



L'Atelier des droits sociaux Asbl

Rue de la Porte Rouge 4 – 1000 Bruxelles

02.512.02.90

<http://atelierdroitssociaux.be>

Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure :

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

Présentation des dispositions propres à la Région de Bruxelles-Capitale

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

La durée d'un bail de résidence principale : un casse-tête législatif Présentation des dispositions propres à la Région bruxelloise



Auteur : **Didier Joly** (Service Droit du bail)

Éditeur : **L'Atelier des droits sociaux Asbl**

Édition : **Juin 2019**

Référence : **B21**

Thématiques :

*Droit du bail, Bail de résidence principale,
Région de Bruxelles-Capitale*

Thème principal :

Le bail est une forme particulière de contrat. Sa particularité est d'être un échange entre deux parties : l'une (le bailleur ou les bailleurs) octroie le droit d'occuper un bien et l'autre (le preneur ou les preneurs) paye le prix de ce droit d'occupation. Le bail est donc un contrat faisant naître des obligations réciproques.

Mais le bail se distingue par une autre particularité tout aussi importante : le droit d'occuper le bien loué est non perpétuel. Autrement dit, le bail est toujours un contrat à durée déterminée. Il est donc limité dans le temps.

Dès lors, comprendre les dispositions légales organisant les durées d'un bail de résidence principale est fondamental pour qui souhaite louer un bien ou le mettre en location. En effet, il importe de savoir quelles sont les durées organisées par la loi parce qu'un bail est un engagement dont le principe est d'être limité dans le temps. Un bail est un contrat qui fait naître des droits et des obligations pouvant prendre fin à l'échéance de la durée convenue, être prorogé pour une nouvelle durée, être résilié à un certain moment ou être résilié à tout moment. Mais le droit de résilier ou de proroger un bail suppose le respect de conditions spécifiques déterminées par la loi.

Dans cette brochure, nous présentons les dispositions organisant les durées permises d'un bail relatif à la résidence principale du preneur (locataire) telles qu'elles sont en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous montrerons également dans quelles conditions un bail peut être résilié ou prorogé.

Enfin, rappelons qu'en application de la Sixième réforme de l'État, les Régions sont devenues compétentes en matière de bail d'habitation. De ce fait, depuis le 1er janvier 2018, les dispositions réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur ont été intégrées dans le Code bruxellois du Logement.

Objectifs :

Permettre au public de comprendre les règles organisant la durée d'un bail relatif à la résidence principale du preneur (locataire) telles qu'elles sont établies dans le Code bruxellois du Logement. Il s'agit donc d'expliquer les limites dans lesquelles peut être établi un bail de résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Pistes d'animation :

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet de développer les thèmes suivants :

- le bail en tant que contrat non perpétuel (il s'agit donc de comprendre qu'un contrat de bail crée des droits et des obligations pour une durée limitée) ;
- les différents régimes de durée mis en œuvre par le Code bruxellois du Logement (présentation du bail réputé conclu pour neuf années, du bail de "courte durée", du bail de "longue durée" et du bail à vie) ;
- le droit de mettre fin à un bail et les conditions légales permettant la résiliation d'un contrat de bail ;
- l'enregistrement d'un bail et l'impact de cette démarche sur la durée du bail ;
- le sort du bail en cas de vente ou de donation du bien loué.

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.

Propositions de thèmes à débattre :

- *Qu'en est-il de la liberté contractuelle lors de la détermination de la durée d'un bail ?*

Dans cette brochure, nous présentons les différents régimes de durée instaurés par le Code bruxellois du Logement. Quatre régimes sont autorisés : le bail réputé conclu pour neuf années, le bail de "courte durée" (durée inférieure ou égale à trois ans), le bail de "longue durée" (durée supérieure à neuf années) et le bail à vie.

Lors de la conclusion du contrat de bail, les parties peuvent librement choisir la durée de location. En principe donc, la détermination de la durée du bail devrait être l'émanation de la libre volonté des parties.

Pourtant, dans les faits, la conclusion d'un bail n'est que très rarement l'occasion d'une discussion libre et ouverte entre les parties. En règle générale, le bailleur impose un modèle de bail et détermine d'autorité la durée de location. Dans ces conditions, le locataire n'a d'autre choix que d'accepter ou de refuser.

Il existe donc une contradiction entre les principes du droit selon lesquels les contrats doivent être fondés sur la liberté contractuelle et la réalité du rapport de forces entre les parties.

- *L'indemnité due par le preneur au bailleur se justifie-t-elle ?*

Lorsqu'un locataire souhaite résilier son bail de manière anticipée, il doit en informer le bailleur et généralement il devra donner un préavis (c'est-à-dire que pendant une durée déterminée par la loi, le preneur devra continuer à payer son loyer, ses charges et occuper le bien en "bon père de famille"). Dans certaines conditions, ce préavis doit être accompagné du paiement d'une indemnité.

Cette indemnité légale est un montant forfaitaire fixé par la loi. Ce montant varie en fonction de certaines particularités du bail et notamment sa durée.

Cette indemnité légale est due peu importe les conditions de résiliation du bail. Elle doit être payée au bailleur même si celui-ci a retrouvé un nouveau locataire et qu'il ne subira aucun chômage locatif.

Bien entendu, conformément aux principes du droit civil, le bailleur peut abandonner son droit à percevoir une indemnité. Il peut même octroyer une réduction de la durée légale du préavis que doit donner le locataire.

Malheureusement, la loi ne tient aucun compte de la situation socio-économique du locataire. Hormis l'accord du bailleur, la loi n'accorde aucune dérogation au locataire qui serait incapable de payer l'indemnité due.

- *Lorsque le préavis donné par le bailleur doit être motivé, comment vérifier le respect de ces motifs ?*

Dans certaines conditions fixées par la loi, le bailleur peut résilier un bail anticipativement s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement, de le faire occuper par un membre de sa famille (jusqu'au troisième degré) ou de le faire occuper par un membre de la famille de son conjoint ou de sa conjointe (jusqu'au troisième degré). Dans certaines circonstances, la loi autorise également le bailleur à résilier le bail anticipativement s'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Lorsqu'une résiliation de bail repose sur ces différents motifs, la loi impose au bailleur qu'il exécute les motifs ayant justifié le préavis. Des délais doivent être respectés et des sanctions sont prévues lorsque les motifs invoqués dans le renon ne sont pas exécutés. Plus précisément,

le Code bruxellois du Logement spécifie qu'en cas de non-respect des motifs invoqués et pour autant que le bailleur ne justifie pas de circonstances exceptionnelles, le locataire a droit à une indemnité fixée forfaitairement à dix-huit mois de loyer.

Toutefois, comment vérifier que le motif invoqué a été exécuté ou n'a pas été exécuté ? En effet, en ce qui concerne le motif d'occupation personnelle, la loi impose que celle-ci soit exécutée dans l'année suivant la fin du préavis et que l'occupation personnelle dure au moins vingt-quatre mois. Dès lors, la vérification de l'occupation personnelle par le locataire suppose qu'il effectue un travail de contrôle assez conséquent.

Par ailleurs, si le bailleur n'exécute pas le motif invoqué et qu'il refuse de payer l'indemnité légalement due, le locataire souhaitant être indemnisé devra introduire une action auprès de l'Ordre judiciaire (en matière de bail à loyer, le juge de paix est compétent).

– *Le préavis peut-il être un moyen de faire pression sur le locataire ?*

Dans l'histoire récente, la Belgique — et plus particulièrement la Région de Bruxelles-Capitale — a été confrontée à deux grandes crises du logement se caractérisant par de fortes augmentations de loyer (à la fin des années 1980 et la première décennie du XIX^{ème} siècle).

Ces augmentations de loyer, exigées par les propriétaires-bailleurs, sont généralement appliquées lorsqu'un nouveau bail est conclu. En effet, étant donné que la détermination du prix de la location est laissée à la libre appréciation des parties, cela signifie que, la plupart du temps, c'est la partie socio-économiquement dominante qui impose ses conditions.

Par contre, lorsque le bail est en cours d'exécution, le loyer ne peut être augmenté que moyennant certaines conditions. Ainsi, seule l'indexation ou la révision du loyer permet une augmentation du prix de la location. Mais, ces dispositifs légaux étant contraignants, certains propriétaires-bailleurs préfèrent utiliser d'autres moyens. Une autre solution consiste, par exemple, à obtenir du locataire qu'il accepte d'augmenter son loyer hors indexation ou révision légale. Dans ce cas, il suffit d'un accord explicite.

C'est dans le but d'obtenir l'accord explicite du locataire sur une augmentation de loyer que certains bailleurs n'hésitent pas à brandir la menace d'un préavis. Dans ce cas, nous constatons que trop souvent le locataire accepte de signer un nouveau bail avec un montant de loyer sensiblement plus important. La peur de se retrouver sans logement est un ressort particulièrement efficace, surtout pour les personnes aux revenus modestes et les personnes âgées.

Bien entendu, il est toujours possible de tenter de dénoncer cet accord par voie judiciaire. Mais il n'est pas certain que la justice invalide l'accord du locataire sur une augmentation du loyer. De plus, la peur du préavis reste présente et n'est pas sans dissuader toute action auprès des tribunaux.
