

Pourquoi conclure une convention de résiliation amiable ?

Si le bailleur ou le preneur désire mettre fin au bail avant son échéance, il ne pourra envoyer un renon à l'autre partie que si la loi ou la convention de bail permet une telle résiliation anticipée. Dans l'affirmative, le renon devra répondre aux exigences fixées par les dispositions légales.

Dans le cas contraire, si la loi n'a rien prévue ou si le bail ne contient pas de clause de résiliation anticipée, alors le bail ne pourra pas être résilié par l'une ou l'autre des parties avant qu'il ne soit venu à échéance. La convention devra être exécutée de bonne foi et jusqu'à son terme.

Mais, si les parties trouvent un terrain d'entente et se mettent d'accord sur les modalités de résiliation anticipée, celles-ci peuvent toujours décider de conclure un accord amiable et ce, même si la résiliation anticipée unilatérale n'est pas permise. Un tel accord peut être verbal, mais il est préférable de le retranscrire dans une convention de résiliation amiable du bail.

Ce type de convention peut également être conclu même si le droit civil ou le bail autorise la résiliation anticipée. L'intérêt d'une telle convention réside alors en ce qu'elle permet d'énoncer des conditions différentes de celles stipulées dans les dispositions légales.

Soulignons aussi que, selon l'article 1134 du Code civil, une convention de résiliation anticipée (comme toute convention légalement formée) tient lieu de loi à ceux qui l'ont faite.

Nos permanences Droit du bail

*lundi de 13h à 20h
jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h
vendredi de 9h à 12h*

4, rue de la Porte Rouge à 1000 Bruxelles
02.512.71.57 ou 02.512.02.90
02.512.76.68 (Fax)
droitdubail@atelierdroits sociaux.be
www.atelierdroits sociaux.be

Éditeur responsable : Didier Joly, Rue de la Porte Rouge, 4 - 1000 Bruxelles / Octobre 2014



Bail à loyer — Droit commun

La convention de résiliation amiable

Principes et modèle de convention

L'Atelier des Droits Sociaux Asbl
Rue de la Porte Rouge, 4
1000 – Bruxelles
02/512.71.57 — 512.02.90

Convention de résiliation amiable du bail

Convention modèle

Identité des parties

■ Nom(s) :
Adresse :
.....
ci-après dénommé *le bailleur*

■ Nom(s) :
Adresse :
.....
ci-après dénommé le preneur

Objet de la convention

- 1.- Le bail conclu entre les parties le / /, et relatif à un bien loué situé à :
.....
sera résilié anticipativement le / /, date à laquelle les lieux seront rendus à la libre disposition du bailleur.
 - 2.- Le preneur (ou le bailleur) versera à l'autre partie une indemnité de résiliation fixée à € et qui sera payée, au plus tard, le / /
 - 3.-
 - a. Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement et à frais partagés par M., Expert, en date du / /
 - b. Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement et à l'amiable par les parties elles-mêmes en date du / /
 - 4.- Divers :
.....
.....
- Fait à, le / /

Signature du bailleur

Signature du preneur

Conseils pratiques

Article 1^{er}

Le bail dont il est question à l'article 1^{er} de ce modèle doit être le dernier bail signé par les parties.

Cet article 1^{er} peut également faire référence à un bail verbal. Dans ce cas, la date de conclusion est la date d'entrée en vigueur du bail verbal.

Article 2

Cette clause est facultative et doit être librement négociée.

Article 3

Cette clause est également facultative.

Elle ne doit pas figurer dans la convention si les parties n'ont pas établi d'état des lieux d'entrée (*cf. art. 1731 du Code civil*).

Selon que les parties veulent faire appel à un expert ou non, elles adopteront le point **a** ou le point **b**.

Article 4

Chaque situation peut donner lieu à des conditions particulières accompagnant la résiliation du bail. Ces conditions diverses peuvent avoir leur place dans une convention de résiliation amiable du bail.

La convention de résiliation amiable

Les principes

Les dispositions légales relatives au bail à loyer ne réglementent pas le domaine des conventions de résiliations amiables. La loi ne définit pas les clauses qui doivent y figurer. Tout est donc négociable et la convention est, dès lors, l'émanation de la libre volonté des parties.

Cela signifie aussi qu'à la base, aucune des parties n'est en droit d'imposer son point de vue à l'autre. Les parties avancent des propositions qu'elles tentent, ensuite, de concilier en respectant le plus possible l'intérêt de chacune des parties. C'est le produit de cette conciliation qui forme l'objet de la convention.

Toutefois, si la loi ne réglemente pas le contenu explicite d'une convention amiable, elle n'en définit pas moins la forme. Ainsi, selon l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :

- Le consentement de la partie qui s'oblige ;
- Sa capacité à contracter ;
- Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- Une cause licite dans l'obligation.

Une fois formée la convention tient lieu de loi à ceux qui l'ont faite. Elle ne peut être révoquée que de leur consentement mutuel, ou par les causes que la loi autorise et elle doit être exécutée de bonne foi.

Enfin, la convention doit être faite en autant d'exemplaires qu'il y a de parties