



Droit des Baux

Exception d'inexécution - Résolution n° 244

Justice de paix de Namur (1^{er} canton), Jugement du 28 octobre 2005

Pour invoquer l'exception d'inexécution, le preneur doit établir la réalité et l'importance des manquements du bailleur. En outre, le principe de proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution. Le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait totalement impossible.

(Echos du logement, mars 06, p. 18)



Jugement du 28 octobre 2005

Le Tribunal,

(...)

Attendu que l'action mue par la partie demanderesse vise à entendre condamner le défendeur à lui payer une somme de 1.087,35-euros à titre d'arriéré de loyer, et à obtenir la résolution aux torts de ce dernier de la convention de bail avenue entre parties relativement à un appartement situé dans un immeuble sis à ,rue ... , ...;

FAITS ET ANTÉCÉDENTS

Attendu que par convention signée le 25/04/2005, la demanderesse a donné en location au défendeur un appartement situé dans le bâtiment arrière d'un immeuble sis à ... , rue ... ;

Que ce bail était conclu pour une durée d'un an prenant cours le 01/05/2005, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 359,45 euros et la constitution d'une garantie locative de 718,90 euros;

Que dans le courant du mois de mai 2005, le défendeur paya le loyer de mai 2005 ainsi que la garantie locative;

Que par la suite, le défendeur n'effectua plus aucun paiement;

Que par un courrier du 13/06/2005, le conseil de la demanderesse invita le défendeur à régulariser l'arriéré locatif;

Qu'invité en conciliation à l'initiative de la bailleresse, le défendeur ne se présenta pas lors de l'audience conciliation du 12/09/2005 ;

Que par des courriers adressés à la bailleresse en août et septembre 2005, le défendeur exprima différents griefs relatifs à l'état de son logement (problèmes d'humidité, présence de cafards et de champignons) ;

Qu'en outre, dans le courant du mois de septembre, le défendeur a fait constater la présence d'une légère fuite de gaz nécessitant la réalisation d'un entretien du chauffe-eau et du convecteur, et il a sollicité l'intervention de la Division du Logement de la Région wallonne (service qui, jusqu'à ce jour, n'a pas encore visité les lieux loués) ;

DISCUSSION

Attendu que la demanderesse sollicite la résolution du bail aux torts et griefs du défendeur en raison du fait que plus aucun loyer n'aurait été versé depuis juin 2005 ;

Que le défendeur soutient que c'est en raison des problèmes de salubrité de son logement qu'il a arrêté de payer les loyers;

Attendu qu'à cet égard il est bon de rappeler que pour invoquer pareille exception d'inexécution, le preneur doit établir la réalité et l'importance de l'inexécution dont il se prévaut;

Qu'en outre, le principe de proportionnalité est une condition d'application de l'exception d'inexécution (Cass., 06 mars 1986, J.T., 1987, p.350) ;

Que le non-paiement intégral du loyer ne se justifie dès lors qu'au seul cas où la jouissance des lieux loués serait totalement impossible (Nouvelles, Le Louage de Choses, I, Les Baux en général, p.259) ;



Droit des Baux

Exception d'inexécution n° 244

Attendu qu'en l'espèce, force est de constater que le défendeur ne démontre pas avoir subi d'importants troubles de jouissance, ni même que son logement aurait été affecté de problèmes d'humidité ou autres;

Qu'en outre, les explications reçues lors de l'audience et les dossiers déposés par les parties révèlent que les courriers que le défendeur a adressés à la bailleuse pour se plaindre de certains désagréments ne l'ont été qu'après que l'intéressé ait été mis en demeure de payer ses loyers et qu'il ait été appelé en conciliation pour l'audience du 12/09/2005 ;

Que l'on est dès lors en droit de s'interroger sur la pertinence des griefs ainsi formulés ;

Qu'en état de cause, le défendeur n'était pas fondé à retenir le paiement des loyers,

Attendu par ailleurs qu'il n'est pas démontré que la bailleuse ait manqué à ses obligations ;

Que dans ces conditions, le bail sera résolu aux torts du défendeur, lequel accepté d'ailleurs qu'il soit mis fin au bail, mais demande qu'il soit, accordé un certain délai pour retrouver un autre logement ;

Attendu que pour le surplus, la réclamation formulée par la demanderesse paraît juste et fondée au regard des stipulations contractuelles du bail ;

(...)