public doit, conformément à sa finalité sociale, privilégier la mise à disposition d'un autre logement mieux proportionné à la composition du ménage subsistant.