

# **Cour de cassation de Belgique**

## **Arrêt**

N° C.12.0601.N

**E. C.,**

Maître Johan Verbist, avocat à la Cour de Cassation,

**contre**

**F. S.**

### **I. La procédure devant la Cour**

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 4 juin 2012 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

Par ordonnance du 14 janvier 2014, le premier président a renvoyé la cause devant la troisième chambre.

Le conseiller Koenraad Moens a fait rapport.

L'avocat général Henri Vanderlinden a conclu.

## **II. Les moyens de cassation**

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, le demandeur présente trois moyens.

## **III. La décision de la Cour**

(...)

### **Sur le troisième moyen :**

3. Sur la base de l'article 3, § 4, alinéa 1<sup>er</sup> des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, figurant au livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, ci-après la loi du 20 février 1991, à l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Sur la base de l'article 3, § 5, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991, lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'article 3, § 5, alinéa 2.

4. Il résulte des travaux préparatoires de la loi, de l'objectif du législateur de mieux protéger le droit au logement du preneur et du fait que le contre-préavis donné par le preneur n'est qu'un accessoire du congé principal donné par le bailleur, le preneur étant dans l'impossibilité de notifier le contre-préavis à défaut d'un congé notifié par le bailleur, que le bailleur est également redevable de l'indemnité prévue à l'article 3, § 4, de la loi du 20 février 1991 en cas de congé donné sans motifs lorsque le preneur donne un contre-préavis et que le bail prend fin à la suite de ce contre-préavis.

Le moyen, qui repose sur un soutènement juridique différent, manque en droit.

**Par ces motifs,**

La Cour

Casse le jugement attaqué en tant qu'il rejette l'action du demandeur en paiement de la facture Eandis et l'action tendant à obtenir des dommages-intérêts provisionnels du chef de dégâts locatifs et statue sur les dépens.

Rejette le pourvoi pour le surplus ;

Condamne le demandeur à la moitié des dépens.

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve le surplus des dépens pour qu'il soit statué sur celui-ci par le juge du fond.

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Louvain, siégeant en degré d'appel.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, troisième chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Beatrijs Deconinck, les conseillers Alain Smetryns, Koen Mestdagh, Bart Wylleman et Koenraad Moens, et prononcé en audience publique du douze janvier deux mille quinze par le président de section Beatrijs Deconinck, en présence de l'avocat général Henri Vanderlinden, avec l'assistance du greffier Vanessa Van de Sijpe.

Traduction établie sous le contrôle du conseiller  
Didier Batselé et transcrite avec l'assistance du  
greffier Lutgarde Body.

Le greffier,

Le conseiller,