# Cour de cassation: Arrêt du 11 janvier 2001 (Belgique). RG C000250F

* Date : 11-01-2001
* Langue : Français
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel F-20010111-9
* Numéro de rôle : C000250F

N° C.00.0250.F
1. R. E. et
2. D. M., son épouse,
demandeurs en cassation d'un jugement rendu le 20 septembre 1999 par le tribunal de première instance de Namur, statuant en degré d'appel,
représentés par Maître Antoine De Bruyn, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, rue de la Vallée, 67, où il est fait élection de domicile,
contre
1. B. M. et
2. C. M., son épouse,
défendeurs en cassation.
LA COUR,
Ouï Madame le conseiller Velu en son rapport et sur les conclusions de Monsieur Werquin, avocat général;
Vu le jugement attaqué, rendu le 20 septembre 1999 par le tribunal de première instance de Namur, statuant en degré d'appel;
Sur le moyen pris de la violation de l'article 6, § 2, de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme, formant la section III du chapitre II du Titre VIII, Livre III du Code civil, après sa modification par la loi du 7 novembre 1988, article 4,
en ce que le jugement attaqué réformant la décision entreprise a dit non valable le congé notifié aux défendeurs par lettre recommandée du 25 septembre 1996 sur pied de l'article 6, § 2, de la loi sur les baux à ferme et a condamné les demandeurs aux dépens des deux instances aux motifs : "que l'article 6, § 2, introduit par la loi du 7 novembre 1988 a remplacé l'article 7, 10° de la loi du 4 novembre 1969 qui autorisait le bailleur au terme de chaque période à mettre fin au bail d'une parcelle n'excédant pas 20 ares (...) 'pour motif d'affectation à des fins familiales et de délassement'; (...); que la loi de 1988, en élargissant la possibilité du bailleur de donner congé pour motif familial à tout moment - c'est-à-dire sans attendre l'expiration d'une période - a corrélativement précisé formellement l'exigence d'une contiguïté à l'habitation du bailleur afin d'éviter un recours abusif à tel type de congé (...); que si la notion de 'maison d'habitation' s'entend du lieu de principal établissement du bailleur, là où ce dernier a son domicile (...), la notion de 'contiguïté' est en fait laissée à l'appréciation du juge (...); que la parcelle litigieuse cadastrée sous le n° 81 (section A) est certes contiguë à la parcelle 79 et à la parcelle 77 sur lesquelles est situé l'immeuble bâti où le bailleur a son habitation; que toutefois, eu égard à l'implantation de ce bâtiment et à son éloignement par rapport à la parcelle litigieuse, le tribunal considère, contrairement au premier juge, qu'il n'y a pas 'contiguïté' - au sens restrictif où cette notion doit s'entendre dans le cadre du congé régi par l'article 6, § 2 - entre la maison d'habitation des (demandeurs) et la parcelle litigieuse louée aux (défendeurs)",
alors que l'article 6, § 2, de la loi sur les baux à ferme dispose que "par dérogation à l'article 4, le bailleur peut (...) mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue"; qu'il résulte de cette disposition que le bailleur a le droit de résilier le bail d'un terrain "contigu à sa maison d'habitation"; qu'en l'occurrence, le jugement a constaté que "la parcelle litigieuse (...) est contiguë à la parcelle 79 et à la parcelle 77 sur lesquelles est situé l'immeuble (...) où le bailleur a son habitation"; qu'en décidant néanmoins que les demandeurs ne peuvent mettre fin au bail de cette parcelle vu l'éloignement du corps de logis des demandeurs par rapport à la parcelle litigieuse, le jugement ne s'est pas prononcé sur l'emplacement de celle-ci par rapport à l'habitation des demandeurs, dont il admet d'ailleurs expressément la contiguïté, mais il ajoute à l'article 6, § 2, précité, une condition d'application que celle-ci ne contient pas, à savoir que la parcelle litigieuse doit non seulement être contiguë à la maison d'habitation des bailleurs mais encore que celle-ci soit suffisamment éloignée de la parcelle; qu'en d'autres mots, et contrairement à ce qu'il affirme, le jugement n'a pas seulement statué sur l'emplacement ou la contiguïté de la parcelle par rapport à la maison d'habitation des bailleurs mais il a ajouté à la condition de contiguïté de cette parcelle, seule prévue par la loi, celle d'éloignement suffisant de l'habitation; que si, en vertu de l'article 6, § 2, précité, le juge statue sur "la contiguïté de la parcelle" par rapport à la maison d'habitation du bailleur, il est sans pouvoir en revanche pour dire que celle- ci est trop éloignée d'une parcelle contiguë; qu'il s'ensuit qu'en décidant pour le motif ci-avant reproduit que le congé notifié par les demandeurs concernant la parcelle n° 81 contiguë à leur maison d'habitation ne peut être validé, le jugement a violé l'article 6, § 2, de la loi sur les baux à ferme :
Attendu qu'aux termes de l'article 6, § 2, de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme, par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares;
Attendu que, contrairement à ce que le moyen soutient, le jugement attaqué n'admet pas expressément la contiguïté de la parcelle louée par les défendeurs et de la maison d'habitation des demandeurs;
Qu'il constate que la parcelle louée par les défendeurs, certes contiguë aux parcelles sur lesquelles la maison d'habitation des demandeurs est bâtie, n'est en revanche pas contiguë à cette maison d'habitation elle-même;
Que, sur la base de ces constatations, il décide légalement de ne pas valider le congé notifié par les demandeurs aux défendeurs;
Que le moyen ne peut être accueilli;
PAR CES MOTIFS,
Rejette le pourvoi;
Condamne les demandeurs aux dépens.
Les dépens taxés à la somme de vingt-deux mille quatrevingt- sept francs envers les parties demanderesses.
Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient Monsieur le président de section Verheyden, Messieurs les conseillers Parmentier, Echement, Storck et Madame le conseiller Velu, et prononcé en audience publique du onze janvier deux mille un par Monsieur Verheyden, président de section, en présence de Monsieur Werquin, avocat général, avec l'assistance de Madame Massart, greffier.