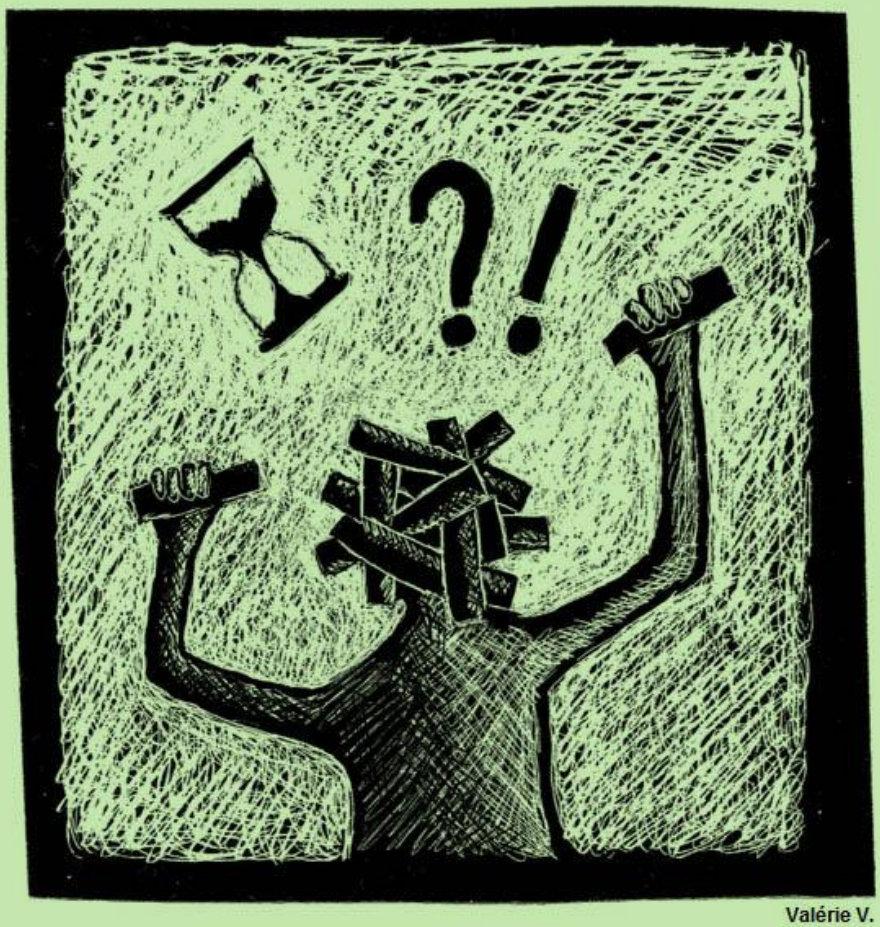
La durée d'un bail de résidence principale : un casse-tête législatif

Présentation des dispositions propres à la Région bruxelloise



Valérie V.

Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B21 – Juin 2019
Dépôt légal : D/2019/2228/5

Permanence juridique : Le lundi de 13h à 16h et uniquement sur place jusqu'à 20h
Le jeudi de 9h à 12h et de 13h à 16h
le vendredi de 9h à 12h

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - www.atelierdroitssociaux.be

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant la citation de la source.

Table des matières

En guise d'introduction **4**

À propos du bail de résidence principale **6**

1. Avant tout, le bail est un contrat 6
2. Les particularités d'un contrat de bail 7
3. La forme d'un contrat de bail 7
4. Qu'est-ce qu'un bail relatif à la résidence principale du preneur ? 8
5. L'obligation de se domicilier 9

La durée d'un bail de résidence principale : comment ça marche ? **10**

Peut-on choisir d'autres régimes de durée ? **11**

Le bail réputé conclu pour neuf années : dispositions générales **12**

1. Une règle générale et donc une règle "par défaut" 12
2. Mettre fin au bail à son échéance 12
3. Poursuivre la location au-delà des neuf années 13

Le bail réputé conclu pour neuf années : sa résiliation anticipée par le bailleur **14**

1. La résiliation anticipée du bail pour "occupation personnelle" 14
2. La résiliation anticipée du bail pour "travaux" 16
3. La résiliation anticipée du bail "sans motif" 17
4. Lorsque le bail de neuf années est prorogé 18

Le bail réputé conclu pour neuf années : sa résiliation anticipée par le preneur **19**

1. La résiliation anticipée du bail par le preneur : la règle générale 19
2. Lorsque le bail de neuf années est prorogé 19
3. Le contre-préavis 20

Le bail de "courte durée" (le bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans) **21**

1. Le bail de "courte durée" en tant que régime dérogatoire 21
2. Lorsqu'un bail de courte durée arrive à son terme : comment le résilier ? 21
3. Les difficiles règles de reconduction d'un bail de "courte durée" 22
4. La résiliation anticipée d'un bail de "courte durée" 23
5. Une dérogation dans la dérogation : le bail de moins de six mois 24

Le bail de “longue durée” (le bail d’une durée supérieure à neuf ans) 26

1. Le bail de “longue durée” en tant que régime dérogatoire 26
2. L’obligation de faire un acte authentique 26
3. La résiliation du bail de “longue durée” à son échéance 27
4. La prorogation du bail de “longue durée” 27
5. La résiliation anticipée du bail de “longue durée” 27

Le bail à vie 28

1. Les conditions de formation du bail à vie 28
2. La résiliation anticipée du bail à vie 28

Le droit de résilier un bail non enregistré 29

1. Qu’est-ce que l’enregistrement d’un bail ? 29
2. Les dispositions régionales bruxelloises et l’obligation d’enregistrement du bail 30
3. Les conditions de résiliation d’un bail non enregistré 30
4. Les conditions de résiliation d’un bail non enregistré dans la pratique 31

Le bail et la transmission du bien loué 33

1. Champ d’application de l’article 229 du Code bruxellois du Logement 33
2. Subrogation et “date certaine” 33
3. Pour le bail ayant “date certaine” 34
4. Pour le bail n’ayant pas “date certaine” 34

Annexe : L’opposabilité du bail et la “date certaine” 36

1. La notion de “tiers” 36
2. Le sort du bail en cas de décès 36
3. L’opposabilité d’un bail fait par “acte authentique” 37
4. La notion de “date certaine” 37
5. La “date certaine” pour les baux verbaux 38

à noter

L’actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n’êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l’information qu’elle contient est toujours d’actualité avant de l’utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : www.atelierdroitssociaux.be

En guise d'introduction

À la fin des années 1980, la Belgique, et plus spécifiquement la jeune Région de Bruxelles-Capitale[1], connut une crise du logement aigüe. Dans les faits, cette crise provoqua une forte augmentation des prix de l'immobilier et une flambée des loyers attisée par une vague de résiliations des baux par les propriétaires-bailleurs. De nombreux ménages de locataires furent donc confrontés à une baisse soudaine et importante de leur pouvoir d'achat en même temps qu'ils étaient plongés dans un état d'insécurité majeur.

Cette crise révéla les lacunes de la législation sur le bail et son caractère fort peu protecteur pour les locataires. Confronté à ce défi socio-économique capital, le gouvernement fédéral[2] répondit par la mise en œuvre de lois temporaires.

Ce n'est qu'en février 1991 que le ministre de la justice — Melchior Wathelet — fit voter une loi spécifique pour mieux protéger l'habitat principal des locataires et de leur famille. Cette nouvelle loi, dite loi du 20 février 1991, inséra dans le Code civil des dispositions particulières réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Cette loi se voulait une réponse à la crise locative. Mais étant donné que le tournant néolibéral avait été effectué depuis une bonne décennie, il n'était plus question d'imposer un quelconque contrôle sur les prix.[3] La solution trouvée par le gouvernement fédéral consista à organiser la durée des contrats et à limiter les conditions de résiliation des baux. Par ce biais, les autorités fédérales souhaitaient créer les conditions propices à la stabilisation des loyers.

D'une certaine manière, une "relative stabilisation" de l'évolution des loyers fut atteinte durant les années suivant l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991. On parle d'une "relative stabilisation" parce qu'en réalité, cette période postcritique se caractérisa par un processus de rattrapage, c'est-à-dire que, peu à peu, les petits loyers s'alignèrent à la hausse. Quant à savoir si cette relative stabilisation fut le résultat de l'instauration de la loi nouvelle ou un effet de la conjoncture socio-économique, la question ne fut jamais posée, ni tranchée.

Mais à l'aube des années 2000, la Belgique replongea dans un épisode particulièrement critique pour les locataires. Cette crise démontra par la pratique que la logique présente au cœur de la loi sur le bail de résidence principale ne permettait pas d'endiguer l'émergence d'une crise caractérisée par une augmentation significative des résiliations de bail et une ascension déraisonnable des loyers.

---

1. L'entité Région de Bruxelles-Capitale fut fondée par la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.
2. Jusqu'en juillet 2014 et la mise en œuvre de la sixième réforme de l'État, la politique du logement était une compétence fédérale.
3. Le contrôle et l'encadrement des prix étaient deux des outils caractéristiques des politiques économiques d'inspiration keynésienne (du nom de l'économiste anglais John Maynard Keynes). Ces politiques furent couramment pratiquées lors de la période historique dite des "trente glorieuses" (1945-1975).

C’est principalement la crise financière de 2008 qui aura pour conséquence paradoxale et indirecte de calmer un peu la surenchère des loyers.

Aujourd’hui, alors qu’en application de la sixième réforme de l’État, la loi sur le bail d’habitation a été régionalisée, le législateur bruxellois aurait pu apporter une meilleure prise en compte des intérêts des locataires. Car, à l’inverse des deux autres régions du pays, les familles occupant un bien loué constituent la majorité des ménages en Région de Bruxelles-Capitale.

Malheureusement, la régionalisation du bail d’habitation n’apportera que des changements mineurs ou peu protecteurs pour les locataires. Et, en ce qui concerne plus spécifiquement le bail relatif à la résidence principale du preneur, le Code bruxellois du Logement ne sera qu’une copie à peine retouchée des dispositions fédérales.
Ceci étant dit, comprendre les règles organisant la durée d’un bail de résidence principale est fondamental pour qui souhaite louer un bien ou le mettre en location. Dans cette brochure, nous proposons de présenter les dispositions régionales bruxelloises organisant la durée et les conditions de résiliation des baux relatifs à la résidence principale du preneur (le locataire).

À propos du bail de résidence principale

Jusqu'au 1er juillet 2014, les relations locatives étaient soumises à des dispositions législatives fédérales. Autrement dit, la loi réglementant les baux à loyer était identique pour toutes les régions du pays. Pour l'essentiel, ces dispositions étaient regroupées dans le Code civil Belge.

Avec la mise en œuvre de la Sixième Réforme de l'État, cet état de fait sera bouleversé. En effet, selon la loi du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État (*Moniteur belge* du 31 janvier 2014), les régions sont devenues compétentes en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme.

Donc, en application de la Sixième Réforme de l'État, les trois régions du pays devaient chacune prendre leurs dispositions et mettre en œuvre des législations propres. En ce qui concerne la seule matière du bail d'habitation, il faudra attendre le 1er janvier 2018 pour qu'une législation spécifique entre en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale.[4]

Désormais, les dispositions régionales bruxelloise relatives au bail d'habitation sont rassemblées dans le Titre XI du Code bruxellois du Logement. Parmi les articles formant ce Titre XI, le législateur bruxellois a inséré un chapitre III consacré aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. C'est dans ce chapitre que nous trouvons les dispositions organisant la durée du bail de résidence principale (principalement les article 237, 238 et 239).

Mais avant d'exposer dans le détail ces dispositions, il nous semble indispensable de rappeler certains points essentiels.

1. Avant tout, le bail est un contrat

Avant toute chose, le bail est un contrat conclu entre deux parties (le bailleur et le preneur). Chaque partie peut être constituée d'une seule ou de plusieurs personnes.[5]

En droit civil, un contrat (ou une convention) est un acte par lequel des personnes s'engagent *à donner*, *à faire* ou *à ne pas faire quelque chose*.

Ensuite, selon l'article 1108 du Code civil, un contrat est légal s'il respecte au moins les quatre conditions fondamentales suivantes :

- le contrat doit être librement consenti (c'est-à-dire : la signature d'un contrat doit être libre) ;
- les cocontractants doivent avoir l'aptitude à pouvoir signer le contrat (ils ne doivent pas être incapables : mineurs, interdits et généralement tous ceux à qui la loi interdit certains contrats – art. 1124 du Code civil) ;

4. Les dispositions nouvelles relatives au bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale ont été insérer dans le Titre XI du Code bruxellois du Logement par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 (*Moniteur belge* du 30 octobre 2017).
5. Lorsqu'un même contrat de bail est conclu par plusieurs locataires, on parle de colocation.

– l'objet du contrat doit être certain (il faut que le contrat engage à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose de déterminable) ;

– le contrat ne peut pas contenir de clause contraire à l'ordre public (le contrat ne peut pas obliger à commettre un acte illégal).

Une fois conclu (signé) et s'il a été fait dans les conditions légales, le contrat est la loi entre les parties (art. 1134 du Code civil). Il découle de ce principe qu'un contrat doit être exécuté de bonne foi par toutes les parties.

2. Les particularités d'un contrat de bail

Un contrat de bail est une forme particulière de contrat. Plus précisément, il s'agit d'un contrat par lequel l'une des parties (le bailleur) octroie le droit d'occuper un bien en échange d'un prix (le loyer) payé par l'autre partie (le preneur).

Autre particularité importante, le bail est un contrat non perpétuel et donc il a une limite dans le temps. Une limite au-delà de laquelle le bien doit être rendu au bailleur.

Selon les principes du droit civil, le bailleur est tenu de respecter trois obligations principales : délivrer au locataire la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire jouir paisiblement le locataire de la chose pendant la durée du bail.

Quant au locataire, il est tenu de respecter deux obligations principales : il doit occuper le bien loué en "bon père de famille" et payer le loyer dans les conditions et délais convenus.

Étant donné que le contrat de bail est une forme particulière de contrat, cela signifie qu'une fois conclu (signé), il devient la loi entre les parties. Au passage, signalons qu'un bail enregistré a, entre les parties, la même force contraignante qu'un bail non-enregistré.

3. La forme d'un contrat de bail

Le contrat de bail est l'acte fondateur de la relation locative. Il fait naître les droits et obligations des parties. Il faut donc veiller à ce qu'il soit équilibré et correctement complété.

Selon les principes du droit civil commun, le contrat de bail peut être indifféremment écrit ou verbal. Il s'agit d'un principe fondamental énoncé par l'article 1714 du Code civil.

Toutefois, en Région de Bruxelles-Capitale et depuis le 1er janvier 2018, les baux relatifs à l'habitation d'un locataire doivent être faits par écrit (art. 218 du Code bruxellois du Logement).

Selon le Code bruxellois du Logement, le bail écrit doit contenir au moins les éléments suivants :

– l'identité complète des parties ;

– la date de prise de cours du bail ;

– l'adresse du bien loué, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant partie du bien loué ;

– le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

– l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

– l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

L'obligation de faire un bail écrit reprenant les éléments énumérés ci-dessus s'applique à tous les baux d'habitation conclus en Région de Bruxelles-Capitale.

Quant à l'identité complète d'une partie, rappelons que selon l'article 1714 du Code civil, celle-ci doit comprendre le nom de la personne, ses deux premiers prénoms, son adresse complète, son lieu de naissance et sa date de naissance.

Enfin, soulignons que selon l'article 227 du Code bruxellois du Logement, le bail doit être, dans un délai de deux mois prenant cours à la date de conclusion (signature) du bail, enregistré auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances. Cette formalité doit être accomplie par le bailleur.

Toutefois, rappelons que si l'enregistrement du bail est une formalité obligatoire, cela ne signifie pas qu'un bail non enregistré n'est pas valable. Dès l'instant où un bail est signé, il engage concrètement et pleinement les personnes ayant souscrit le contrat.

4. Qu'est-ce qu'un bail relatif à la résidence principale du preneur ?

Le bail relatif à la résidence principale du preneur est une forme particulière de contrat de bail. Mais comment le législateur définit-il ce type de bail ?

Selon l'article 234 du Code bruxellois du Logement, il s'agit d'un bail portant sur un logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Soulignons d'emblée que la notion de résidence principale conçue dans le cadre de la loi sur le bail doit être distinguée de la notion de domicile. En effet, le domicile légal est une obligation administrative tandis que la notion de résidence principale renvoie à un état de fait.

Dès lors, même si une personne n'a pas son domicile légal dans le logement occupé, celui-ci peut néanmoins constituer sa résidence principale. La résidence principale est donc le lieu où un occupant fixe son principal établissement. Nous pouvons donc définir la notion de résidence principale comme étant le principal lieu de vie de son occupant et ceci indépendamment de sa situation administrative.

Autre point essentiel, l'affectation du bien loué à la résidence principale du locataire suppose l'accord exprès ou tacite du bailleur. Autrement dit, l'accord du bailleur peut être explicite (spécifié dans le bail, un avenant ou un autre écrit) ou tacite (non écrite).

L'article 234 du Code bruxellois du Logement spécifie également que le bailleur ne peut pas interdire l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le bailleur ne peut donc pas s'opposer à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur sur la base de sa seule volonté. Cette interdiction doit être justifiée par des éléments matériels qui ne permettent pas que le logement puisse servir de résidence principale au locataire.
Par contre, si l'affectation du bien à la résidence principale du locataire intervient en cours de bail, elle ne peut être réalisée qu'avec l'accord écrit du bailleur.

5. L'obligation de se domicilier

Même si, dans le cadre du droit du bail, la résidence principale renvoie à un état de fait indépendant de la domiciliation, nous devons rappeler que cette démarche administrative n'en constitue pas moins une obligation.

Cette obligation est notamment rappelée par l'article 102 selon lequel : « Le domicile de tout Belge, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement. »

Citons également l'article 103 du Code civil : « Le changement de domicile s'opèrera par le fait d'une habitation réelle dans un autre lieu, joint à l'intention d'y fixer son principal établissement. »

Insistons donc pour rappeler qu'il est obligatoire de se domicilier à l'adresse de sa résidence principale. De plus, étant donné qu'il s'agit d'une obligation administrative, ni la personne elle-même, ni même un tiers ne peuvent s'y opposer.

Dès lors, sur cette base, une clause qui, dans un contrat de bail, interdirait la domiciliation d'un locataire peut être considérée comme non écrite. Sauf si l'affectation du bien à la résidence principale du locataire est interdite par une justification expresse et sérieuse relative notamment à la destination naturelle du bien loué.

La durée d'un bail de résidence principale : comment ça marche ?

Il faut l'avouer, les règles organisant la durée d'un bail de résidence principale sont complexes.

Pourtant, que ce soit pour le bailleur comme pour le preneur, cette question est importante. Non seulement la durée du bail détermine l'engagement des parties dans le temps, mais surtout elle fixe les conditions dans lesquelles les parties peuvent éventuellement rompre le bail. En effet, comme nous le verrons, chaque régime de durée dispose de ses propres conditions de résiliation.

Mais avant d'aller dans le détail des durées de bail, faisons une courte présentation de ces différents régimes instaurés par le Code bruxellois du Logement.

D'abord, soulignons que le Code bruxellois du Logement reprend — grosso modo — les mêmes règles de durée que celles précédemment contenues dans la loi fédérale sur le bail de résidence principale.[6] Donc, pour celui qui connait déjà les méandres de l'ancienne législation fédérale, le passage vers la législation régionale bruxelloise devrait se faire aisément. Toutefois, la prudence s'impose ! Car, si le schéma général est semblable, il existe de nombreuses différences.

Ceci étant rappelé, les régimes de durée s'organisent selon le schéma suivant : il existe un régime général de durée du bail et trois régimes d'exception.

– **Un régime général** :

  Tout bail relatif à la résidence principale du preneur est réputé conclu pour neuf années.

  Lorsque ce bail arrive à échéance, il se proroge par périodes de trois ans.

– **Trois régimes d'exceptions** :

  1. Par dérogation au régime général, un bail peut être conclu pour une "courte durée", c'est-à-dire une durée inférieure ou égale à trois ans ;
  2. Par dérogation au régime général, un bail peut être conclu pour une "longue durée", c'est-à-dire une durée supérieure à neuf années ;
  3. Par dérogation au régime général, un bail peut être conclu "à vie", c'est-à-dire qu'il prend fin au décès du locataire.

Dans la suite de cette publication, nous verrons que les régimes d'exception doivent répondre à des conditions de validité assez complexes.

Il importe également de retenir que les conditions dans lesquelles un bail de résidence principale peut être résilié diffère selon la durée du bail. Autrement dit, les conditions de résiliation d'un bail de "courte durée" ne sont pas les mêmes que celles permettant la renonciation à un bail de neuf années, ni celles permises dans le cadre d'un bail "à vie".

---

6. La loi fédérale organisant le bail relatif à la résidence principale a été insérée dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 (Moniteur belge du 22 février 1991). Rappelons que cette loi fédérale a été abrogée et remplacée par le Titre XI, chapitre III, du Code bruxellois du Logement depuis le 1er janvier 2018.

Peut-on choisir d'autres régimes de durée ?

Comme nous venons de le voir, les dispositions du Code bruxellois du Logement réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur organisent différents régimes de durée : un régime général (9 ans) et trois régimes d'exception ("courte durée", "longue durée" et "bail à vie"). De plus, les conditions dans lesquelles ces baux peuvent être résiliés (par le bailleur ou par le preneur) dépendent du régime de durée adopté par les parties.

Ceci étant dit, envisageons une situation dans laquelle les parties veulent adopter un régime de durée autre que ceux définis dans le Code bruxellois du Logement. Imaginons qu'elles souhaitent conclure un bail d'une durée de cinq ans (durée non prévue par la législation bruxelloise) et convenir de conditions de résiliation personnalisées. Dès lors, posons-nous cette simple question : les parties peuvent-elles librement définir la durée de leur bail ?

La réponse est simple : non !

En effet, les parties souhaitant conclure un bail de résidence principale sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale sont obligées d'adopter l'un des régimes prévus par la loi et de se conformer aux conditions attachées à ces régimes. Cette obligation trouve sa raison d'être à l'article 216 du Code bruxellois du Logement qui stipule : « sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives. »

Cet article 216 a été inséré dans les dispositions générales relatives au bail d'habitation du Code bruxellois du Logement. Il s'applique donc aux dispositions particulières réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Quant à savoir ce qu'il faut entendre par règle impérative, nous pourrions dire simplement qu'il s'agit d'une règle qui s'impose aux parties même si le contrat de bail contient une disposition contraire. Dans ce cas, lorsqu'une clause du bail est contraire à une règle impérative, la clause contractuelle est dite "réputée non écrite" (elle n'est donc pas d'application).

Par ailleurs, l'existence d'une clause contraire à une clause impérative n'entraîne pas la nullité du contrat.

Il était important de rappeler la porté du caractère impératif de la loi parce que dans le cadre de nos permanences, nous sommes très souvent confronter à des contrats de bail contenant des clauses contraires aux dispositions légales. Nous constatons également qu'il est souvent compliqué d'expliquer pourquoi certaines clauses d'un bail ne s'appliquent pas.

Le bail réputé conclu pour neuf années : dispositions générales

En région de Bruxelles-Capitale, un bail relatif à la résidence principale du preneur est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il s'agit d'une règle générale instaurée par l'article 237, §1er, du Code bruxellois du Logement.

1. Une règle générale et donc une règle "par défaut"

Comme nous l'avons déjà évoqué précédemment, tout bail d'habitation conclu en Région de Bruxelles-Capitale doit être fait par écrit (art. 218 du Code).

Nous avons également énuméré les différentes clauses qui doivent figurer dans un contrat de bail écrit.

Mais, fait étonnant, la clause de durée n'est pas reprise dans la liste des clauses obligatoires. Il est donc tout à fait envisageable de conclure un bail écrit complet dans lequel il n'y aurait pas de clause déterminant la durée du bail. Un tel bail serait parfaitement légal.

Dans ce cas, en l'absence d'une clause de durée et pour autant que le bien loué est affecté à la résidence principale du locataire, l'article 237, §1er, s'applique. Autrement dit, par défaut, le bail est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Le bail sera également réputé conclu pour neuf années s'il est conclu pour une durée qui ne correspond à aucun des régimes de durée instaurés par le Code bruxellois du Logement.

Ainsi, par exemple, un bail de résidence principale conclu pour une durée de cinq ans devra être considéré comme un bail conclu pour neuf années. En effet, la durée de cinq ans n'est reprise dans aucun des trois régimes d'exceptions organisés par le Code bruxellois du Logement.

2. Mettre fin au bail à son échéance

L'article 237, §1er, du Code bruxellois du Logement stipule également que les parties peuvent mettre fin au bail à l'expiration de la durée de neuf années, moyennant un préavis d'une durée de six mois.

Cette disposition implique qu'un bail de résidence principale réputé conclu pour neuf années ne prend pas fin à son échéance ; il ne prend pas fin de plein droit.

Une fois arrivé à son terme, le bail réputé conclu pour neuf années ne prend fin que si l'une des parties résilie le bail dans les conditions fixées par la loi.

Ces conditions sont simples : il faut respecter un délai de préavis de six mois au moins et cette résiliation ne doit pas être motivée.

Précisons que lorsque la loi parle d'un préavis de six mois, il faut entendre que le renon doit être notifié à l'autre partie au moins six mois avant l'échéance du bail.

Ainsi, par exemple, pour un bail de neuf années commençant le 15 mars 2012 et donc se terminant le 14 mars 2021, le préavis de six mois doit avoir été envoyé avant le 14 septembre 2020 (soit au moins six mois avant la date de fin de bail).

Enfin, ce préavis ne doit pas être motivé. Cela signifie qu'il n'est pas besoin d'expliquer les raisons justifiant l'envoi du préavis.

3. Poursuivre la location au-delà des neufs années

Maintenant qu'arrive-t-il si aucune des deux parties n'a résilié le bail à l'échéance des neuf années ?

Dans ce cas, l'article 237, §1er, prévoit que le bail est prorogé par période de trois ans. Il ne faut donc pas conclure un nouveau contrat lorsque le bail arrive à l'échéance des neuf années.

Il en va de même lorsque le bail arrive au terme de la prorogation de trois ans. Dans ce cas, si la location se poursuit sans opposition du bailleur, le bail est reconduit pour une nouvelle période de trois ans et ainsi de suite tant que le bail n'est pas résilié.

Le bail réputé conclu pour neuf années : sa résiliation anticipée par le bailleur

Si, selon le Code bruxellois du Logement, les baux relatifs à la résidence principale du preneur sont réputés conclus pour neuf années (régime général), cela ne signifie pas que les parties sont irrémédiablement liées pour cette durée.

En effet, la loi autorise le bailleur tout comme le preneur à rompre le bail avant son échéance. Ces possibilités de résiliation anticipée permettent aux parties de pouvoir se libérer du bail avant terme et donc sans devoir accomplir toute la durée du bail. Bien entendu, la résiliation anticipée d'un bail doit obéir à certaines conditions fixées par la loi.

Dans ce chapitre, nous allons présenter les différents possibilités de résiliation anticipée mises à la disposition du bailleur (dans le chapitre suivant, nous examinerons les possibilités de résiliation anticipée mises à la disposition du preneur).

1. La résiliation anticipée du bail pour "occupation personnelle"

a. Les conditions générales

L'article 237, §2, du Code bruxellois du Logement permet au bailleur de résilier le bail anticipativement s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants et ses collatéraux jusqu'au troisième degré.

Il en va de même s'il souhaite faire occuper le bien personnellement et effectivement par son conjoint ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Notons que le degré de parenté représente le nombre de générations existant entre une personne et les membres de sa famille. Pour calculer le nombre de degrés, il suffit de calculer le nombre d'intermédiaires existant entre une personne et son parent, et d'y ajouter le nombre 1.

Ainsi, sont parents :

- au premier degré : le père, la mère et les enfants ;
- au deuxième degré : les grands-parents, les petits-enfants, les frères et les sœurs ;
- au troisième degré : les arrière-grands-parents, les arrière-petits-enfants, les oncles, les tantes, les neveux et les nièces.

b. La durée et le moment du préavis

Le préavis pour motif d'occupation personnelle est d'une durée de six mois. De plus, en application de l'article 231 du Code bruxellois du Logement, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est notifié au preneur.

D'autre part, ce préavis peut être donné à tout moment de la durée du bail.

Toutefois, si le bien loué sera occupé par un collatéral du troisième degré, le préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat (c'est-à-dire qu'il ne peut expirer avant la fin de la troisième année de bail).

Par collatéraux du troisième degré, il faut entendre les oncles et les tantes, ainsi que les neveux et les nièces.

c. Les mentions devant figurer dans le préavis

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur.

À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé.

Cette demande de nullité du congé doit être faite auprès des tribunaux (en l'occurrence le juge de paix). Cette action en justice doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

d. La réalisation de l'occupation personnelle

L'occupation personnelle du bien doit être réalisée dans l'année suivant l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

L'occupation personnelle doit être effective pendant une période continue de deux ans au moins.

e. Les sanctions prévues par la loi

Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exceptionnelles, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Si le bailleur refuse d'indemniser le preneur, celui-ci n'aura d'autre choix que d'intenter une action auprès des tribunaux (en l'occurrence le juge de paix) pour contraindre au paiement de l'indemnité prévue par la loi.

f. Le droit d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée

Lors de la formation du contrat de bail, les parties peuvent décider d'exclure ou de limiter la résiliation anticipée du bail pour motif d'occupation personnelle.

Cette exclusion ou limitation exige donc une mention explicite dans le contrat de bail, dans un avenant ou tout autre écrit.

Le droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée ne peut pas réduire les droits du preneur.

2. La résiliation anticipée du bail pour “travaux”

a. Les conditions générales

L’article 237, §3, du Code bruxellois du Logement permet au bailleur de résilier le bail anticipativement s’il a l’intention de reconstruire, transformer ou rénover l’immeuble en tout ou en partie.

Les travaux que souhaite réaliser le bailleur doivent :

- respecter la destination du bien loué telle qu’elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d’urbanisme ;
- affecter le corps du logement occupé par le preneur ;
- être d’un coût dépassant :
  - soit trois années du loyer afférent au bien loué ;
  - soit deux années des loyers cumulés si l’immeuble dans lequel est situé le bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux.[7]

b. La durée et le moment du préavis

Le préavis pour travaux est d’une durée de six mois.

Quant à savoir à quel moment le préavis peut être donné, deux situations sont envisagées :

- Soit le bailleur résilie un seul bail pour motif de travaux, celui-ci ne peut être résilié qu’à l’échéance du premier ou du deuxième triennat.[8]
- Soit le bailleur résilie plusieurs baux d’un même immeuble pour motif de travaux, celui-ci peut être donné à tout moment de la durée des baux (pour autant que ceux-ci soient soumis aux dispositions de l’article 237, §3, du Code bruxellois du Logement).

  Dans cette seconde situation, et en application de l’article 231 du Code bruxellois du Logement, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est notifié au preneur.

c. L’obligation de communiquer certains documents

En appui de son préavis, le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d’urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d’une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d’entreprise.

---

7. La loi fait donc une distinction importante entre des travaux nécessitant la résiliation d’un seul bail d’un même immeuble et les travaux nécessitant la résiliation de plusieurs baux d’un même immeuble pour autant que ces baux aient été conclus par le même bailleur.
   Dans le premier cas, les travaux doivent être d’un montant dépassant trois années du loyer.
   Dans le second cas, les travaux doivent être d’un montant dépassant deux années des loyers cumulés des baux résiliés.
8. Un triennat qualifie une durée de trois ans.

Ces documents ne doivent pas obligatoirement accompagner le préavis. De plus, la loi ne précise pas le délai dans lequel ces justificatifs doivent être communiqués au preneur.

d. La réalisation des travaux

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis ou, en cas de prorogation du bail, la restitution des lieux par le preneur.

e. Les sanctions prévues par la loi

Lorsque le bailleur, sans justifier de circonstances exceptionnelles, ne réalise pas les travaux dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Si le bailleur refuse d'indemniser le preneur, celui-ci n'aura d'autre choix que d'intenter une action auprès des tribunaux (en l'occurrence le juge de paix) pour contraindre au paiement de l'indemnité prévue par la loi.

f. Le droit d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée

Lors de la formation du contrat de bail, les parties peuvent décider d'exclure ou de limiter la résiliation anticipée du bail pour motif de travaux.

Cette exclusion ou limitation exige donc une mention explicite dans le contrat de bail, dans un avenant ou tout autre écrit.

Le droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée ne peut pas réduire les droits du preneur.

3. La résiliation anticipée du bail "sans motif"

Selon l'article 237, §4, du Code bruxellois du Logement, le bailleur peut résilier anticipativement le bail sans motif.

Toutefois, ce préavis sans motif est assorti de plusieurs conditions :

- La durée du préavis est de six mois ;
- Le préavis sans motif ne peut être donné qu'à la fin du premier et du deuxième triennat ;[9]
- Le bailleur doit également verser une indemnité équivalente à neuf mois de loyer si le préavis est donné à l'échéance du premier triennat et six mois de loyer si le préavis est donné à l'échéance du deuxième triennat.

Lors de la formation du contrat de bail, les parties peuvent décider d'exclure ou de limiter la résiliation anticipée du bail sans motif.

Cette exclusion ou limitation exige donc une mention explicite dans le contrat de bail, dans un avenant ou tout autre écrit.

9. Un triennat qualifie une durée de trois ans.

Le droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée ne peut pas réduire les droits du preneur.

4. Lorsque le bail de neuf années est prorogé

Selon l'article 237, §1er, du Code bruxellois du Logement, lorsqu'un bail réputé conclu pour neuf années prend fin et qu'il n'a pas été résilié, celui-ci est prorogé par période de trois ans.

Dans ce cas, la résiliation anticipée du bail pour motif d'occupation personnelle reste permise dans les mêmes conditions que celles que nous avons détaillées dans ce chapitre.

Précisons quand même que la prorogation du bail par période de trois ans ne doit pas être considérée comme un recommencement du bail. En conséquence, les restrictions de préavis concernant un bien qui serait occupé par des collatéraux du troisième degré ne s'appliquent pas.

D'autre part, en ce qui concerne la résiliation anticipée du bail pour motif de travaux, celui-ci est limité dans les conditions suivantes.

En effet, étant donné qu'une prorogation du bail par période de trois ans peut être résilié par les parties à son échéance et moyennant un préavis d'une durée de six mois, il est superflu de pouvoir donner un préavis pour travaux à l'échéance du triennat en cours.

Par contre, la résiliation anticipée pour motif de travaux est justifiée lorsqu'un bailleur souhaite faire des travaux dans plusieurs biens loués. Dans ce cas, il peut renoncer à plusieurs baux en même temps.

Le bail réputé conclu pour neuf années : sa résiliation anticipée par le preneur

Nous venons de voir dans quelles conditions le bailleur pouvait mettre fin anticipativement à un bail réputé conclu pour neuf années.

Quant au locataire, il peut lui aussi résilier anticipativement un bail réputé conclu pour neuf années. Bien entendu, les conditions qui sont imposées au locataire sont différentes de celles exigées du bailleur.

Dans ce chapitre, nous allons présenter les différentes possibilités de résiliation anticipée mises à la disposition du preneur. Elles sont regroupées à l'article 237, §5, du Code bruxellois du Logement.

1. La résiliation anticipée du bail par le preneur : la règle générale

Les conditions de résiliation anticipée imposées au locataire dans le cadre d'un bail réputé conclu pour neuf années sont nettement moins complexes que celles imposées au bailleur.

En effet, à tout moment durant le bail, le preneur peut mettre fin à la location moyennant un préavis d'une durée de trois mois. Ce préavis doit prendre cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est notifié au preneur (art. 231 du Code bruxellois du Logement).

Dans certaines conditions circonscrites par la loi, le renon donné par le locataire doit être accompagné d'une indemnité que celui-ci devra payer au bailleur.

Cette indemnité se calcule de la manière suivante :

- Elle est équivalente à trois mois de loyer si le bail prend fin durant la première année de location ;
- Elle est équivalente à deux mois de loyer si le bail prend fin durant la deuxième année de location ;
- Elle est équivalente à un mois de loyer si le bail prend fin durant la troisième année de location.

Bien entendu, cette indemnité s'ajoute aux trois mois de préavis.

Enfin, soulignons que le renon que doit donner le preneur au bailleur ne doit pas être motivé. Le locataire ne doit donc pas expliquer les raisons qui motivent sa volonté de mettre fin au bail avant son échéance.

2. Lorsque le bail de neuf années est prorogé

Selon l'article 237, §1er, du Code bruxellois du Logement, lorsqu'un bail réputé conclu pour neuf années prend fin et qu'il n'a pas été résilié, celui-ci est prorogé par période de trois ans.

Dans ce cas, le locataire conserve son droit de mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis d'une durée de trois mois.

Dans le cas d'un bail de neuf années qui a été prorogé, le locataire ne doit aucune indemnité au bailleur. En effet, selon le législateur à l'origine de cette disposition, l'indemnité a été conçue en son temps pour freiner la résiliation anticipée du bail dans les trois premières années d'un bail de neuf années.

3. Le contre-préavis

Le contre-préavis est une forme particulière de préavis qui suppose l'existence d'un premier préavis donné par le bailleur.

En effet, nous avons vu que le bailleur pouvait lui aussi donner un congé anticipé pendant la durée d'un bail de neuf années. Nous avons également remarqué que le préavis que devait donner le bailleur était d'une durée de six mois au moins. Cela suppose qu'à l'échéance de ce délai le locataire doit avoir trouvé un nouveau logement.

Mais un préavis, c'est aussi et même surtout un délai accordé au locataire pour qu'il puisse trouver un nouveau logement. Or, les aléas de la vie peuvent faire en sorte que le locataire trouve un logement dans un temps relativement court. Pourtant, même s'il trouve un logement rapidement, il doit accomplir son préavis jusqu'au bout. Il s'agit d'un principe de base.

Sauf si la loi autorise le locataire à donner un contre-préavis. Celui-ci consiste en un préavis que le locataire peut notifier au bailleur dans le but de mettre fin au bail avant l'échéance du préavis de six mois donné par le bailleur.

L'article 237, §5, du Code bruxellois du Logement autorise le preneur à donner un contre-préavis d'une durée de un mois.

Seulement, ce contre-préavis est assorti de conditions :

- en application de l'article 231 du Code bruxellois du Logement, le contre-préavis ne peut prendre cours que le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le contre-préavis a été notifié au bailleur ;
- le locataire ne peut donner un contre-préavis que si le bailleur a donner un préavis anticipé tel que prévu par les §§ 2 à 4 de l'article 237 du Code bruxellois du Logement.

Par contre, si le préavis donné par le bailleur se termine à l'échéance des neufs années de bail ou à l'échéance d'une période de prorogation de trois ans, le contre-préavis n'est pas autorisé. Dans ce cas, si c'est nécessaire, le locataire pourra donner un préavis ordinaire d'une durée de trois mois (sauf s'il reste trois mois ou moins de trois mois à accomplir).

Le bail de “courte durée” (le bail d’une durée inférieure ou égale à trois ans)

Comme nous l’avons indiqué auparavant, le Code bruxellois du Logement permet aux parties de conclure un bail de “courte durée”, c’est-à-dire un bail d’une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il s’agit d’un régime dérogatoire instauré par l’article 238 du Code bruxellois du Logement. Ce régime est appelé dérogatoire parce qu’il permet aux parties d’échapper à l’obligation de conclure un bail réputé conclu pour neuf années.

Dans ce chapitre, nous allons examiner les différentes dispositions réglant les baux dits de “courte durée”.

1. Le bail de “courte durée” en tant que régime dérogatoire

Par dérogation à l’article 237, §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. C’est par cet alinéa que commence l’article 238 du Code bruxellois du Logement.

À partir de là, trois remarques s’imposent :

- Le bail de “courte durée” est un régime dérogatoire, c’est-à-dire qu’il constitue une exception à la règle générale selon laquelle les baux relatifs à la résidence principale du preneur sont censés être conclus pour neuf années ;
- Le bail de “courte durée” ne peut être conclu que pour une durée inférieure ou égale à trois ans ;
- Étant donné qu’il s’agit d’un régime dérogatoire, la durée doit être précisée dans une clause du contrat de bail.

Il découle de ces trois remarques qu’un bail sans clause de durée ne peut pas être considéré comme un bail de “courte durée”. Il sera assimilé à un bail réputé conclu pour neuf années.

De même, si la clause de durée est mal rédigée, ou imprécise, ou si celle-ci instaure une durée qui n’est pas reprise dans l’un des régimes dérogatoires, le bail pourrait être réputé conclu pour neuf années.

Insistons pour dire qu’il est crucial qu’une clause de durée soit rédigée avec précaution et cohérence. En effet, nous sommes trop souvent confrontés à des contrats dans lesquels la clause de durée est très mal écrite.

2. Lorsqu’un bail de courte durée arrive à son terme : comment le résilier ?

Le bail de “courte durée” prend fin à son échéance à la condition qu’un renon ait été donné par l’une ou l’autre des parties.

Ce renon doit être envoyé au moins trois mois avant la fin du bail.

Autrement dit, le bail de “courte durée” ne se termine pas de plein droit à son échéance. Un préavis est nécessaire.

3. Les difficiles règles de reconduction d'un bail de "courte durée"

Les conditions permettant la reconduction d'un bail de "courte durée" est une question juridique ayant fait couler beaucoup d'encre.

En fait, le nœud de cette polémique est de savoir dans quelles conditions et pour quelle durée un bail de "courte durée" peut-il être prolongé ?

Dans le cadre de l'article 238 du Code bruxellois du Logement, deux solutions sont envisageables :

- soit le bail peut-être reconduit pour une nouvelle "courte durée" ;
- soit le régime dérogatoire prend fin et le bail devient réputé conclu pour une durée de neuf années.

Pour tenter de résoudre cette difficile question, il serait peut être judicieux de commencer par exposer un principe général.

En effet, malgré sa structure alambiquée, il résulte de l'article 238 du Code bruxellois du Logement qu'un principe général peut être dégagé. Selon celui-ci, lorsqu'un bail de "courte durée" arrive à échéance et que le bailleur ne s'oppose pas au maintien du locataire dans le bien loué, le bail devient réputé conclu pour neuf années.

De plus, et ce principe est explicite dans le texte de loi, lorsque le bail devient réputé conclu pour neuf années, cette durée prend cours à la date d'entrée en vigueur du bail initial de "courte durée".

Maintenant, une fois énoncé le principe général, il nous faut aborder la très délicate question des exceptions. En effet, l'article 238 permet également aux parties de reconduire un bail de "courte durée" pour une nouvelle "courte durée".

Mais selon l'article 238 du Code bruxellois du Logement, cette reconduction pour une "courte durée" doit répondre à des conditions strictes :

1. Le bail de "courte durée" peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail initial, dans un avenant à ce bail initial ou dans tout autre écrit.

   La prorogation d'un bail de "courte durée" pour une nouvelle "courte durée" ne se présume donc pas. La loi exige que les parties s'accordent sur la prorogation et que cet accord puisse être prouvé par un écrit.

2. Le bail de "courte durée" peut être prorogé une ou plusieurs fois mais la durée totale des baux de "courte durée" ne peut pas dépasser trois ans.

   Exemples :

   - Un bail d'une année peut être reconduit deux fois mais pas davantage (1an + 1an + 1an = 3 ans) ;
   - Un bail d'une durée de deux ans ne peut être reconduit que pour une seule année (2ans + 1an = 3ans) ;
   - Un bail de trois ans ne pourra pas être reconduit pour une nouvelle "courte durée" (3ans).

– Un bail d'une durée de deux ans peut être reconduit pour deux durées de six mois (2ans + 6mois + 6mois = 3ans) ;

Il est à noter que la durée des différents baux de "courte durée" ne doivent pas nécessairement être identiques. Les durées peuvent être différentes pour autant que les durées cumulées des baux de "courte durée" ne dépassent pas trois ans.

3. Le bail de "courte durée" ne peut être prorogé qu'aux mêmes conditions.

Ceci implique notamment que la prorogation ne peut porter préjudice à l'indexation du loyer. Autrement dit, si le bailleur réclame l'indexation du loyer, le calcul doit être fait en tenant compte des données du bail initial de "courte durée".

Lorsque le bail de "courte durée" prend fin et qu'il ne peut plus être prorogé pour une nouvelle "courte durée", alors le bail devient réputé conclu pour neuf années. Cette durée de neuf années est comptée à partir de la date à laquelle le bail initial de "courte durée" est entré en vigueur.

Dans tous les cas, pour empêcher la prorogation du bail pour une nouvelle "courte durée" ou une durée de neuf années, l'une des parties peut résilier le bail moyennant la notification d'un préavis donné trois mois avant la date d'échéance du bail.

4. La résiliation anticipée d'un bail de "courte durée"

Tout comme le bail réputé conclu pour neuf années, le bail de "courte durée" peut être résilié anticipativement. Rappelons qu'une résiliation anticipée d'un bail est le droit de mettre fin à un contrat avant qu'il n'arrive à échéance.

La résiliation anticipée d'un bail de "courte durée" est permise aux conditions suivantes :

a. La résiliation anticipée par le preneur

Le preneur a le droit de résilier le bail à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'une durée de trois mois.

De plus, le preneur devra payer au bailleur une indemnité forfaitaire dont le montant est équivalent à un mois de son dernier loyer.

Ce préavis ne doit pas être motivé et donc le locataire ne doit pas expliquer les raisons de son départ.

En application de l'article 231 du Code bruxellois du Logement, ce préavis ne peut prendre cours que le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon a été notifié au bailleur.

b. La résiliation anticipée par le bailleur

Le bailleur peut, lui aussi, mettre fin au bail avant qu'il n'arrive à échéance. Mais le renon qu'il peut donner doit être motivé.

En effet, la résiliation anticipée du bail de "courte durée" par le bailleur n'est permise que s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants et ses collatéraux jusqu'au troisième degré.

Il en va de même s'il souhaite faire occuper le bien personnellement et effectivement par son conjoint ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le préavis pour "occupation personnelle" est d'une durée de trois mois.

Il peut être donné à tout moment. Toutefois, le bail ne peut pas être résilié durant la première année de location.

De plus, le bailleur devra verser au locataire une indemnité forfaitaire d'un montant équivalent à un mois du dernier loyer.

En application de l'article 231 du Code bruxellois du Logement, ce préavis ne peut prendre cours que le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon a été notifié au preneur.

5. Une dérogation dans la dérogation : le bail de moins de six mois

L'une des particularités du Code bruxellois du Logement, c'est qu'il instaure dans les règles spécifiques au bail de "courte durée" un sous-régime pour les baux d'une durée inférieure à six mois (voir l'article 238 du Code bruxellois du Logement).

Ce sous-régime contient des règles spécifiques propres au bail d'une durée inférieure à six mois :

- tout comme le bail de "courte durée", le bail d'une durée inférieure à six mois doit être fait par écrit ;
- le bail d'une durée inférieure à six mois se termine de plein droit à son échéance, sauf si les parties décident de le proroger ;
- la résiliation anticipée d'un bail d'une durée inférieure à six mois n'est pas autorisée et donc, le bail doit être exécuté jusqu'à son terme (la résiliation anticipée est interdite autant pour le preneur que pour le bailleur).

Nous le voyons, ce sous-régime instaure des exceptions dans un régime (le bail de "courte durée") qui est déjà lui-même un régime d'exception.

Ceci dit, les règles applicables au bail d'une durée inférieure à six mois ne sont pas sans poser quelques questions.

D'abord, lorsque l'article 238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement spécifie que le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue, cette disposition nous renvoie aux dispositions générales du droit des contrats. En effet, selon les règles communes du droit civil, un contrat à durée déterminée se termine à son échéance, c'est-à-dire que les obligations des parties prennent fin lorsque le contrat prend fin. En principe, il n'est donc pas nécessaire d'envoyer un préavis.

En clair, cela signifie qu'une personne signant un contrat de bail d'une durée inférieure à six mois est censée savoir qu'à l'échéance de la durée convenue, le preneur doit quitter les lieux loués.

Le problème se complique lorsque les parties souhaitent proroger un bail d'une durée inférieure à six mois. En effet, un telle prorogation est permise par l'article 238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Cette prorogation doit être convenue de la même manière que pour un bail de “courte durée”, c’est-à-dire qu’il faut que cette prorogation soit prévue dans le bail initial, dans un avenant au bail initial ou dans tout autre écrit.

Mais alors, que faire lorsque les parties conviennent d’une prorogation du bail d’une durée inférieure à six mois et que l’une des parties souhaite résilier le bail avant que la prorogation ne prenne effet ? On suppose que, dans ce cas d’espèce, la partie qui souhaite résilier le bail avant sa prorogation notifie sa volonté de mettre fin au bail. Comme la résiliation anticipée d’un bail d’une durée inférieure à six mois n’est pas autorisée, la résiliation du bail ne pourra pas intervenir avant l’échéance de la durée convenue.

Par ailleurs, évoquons également la possibilité de proroger un bail d’une durée inférieure à six mois pour un bail de “courte durée” dont la durée serait égale ou supérieure à six mois.

En conclusion, nous ne pouvons qu’inviter nos lecteurs à être attentif à l’évolution de la jurisprudence. Car l’instauration d’un sous régime propre aux baux d’une durée inférieure à six mois pose quelques questions auxquelles nous ne pouvons pas encore répondre.

Le bail de “longue durée” (le bail d’une durée supérieure à neuf ans)

À l’instar de la loi fédérale, le Code bruxellois du Logement autorise la conclusion d’un bail relatif à la résidence principale du preneur pour une durée supérieure à neuf années.

Ce bail de “longue durée” est organisé par un régime dérogatoire instauré par l’article 239, §1er, du Code bruxellois du Logement.

1. Le bail de “longue durée” en tant que régime dérogatoire

Par dérogation à l’article 239, §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf années.

À partir de là, trois remarques s’imposent :

- Le bail de “longue durée” est un régime dérogatoire, c’est-à-dire qu’il constitue une exception à la règle générale selon laquelle les baux relatifs à la résidence principale du preneur sont censés être conclus pour neuf années ;
- Le bail de “longue durée” ne peut être conclu que pour une durée supérieure à neuf années ;
- Étant donné qu’il s’agit d’un régime dérogatoire, la durée doit être précisée dans une clause du contrat de bail.

Il découle de ces trois remarques qu’un bail sans clause de durée ne peut pas être considéré comme un bail de “longue durée”. Il sera assimilé à un bail réputé conclu pour neuf années.

De même, si la clause de durée est mal rédigée, ou imprécise, ou si celle-ci instaure une durée qui n’est pas reprise dans l’un des régimes dérogatoires, le bail pourrait être réputé conclu pour neuf années.

Insistons pour dire qu’il est crucial qu’une clause de durée soit rédigée avec précaution et cohérence. En effet, nous sommes trop souvent confrontés à des contrats dans lesquels la clause de durée est très mal écrite.

2. L’obligation de faire un acte authentique

Si un bail d’une durée supérieure à neuf années doit obligatoirement être conclu par écrit, celui-ci doit également être fait par acte authentique.

En effet, en application de l’article 1er du Titre XVIII du Code civil (loi hypothécaire), les baux d’une durée supérieure à neuf années doivent être transcrits sur un registre au bureau de la conservation des hypothèques dans l’arrondissement duquel le bien loué est situé.

Cette transcription exige que le bail ait été fait par acte authentique, c’est-à-dire par acte notarié.

Selon l'article 595, alinéa 2, du Code civil, un bail d'une durée supérieure à neuf années qui n'aurait pas été transcrit en application de l'article 1er de la loi hypothécaire est réputé conclu pour neuf années.

Cette transcription est exigée pour permettre aux tiers (les acheteurs éventuels du bien loué) d'être clairement informés que la jouissance du bien a été cédée pour une longue durée. Elle permet également au locataire d'être protégé par rapport à tout nouveau propriétaire éventuel.

3. La résiliation du bail de "longue durée" à son échéance

Selon l'article 239, §1er, du Code bruxellois du Logement, le bail d'une durée supérieure à neuf années ne prend fin à son échéance que moyennant la notification d'un renon d'une durée de six mois.

Cette exigence est indépendante de la durée du bail de "longue durée".

Le renon de fin de bail peut être donné par le bailleur ou par le preneur.

Ce renon de fin de bail ne doit pas être motivé.

4. La prorogation du bail de "longue durée"

Lorsque le bail de "longue durée" arrive à son terme et qu'aucune des parties n'a donné un renon, le bail est prorogé par périodes de trois ans. Cette disposition fonctionne de la même manière que celle prévue pour les baux réputés conclus pour neuf années.

Cette prorogation par période de trois ans est automatique. Elle ne doit donc pas être prévue dans le bail, dans un avenant ou dans un autre écrit.

La partie qui souhaite empêcher la prorogation automatique du bail veillera à notifier un renon six mois avant l'échéance du bail en cours.

Le bail prorogé par période de trois ans prend fin à l'échéance d'une de ces reconductions moyennant la notification d'un renon d'une durée de six mois.

5. La résiliation anticipée du bail de "longue durée"

Que ce soit pour le bailleur ou pour le preneur, les conditions de résiliation anticipée d'un bail d'une durée supérieure à neuf années sont les mêmes que celles applicables aux baux réputés conclus pour neuf années.

Dès lors, nous renvoyons le lecteur aux deux chapitres consacrés à la résiliation anticipée d'un bail réputé conclu pour neuf années.

Cependant, l'article 239, §1er, modifie les conditions d'indemnisation prévues lorsque le bailleur résilie anticipativement le bail "sans motif" et à l'échéance de chaque triennat. Dans ce cas, l'indemnité due à l'échéance du troisième triennat et d'un triennat subséquent est équivalente à trois mois de loyer.

Rappelons à toutes fins utiles que la résiliation du bail à l'échéance de la durée convenue ou d'une période de prorogation ne donne droit à aucune indemnité. Seul le préavis de six mois est nécessaire.

Le bail à vie

Dernier des régimes dérogatoires organisés par le Code bruxellois du Logement, un bail relatif à la résidence principale du preneur peut également être conclu pour la durée de vie du locataire.

Le bail à vie est instauré par l'article 239, §2, du Code bruxellois du Logement.

1. Les conditions de formation du bail à vie

Par dérogation à l'article 239, §1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour la durée de vie du preneur.

Ce bail prend fin de plein droit au décès du locataire.

Tout comme pour le bail de "longue durée", le bail à vie doit être fait par acte authentique rédigé par un notaire. Conformément à l'article 1er de la loi hypothécaire (Code civil), cet acte devra être transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

2. La résiliation anticipée du bail à vie

Selon l'article 239, §2, du Code bruxellois du Logement, la résiliation anticipée du bail à vie par le bailleur n'est pas autorisée. Étant donné que le principe du bail à vie est de garantir le preneur jusqu'à son décès, il est logique que le bailleur ne puisse pas renoncer au bail avant le décès du locataire.

Toutefois, le Code bruxellois du Logement stipule que les parties pourraient en convenir autrement. Dans ce cas, il est nécessaire que les parties se mettent d'accord sur les conditions qui permettraient au bailleur de mettre fin au bail à vie.

Par contre, la résiliation anticipée du bail à vie par le preneur est autorisée dans les mêmes conditions que celles fixées pour le bail réputé conclu pour neuf années. Nous renvoyons donc le lecteur au chapitre consacré à la résiliation anticipée par le preneur d'un bail réputé conclu pour neuf années.

Le droit de résilier un bail non enregistré

Par la loi du 27 décembre 2006, le législateur fédéral inséra dans le Code civil une curieuse disposition pour les baux de résidence principale qui n'ont pas été enregistré auprès du bureau d'enregistrement (il s'agit d'un service faisant partie du SPF Finances). Selon cette disposition nouvelle, lorsqu'un bail n'est pas enregistré, le locataire a le droit de renoncer au bail sans devoir respecter le délai de préavis et le paiement éventuel d'une indemnité telle que ceux-ci ont été prévus par l'article 3, §5, de la section particulière du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Par son article 227, le Code bruxellois du Logement a repris cette disposition fédérale. Cependant, au moins une modification importante a été apportée à cette disposition. Une modification qui rend cette mesure quasiment inopérante.

1. Qu'est-ce que l'enregistrement d'un bail ?

Tout acte de bail, de sous-bail ou de cession de bail doit être enregistré. Il s'agit d'une formalité administrative devant être accomplie auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Cette administration fait partie du Service Public Fédéral Finances.

Quant à l'enregistrement, il consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, par le receveur de l'enregistrement, dans un registre à ce destiné ou sur tout autre support déterminé par la loi. Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt dénommé "droit d'enregistrement".

En principe, l'enregistrement est une obligation qui s'impose à tous les signataires de l'acte fait sous "seing privé" (autrement dit, cette obligation incombe autant au bailleur qu'au preneur).

Toutefois, depuis le 1er janvier 2007, pour les baux d'un logement occupé par une personne ou une famille, l'obligation d'enregistrement incombe seulement au bailleur. Le preneur dispose toujours du droit de faire enregistrer son bail, mais il n'y est pas obligé.

L'enregistrement du bail doit être accomplie par le bailleur dans les deux mois suivant la conclusion du contrat. Cette formalité est devenue gratuite depuis le 1er janvier 2007. Néanmoins, si le bailleur fait enregistrer son bail après l'expiration du délai de deux mois, il devra payer une amende forfaitaire fixée à environ 25€.

Enfin, il est important de rappeler qu'un bail non enregistré engage réellement les parties. Dès l'instant où une personne appose sa signature au bas d'un contrat de bail, cet acte l'engage de plein droit.

En principe donc, l'enregistrement d'un bail ne modifie pas les droits et obligations entre les parties. L'enregistrement d'un bail rend celui-ci opposable aux tiers (art. 1328 du Code civil).

2. Les dispositions régionales bruxelloises et l'obligation d'enregistrement du bail

Maintenant que nous avons rappelé en quoi consistait la formalité d'enregistrement d'un bail, intéressons-nous aux conséquences instaurées par l'article 227 du Code bruxellois du Logement.

Tout d'abord, penchons nous sur l'alinéa 1er de l'article 227. Selon celui-ci, l'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. En ce sens, le texte régional bruxellois reprend l'obligation fixée par l'article 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Autre point important, l'alinéa 1er de l'article 227 stipule que les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à charge du bailleur. Autrement dit, l'amende ou tout autre frais que devrait payer le bailleur lorsqu'il fait enregistrer son bail en retard ne peut pas être mis à charge du preneur.

3. Les conditions de résiliation d'un bail non enregistré

Le second alinéa de l'article 227 du Code bruxellois du Logement est sans doute celui qui fera couler le plus d'encre.

En effet, selon cet alinéa, tant que le bail n'a pas été enregistré auprès de l'administration compétente, le preneur a le droit de résilier le bail sans devoir respecter les délais de préavis ou verser une indemnité éventuelle.

En clair, cela signifie que :

- lorsque le bail est réputé conclu pour neuf années et tant que le bail n'est pas enregistré, le preneur peut le résilier sans devoir respecter un délai de préavis de trois mois, ni verser les indemnités prévues lorsque la résiliation du bail intervient durant les trois premières années du bail ;
- lorsque le bail est conclu pour une "courte durée" et tant que le bail n'est pas enregistré, le preneur peut le résilier sans devoir respecter un délai de préavis de trois mois, ni verser l'indemnité d'un mois ;
- lorsque le bail est conclu pour une durée inférieure à six mois et tant que le bail n'est pas enregistré, le preneur peut le résilier sans devoir attendre l'échéance du bail et sans devoir respecter un délai de préavis, ni verser une éventuelle indemnité.

Ceci étant dit, des conditions supplémentaires sont requises pour pouvoir résilier un bail non enregistré :

- la résiliation du bail prévue par l'article 227 du Code bruxellois du Logement ne peut pas être utilisée avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la conclusion du contrat de bail ;
- avant de pouvoir résilier le bail dans les conditions fixées à l'article 227 du Code bruxellois du Logement, le preneur doit envoyer une lettre recommandée au bailleur dans laquelle il met en demeure celui-ci de faire enregistrer le bail ;
- avant de pouvoir résilier le bail dans les conditions fixées à l'article 227 du Code bruxellois du Logement, il faut respecter un délai d'un mois au moins après la date d'envoi de la mise en demeure de faire enregistrer le bail ;

En résumé, l'article 227 du Code bruxellois du Logement autorise le locataire à résilier un bail non enregistré sans délai ni indemnité, mais à la condition expresse qu'une mise en demeure préalable ait été adressée au bailleur par recommandé.

Il s'agit d'une disposition curieuse parce que, d'une certaine manière, elle avertit le bailleur que le locataire souhaite résilier le bail sans délai ni indemnité. Dès lors, il suffit que le bailleur fasse enregistrer le bail (même tardivement) pour que la résiliation instaurée par l'article 227 du Code bruxellois du Logement ne soit plus permise.

Cela rend-il l'article 227 inapplicable ? Sur cette question comme sur beaucoup d'autres, nous devrons être attentif à l'évolution de la jurisprudence.

4. Les conditions de résiliation d'un bail non enregistré dans la pratique

Terminons ce chapitre en rappelant quelques points importants.

D'abord, lorsqu'un locataire souhaite faire usage du droit que lui octroie l'article 227 du Code bruxellois du Logement, il faut qu'il s'assure d'être dans les conditions que nous venons d'évoquer. Il s'agit d'un préalable incontournable.

Dans ce cadre, il s'assurera auprès du bureau d'enregistrement compétent que son contrat n'a pas été enregistré. En effet, si le bailleur fait enregistrer le bail, cela n'implique pas nécessairement que le locataire ait été tenu informé de cette démarche.

Ensuite, le droit de résilier le bail sans respecter le délai de préavis et sans payer l'indemnité éventuellement due, ne dispense pas le locataire de donner un renon. En effet, les libéralités prévues à l'article 227 du Code bruxellois du Logement n'autorisent pas le locataire à délaisser les lieux du jour au lendemain sans avoir prévenu le bailleur. De plus, si le locataire a l'obligation de notifier un renon au bailleur, il devra veiller à ce que cette information ait été envoyée à temps pour que le bailleur puisse en prendre connaissance avant le départ effectif du locataire.

D'autre part, si l'article 227 du Code bruxellois du Logement autorise le locataire à ne pas se conformer aux conditions de délai et d'indemnité éventuellement prévues, il ne dispense pas le locataire de devoir respecter le prescrit de l'article 231 du Code bruxellois du Logement.

Or, celui-ci stipule que « Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. » Dès lors, en application de cette disposition, le locataire ne pourra pas quitter les lieux loués avant la fin du mois au cours duquel il a notifié son renon. Il devra même attendre la fin du mois suivant si son renon a été notifié trop tard.

Autre point essentiel, la mise en application des dispositions de l'article 227 du Code bruxellois du Logement ne dispense pas le locataire du principe d'exécution de bonne foi des conventions. Autrement dit, le droit de renoncer au bail sans délai de préavis ne doit pas porter préjudice à l'exécution de bonne foi des obligations du locataire.

Ainsi, en ce qui concerne l'état des lieux, le locataire doit veiller à ce qu'il puisse être fait à temps. Ou, en tout cas, que celui-ci puisse être fait dans des conditions respectueuses des intérêts des parties.

C’est pourquoi, si le locataire ne doit pas respecter les délais de préavis légaux, il devra tenir compte d’un délai compatible avec ses obligations telles qu’elles ont été définies dans le bail.

Autre point important, le preneur ne doit pas commettre d’abus de droit. Autrement dit, le locataire ne doit pas user du droit que lui confère l’article 227 du Code bruxellois du Logement, d’une manière qui serait plus dommageable à autrui que cela aurait été possible.

Ainsi, par exemple, dès que le locataire connait la date de son départ, il veillera à notifier sa volonté de rompre le bail dans les plus brefs délais. Sinon, s’il tarde à avertir le bailleur, il pourrait être accusé de commettre un abus de droit.

Le bail et la transmission du bien loué

On entend par transmission du bien loué, la transmission des droits réels sur le bien immeuble ou meuble d'un propriétaire à un autre.

Le locataire n'ayant aucun droit réel sur le bien loué, il ne peut pas s'opposer à sa transmission. Par contre, la transmission du bien loué peut avoir des répercussions sur la relation locative. Pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur, c'est l'article 229 du Code bruxellois du Logement qui règle les éventuelles répercussions de la transmission du bien loué sur le bail.

1. Champ d'application de l'article 229 du Code bruxellois du Logement

Pour comprendre le champ d'application de l'article 229 du Code bruxellois du Logement, il faut faire une distinction entre la mutation de propriété proprement dite et le changement de propriétaire qui reprend les droits et obligations d'une personne défunte.

La mutation de propriété implique une transmission du bien entre personnes. Que cette transmission de propriété se fasse à titre onéreux ou à titre gratuit, importe peu. C'est ce type de mutation qui est visé par l'article 229 du Code bruxellois du Logement et celui-ci concerne donc la vente, l'échange, l'apport en société, l'achat à l'amiable réalisé par l'autorité expropriante, la donation, et aussi le légataire à titre particulier.

Par contre, lors du changement de propriétaire qui reprend les droits et obligations d'une personne défunte, il n'y a pas, en tant que tel, mutation de propriété et dès lors, l'article 229 du Code bruxellois du Logement ne s'applique pas. Ainsi en va-t-il pour un héritier, un légataire universel ou à titre universel.

2. Subrogation et "date certaine"

On dit qu'un nouveau propriétaire est subrogé aux droits et devoirs du propriétaire précédent lorsqu'il se trouve dans l'obligation de poursuivre les engagements du précédent propriétaire comme si la mutation de propriété n'avait pas été réalisée. Ainsi, on dit qu'un acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur lorsque le nouveau propriétaire doit poursuivre le bail comme s'il avait été le bailleur initial.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991 (c'est-à-dire avant le 28 février 1991), l'acquéreur du bien loué (à titre onéreux ou à titre gratuit) n'était pas subrogé au bail de location, à moins que celui-ci ait acquis "date certaine"[10]. Un bail qui n'avait pas "date certaine" était, dès lors, considéré comme inopposable à l'acquéreur et le locataire était considéré comme occupant le bien sans titre ni droit. Ainsi, pour autant que l'acquéreur s'abstienne de poursuivre les droits et obligations du précédent propriétaire, il pouvait demander le départ du locataire sans devoir respecter les règles nées de l'existence d'un bail (puisque le bail ne lui était pas opposable). Par contre, si le bail avait

10. La notion de "date certaine" est présentée dans l'annexe consacrée à l'opposabilité du bail et la "date certaine".

acquis “date certaine” avant la mutation de propriété, alors le nouveau propriétaire était subrogé aux droits et obligations du propriétaire initial.

Pour les baux qui tombaient sous le champ d’application de la loi du 20 février 1991 (loi fédérale) ou sous le champ d’application du Code bruxellois du Logement, les règles de subrogation fonctionnent différemment. En fait, pour ces baux, il n’est pas nécessaire que le bail soit opposable au tiers pour que le nouveau propriétaire soit subrogé aux obligations du propriétaire précédent. Que le bail ait “date certaine” ou non, la subrogation est impérative.

Néanmoins, si le bail n’a pas “date certaine” et que le locataire occupe le bien depuis moins de six mois, l’acquéreur n’est plus subrogé aux droits et obligations du bailleur.

3. Pour le bail ayant “date certaine”

L’article 229 du Code bruxellois du Logement fait une distinction entre les baux ayant “date certaine” et ceux qui n’ont pas “date certaine”. Dans le cas où le bail a “date certaine”, l’acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur. Cette subrogation prend cours à la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Cette disposition ne s’applique que si le bail a acquis “date certaine” avant la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de propriété.

4. Pour le bail n’ayant pas “date certaine”

Pour les baux n’ayant pas “date certaine” antérieure à la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété, il faut distinguer deux situations :

- Soit le locataire occupe le bien loué depuis au moins six mois et dans ce cas, l’acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

  Par contre, l’acquéreur pourra, pendant une période de six mois suivant la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de propriété, donner un préavis :

  - Si le bailleur a l’intention d’occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et collatéraux de son conjoint jusqu’au troisième degré.

    Dans ce cas, le bailleur devra respecter les conditions du préavis telles qu’elles sont organisées par l’article 237, §2, du Code bruxellois du Logement.

    Le délai de préavis est de six mois.

  - Ou si le bailleur a l’intention de reconstruire, transformer ou rénover l’immeuble en tout ou en partie.

    Dans ce cas, le bailleur devra respecter les conditions du préavis telles qu’elles sont organisées par l’article 237, §3, du Code bruxellois du Logement.

    Le délai de préavis est de six mois.

  - Ou si le bailleur ne justifie d’aucun motif.

Dans ce cas, le bailleur devra respecter les conditions du préavis telles qu'elles sont organisées par l'article 237, §4, du Code bruxellois du Logement.

Le délai de préavis est de six mois.

Dans ce dernier cas et selon une interprétation majoritaire, le bailleur devra également verser une indemnité qui sera calculée proportionnellement au temps qui reste à courir jusqu'à l'échéance de la durée de neuf ans.

- Soit le locataire occupe le bien loué depuis moins de six mois et dans ce cas, l'acquéreur n'est pas subrogé aux droits et obligations du bailleur.

  On considère alors que le locataire occupe le bien sans titre ni droit.

Annexe :
L'opposabilité du bail et la "date certaine"

Non seulement les conventions de bail engagent complètement les parties qui les ont contractées (principe affirmé par l'art. 1135 du Code civil) mais aussi elles n'ont aussi d'effet qu'entre les parties contractantes (principe énoncé par l'art. 1165 du Code civil). Suivant ce principe, les conventions de bail légalement formées n'engagent pas les "tiers", c'est-à-dire les personnes qui ne sont pas parties au contrat.

Mais qu'en est-il du bail lorsqu'un "tiers" apparaît dans la relation locative ? En principe, il n'est pas engagé par la convention et il peut nier l'existence même d'une relation locative. Sauf si le bail est opposable au tiers. Dans ce cas, lorsque la convention de bail a acquis cette propriété supplémentaire, les "tiers" sont tenus de respecter le bail.

1. La notion de "tiers"

Par "tiers", on entend toute personne qui n'est pas partie au contrat. Parmi ceux qui peuvent, à un moment quelconque, interférer dans la relation locative ou devenir de nouveaux partenaires de la relation locative, citons brièvement : les créanciers en cas de saisie immobilière, les créanciers en cas de saisie-arrêt, les créanciers hypothécaires, le curateur du bailleur failli, le cessionnaire en cas de cession de loyer, le délégataire, les héritiers du bailleur, les héritiers du locataire, le sous-locataire, l'acquéreur du bien, les huissiers, le juge de Paix…

Toutefois, signalons que pour chacun de ces "tiers" au sens large, la question de l'opposabilité du bail se pose de manière différente. La position d'un créancier vis-à-vis du bail n'est pas celle d'un héritier, d'un sous-locataire ou d'un acquéreur du bien.

2. Le sort du bail en cas de décès

Si l'une ou l'autre des personnes ayant contracté un bail décède, celui-ci n'est pas résolu. Ce principe est énoncé à l'article 1742 du Code civil.

En fait, au sens juridique du terme, les héritiers (plus justement appelés les "ayants droit") ne constituent pas un "tiers" et ils sont tenus de poursuivre les obligations du défunt comme s'ils avaient eux-mêmes conclu la convention de bail. Hériter, c'est en quelque sorte reprendre à son compte les obligations auxquelles s'était engagée la personne défunte. Ainsi, si le bailleur décède, ses ayants droit sont tenus de continuer d'assumer les obligations auxquelles s'était engagé le défunt. De même, si le preneur décède, ses ayants droit sont tenus de poursuivre l'occupation du bien loué par le défunt et de payer le loyer dans les termes convenus.

Ce principe est non seulement valable pour les conventions écrites, mais aussi pour les contrats verbaux ou tacites.

On ne parle donc pas d'opposabilité du bail envers les ayants droit (du bailleur ou du preneur) puisque ceux-ci ne sont pas considérés comme "tiers".

3. L'opposabilité d'un bail fait par "acte authentique"

Ce qui distingue l'"acte authentique" du bail fait sous "seing privé", c'est qu'il a été fait par acte notarié.

Étant donné que le notaire a compétence pour délivrer un acte exécutoire, il en découle que la convention de bail faite par "acte authentique" a les mêmes effets qu'un jugement.

Dès lors, l'"acte authentique" est, de fait, opposable aux tiers.

Ajoutons qu'un bail d'une durée supérieure à neuf années doit être fait par "acte authentique".

4. La notion de "date certaine"

Contrairement aux "actes authentiques", le bail fait sous "seing privé" n'est pas, de fait, opposable au tiers. Pour que le bail devienne opposable aux tiers, il faut qu'il ait acquis "date certaine".

Pour qu'un bail fait sous "seing privé" acquière "date certaine" et, dès lors, devienne opposable au tiers, il doit répondre à l'une, au moins, des trois conditions fixées par l'article 1328 du Code civil. Ces conditions sont les suivantes :

- Le bail fait sous "seing privé" peut acquérir "date certaine" au jour où il a été enregistré auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Cette administration fait partie du Service Public Fédéral Finances.

  Rappelons que l'enregistrement d'un bail écrit auprès du bureau d'enregistrement est une obligation fiscale. Cette obligation incombe seulement au bailleur si le bail a été conclu à partir du 1er janvier 2007. Par contre, cette obligation incombe aussi bien au bailleur qu'au locataire si le bail a été conclu avant le 1er janvier 2007.

- Il peut également acquérir "date certaine" si l'une des personnes ayant signé le bail est décédée.

  L'article 1328 insiste bien sur la notion de personne ayant signé le bail. Il s'agit donc d'une personne ayant concrètement signé le bail et ceci, peu importe la position qu'elle occupe par rapport au bail. Que cette personne soit bailleur, preneur, témoin, caution, mandataire… son décès donne "date certaine" au bail qu'elle a signé.

  Ne sont donc pas concernées par cette disposition, les personnes dont le nom et/ou l'identité complète figurent sur la convention de bail mais sans leur signature.

- Enfin, le bail peut acquérir "date certaine" si sa substance est constatée dans un "acte authentique".

  Cet acte constatant l'existence du bail fait sous "seing privé" doit obligatoirement être un "acte authentique". Ceci implique nécessairement qu'il ait été dressé par un officier public. Citons brièvement : un procès-verbal de scellés ou d'inventaire mais aussi un exploit d'huissier, un jugement prononcé par un tribunal ou encore un acte notarié postérieur constituant un avenant du bail originaire, etc.

Cet “acte authentique” ne doit pas se contenter de mentionner l’existence du bail fait sous “seing privé”. Il doit obligatoirement reprendre les clauses importantes de la convention de bail. Ainsi, il doit, au moins, mentionner l’identité des parties, la situation du bien loué, le prix et la durée du bail.

5. La “date certaine” pour les baux verbaux

L’article 1328 du Code civil fait explicitement référence aux actes sous “seing privé” et, de ce fait, n’est pas d’application pour les baux verbaux.

On considère que les baux verbaux ne peuvent en aucun cas avoir de “date certaine” et ne sont donc pas opposables aux tiers.

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- Promotion des droits sociaux
- Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.
Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.
Elle est agréée comme service juridique de 1ère ligne par la FWB.