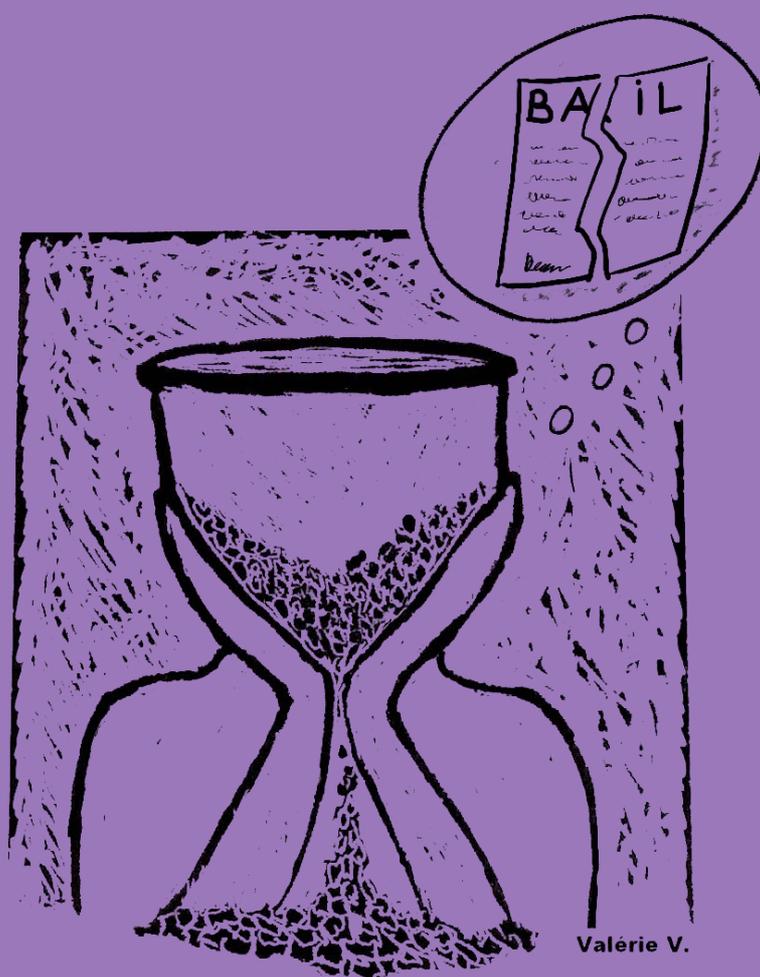


Dans les méandres de la législation wallonne : la durée d'un bail de résidence principale



Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B24 – Juillet 2020
Dépôt légal : D/2020/2228/6

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.atelierdroits sociaux.be

Plan de la brochure

| | |
|---|-----------|
| En guise d'introduction | 4 |
| Quelques mots sur le Décret de la Région wallonne relatif au bail d'habitation | 6 |
| 1. La Sixième Réforme de l'État et le bail d'habitation | 6 |
| 2. Le Décret wallon du 15 mars 2018 : quels baux concerne-t-il ? | 7 |
| 3. Le Décret wallon du 15 mars 2018 : la date d'entrée en vigueur | 7 |
| 4. Qu'en est-il du Code civil ? | 7 |
| Le bail relatif à la résidence principale du preneur | 9 |
| 1. La notion de résidence principale | 9 |
| 2. De la résidence principale à la domiciliation | 10 |
| La forme du contrat de bail d'habitation en Région wallonne | 11 |
| 1. L'article 1714 du Code civil et son abrogation | 11 |
| 2. La forme du bail écrit dans le droit civil | 12 |
| 3. La forme du bail écrit dans le Décret wallon | 13 |
| 4. L'obligation de faire un bail écrit | 14 |
| 5. Notre approche critique | 14 |
| Le Décret wallon : un droit supplétif, impératif ou les deux ? | 16 |
| 1. Les différences entre un droit supplétif et un droit impératif | 16 |
| 2. Qu'en est-il du Décret wallon | 17 |
| Les formes du préavis et sa date de prise d'effet | 18 |
| 1. La forme du préavis | 18 |
| 2. À quel moment prend cours un préavis ? | 18 |
| Le bail réputé conclu pour neuf années | 20 |
| 1. Le bail réputé conclu pour neuf années | 20 |
| 2. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis pour occupation personnelle | 22 |
| 3. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis pour travaux | 26 |
| 4. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis sans motif | 29 |
| 5. Le droit du preneur à résilier le bail avant son échéance | 30 |

| | |
|---|-----------|
| Le bail de “courte durée” | 35 |
| 1. La durée d’un bail de “courte durée” | 35 |
| 2. La résiliation d’un bail de “courte durée” | 36 |
| 3. Le renouvellement d’un bail de “courte durée” | 38 |
| 4. Notre commentaire critique concernant le bail de “courte durée” | 40 |
| Le bail de “longue durée” et le bail à vie | 41 |
| 1. Le bail de “longue durée” | 41 |
| 2. Le bail à vie | 43 |
| Lorsque le bail n’a pas été enregistré | 44 |
| 1. Qu’est-ce que l’enregistrement d’un bail ? | 44 |
| 2. Le droit de résilier un bail non enregistré | 45 |
| 3. Le droit de résilier un bail non enregistré dans la pratique | 46 |
| 4. Qu’en est-il des baux faits par acte authentique ? | 47 |
| 5. Notre approche critique de cette possibilité de résiliation | 47 |
| Qu’advient-il du bail en cas de vente ou de donation ? | 49 |
| 1. La notion du tiers | 49 |
| 2. La notion de “date certaine” | 49 |
| 3. Lorsqu’un bail a “date certaine” ? | 50 |
| 4. Lorsqu’un bail n’a pas “date certaine” | 51 |
| 5. Notre approche critique | 53 |
| La prorogation pour circonstances exceptionnelles et le délai de grâce | 54 |
| 1. La prorogation pour circonstances exceptionnelles | 54 |
| 2. Le délai de grâce | 58 |



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

Parmi les problèmes susceptibles de surgir dans le cadre des rapports locatifs, ceux liés à la durée du bail et aux conditions de résiliation d'un contrat de bail occupent une place centrale. En effet, pour combien de temps est-on engagé dans un contrat de bail et par quels moyens peut-on se désengager du bail sont des questions qui préoccupent autant les locataires que les preneurs.

Bien entendu, de part et d'autre du contrat, les inquiétudes sont de natures différentes. Pour le bailleur, la crainte est de se voir attaché pour une trop longue période à un locataire susceptible, un jour ou l'autre, de ne plus payer son loyer ou de dégrader le bien loué. Pour le locataire, il y a les appréhensions liées à l'état du bien, aux paiements des charges et autres exigences du bailleur.

Il y a aussi, et paradoxalement, la peur de recevoir un préavis. Pour le bailleur, cela implique un possible chômage locatif et donc une perte financière. Pour le locataire, il y a la perspective de devoir quitter un habitat et un quartier affectivement investi, de devoir chercher un nouveau logement en se confrontant à des exigences parfois insupportables, de devoir organiser un déménagement onéreux... Autant d'appréhensions susceptibles de générer de l'angoisse.

Et puis, la perte d'un logement peut quelquefois être le début d'une errance qui relègue les plus défavorisés aux dangers de vivre dans la rue. C'est qu'il ne faut jamais oublier que le droit de propriété n'est pas que la simple protection des biens personnels, il est aussi un droit d'exclusion.

Dès lors, parce que l'enjeu de la durée du bail et de ses conditions de résiliation est crucial, comment cette question est-elle traitée par la loi ?

D'abord, il faut reconnaître que les règles sont compliquées tant les régimes de durée sont multiples et les conditions de résiliation parfois à la limite du compréhensible.

Ensuite, depuis le 1^{er} juillet 2014, le bail d'habitation, le bail commercial et le bail à ferme sont devenus des compétences régionales. C'est l'une des mesures prises à l'occasion de la Sixième Réforme de l'État. Désormais, chaque région doit disposer de sa propre législation concernant les matières transférées.

Certes, la mise en place des différentes législations régionales prendra du temps, mais ce processus signifie surtout que désormais chaque région disposera de ses propres règles. C'est ainsi que la Région de Bruxelles-Capitale sera la première région à adopter une législation propre qui sera intégrée dans le Code bruxellois du Logement (Ordonnance du 27 juillet 2017, Moniteur belge du 30 octobre 2017). Quant à la Région wallonne, ce n'est qu'en 2018 que sera adopté et promulgué le Décret relatif au bail d'habitation (Décret du 15 mars 2018, publié au Moniteur belge du 28 mars 2018). Enfin, la Flandre ne promulguera sa propre législation qu'en décembre 2018 (Décret du 9 novembre 2018, Moniteur belge du 7 décembre 2018).

Finalement, la législation bruxelloise entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2018, le Décret wallon sera d'application à partir du 1^{er} septembre 2018 et le Décret Flamand entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Dans ces trois législations, nous trouvons un chapitre consacré au bail relatif à la résidence principale du preneur. Dans celui-ci, une partie importante est consacrée aux règles organisant la durée d'un bail et les conditions de sa résiliation.

Chose étonnante, dans ces trois législations, les règles particulières à la durée d'un bail de résidence principale reprennent quasiment mot-à-mot les dispositions déjà présentes dans la loi fédérale (Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II du Code civil). C'est particulièrement criant en ce qui concerne le bail réputé conclu pour neuf années. Par contre, il faut reconnaître que chaque région a instauré l'une ou l'autre disposition particulière pour les baux de "courte durée".

Grosso modo, les législations sont donc fort semblables. Ceci à tel point que nous pourrions légitimement nous demander pourquoi avoir régionalisé le bail d'habitation ? Ceci d'autant plus que ces trois législations n'apportent aucune réponse aux problèmes du mal logement.

En effet, aujourd'hui, de très nombreux ménages de locataires sont confrontés à des problèmes de logement. Que ce soit parce qu'ils peinent à payer leurs loyers et leurs charges ou parce que les plus précaires vivent trop souvent dans des logements inadaptés et dégradés, le "mal logement" pèse de manière démesurée sur les budgets et le moral des ménages.

* * *

Dans cette brochure, nous traiteront des règles particulières organisant la durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur telles que celles-ci sont stipulées par le Décret wallon du 15 mars 2018. Cela implique aussi que nous aborderons les difficiles dispositions permettant la résiliation d'un contrat de bail.

La législation présentée dans cette brochure est donc celle en vigueur sur le territoire de la Région wallonne, depuis le 1^{er} septembre 2018.

Par la même occasion, nous présenterons les dispositions du Décret wallon applicables en cas de transmission du bien loué lors d'une vente ou d'une donation, le droit de résilier un bail non enregistré et le droit de solliciter une prorogation du bail lorsqu'un préavis a été donné.

Quelques mots sur le Décret de la Région wallonne relatif au bail d'habitation

Dans cette publication, nous traiterons dans le détail des dispositions légales organisant la durée d'un bail relatif à la résidence principale du locataire en Région wallonne. En effet, depuis la mise en œuvre de la Sixième Réforme de l'État, les dispositions juridiques organisant le bail d'habitation (dont le bail de résidence principale) ont été régionalisées. Chacune des trois régions du pays dispose donc de ses propres règles relatives au bail d'habitation.

Quant à la question de la durée d'un bail de résidence principale, celle-ci comprend non seulement les dispositions organisant les durées autorisées, mais également toute une série de règles permettant la prorogation d'un bail ou la résiliation d'un bail. Autrement dit, parler de la durée d'un bail, c'est aussi parler des moyens de le reconduire ou d'y mettre fin.

Mais avant d'en arriver à l'objet principal de cette brochure, nous pensons qu'il est nécessaire de situer les règles régionales wallonnes dans un contexte plus large.

1. La Sixième Réforme de l'état et le bail d'habitation

Depuis les années 1960, la Belgique a connu de nombreux bouleversements institutionnels, souvent consécutifs à des tensions communautaires durant lesquelles ont émergé des revendications de changements institutionnels et de maîtrise de compétences nouvelles. C'est ainsi que depuis quelques décennies, le paysage institutionnel et législatif de la Belgique a été modifié par différentes réformes de l'État.

Ces réformes se sont notamment caractérisées par la création de trois communautés culturelles (francophone, germanophone et néerlandophone) et de trois régions (Bruxelles-Capitale, Flandre et Wallonie). La mise en place de ces entités fédérées s'est accompagnée de multiples transferts de compétences. C'est à l'occasion de ces transferts que certaines matières jusque-là gérées par l'État fédéral sont devenues des compétences régies par les Communautés ou Régions.

Ainsi, le bail d'habitation a été transféré du fédéral vers les Régions. Cette compétence particulière fait partie d'un large ensemble de matières qui ont été transférées par le second volet de la Sixième Réforme de l'État voté par le Parlement fédéral en janvier 2014.¹

Pour la petite histoire, rappelons que la Sixième Réforme de l'État a été décidée à la fin de l'année 2011. Elle mettra en œuvre des changements institutionnels qui renforceront les pouvoirs des entités fédérées. Cette Sixième Réforme de l'État sera négociée par les principaux partis, à l'exception des partis nationalistes flamands. Elle mettra un terme à l'une des plus longues crises politiques de l'histoire contemporaine de la Belgique.

1 Plus précisément, c'est en application de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État (Moniteur belge du 31 janvier 2014) que les Régions sont devenues compétentes en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme.

2. Le Décret wallon du 15 mars 2018 : quels baux concerne-t-il ?

Si la régionalisation du bail d'habitation a été décidée par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, encore fallait-il que les Régions concrétisent ce transfert de compétence. En effet, la régionalisation d'une matière juridique implique nécessairement que les autorités concernées élaborent des législations propres.

La mise en place d'une législation propre à la Région wallonne prendra du temps et ce n'est qu'en 2018 que sera adopté et promulgué le décret relatif au bail d'habitation (décret du 15 mars 2018, publié au Moniteur belge du 28 mars 2018).

Le Décret wallon du 15 mars 2018 ne concerne que certains types de baux à loyer. En l'occurrence, les baux de logements destinés à être habités par des personnes physiques.

Cette catégorie de baux regroupe le bail relatif à la résidence principale du preneur, le bail de résidences secondaires, le bail d'un logement étudiant, le bail glissant. Certains ajoutent le bail de colocation, mais il s'agit davantage d'un dispositif légal qui s'ajoute à une catégorie de bail. Il nous semble abusif de parler d'un bail de colocation.

Par exclusion, le bail commercial et le bail à ferme ne sont pas des baux d'habitation et ne sont donc pas concernés par le Décret wallon du 15 mars 2018. De même, les baux relatifs à la location d'un atelier, d'un bureau, d'un garage, d'un local, d'un dépôt, d'un terrain... et de tout bien qui n'est pas destiné à être habité, ne sont pas soumis au Décret wallon du 15 mars 2018.

3. Le Décret wallon du 15 mars 2018 : la date d'entrée en vigueur

Le Décret wallon du 15 mars 2018 instaurant de nouvelles règles relatives aux baux d'habitation est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018 (cf. art. 94 du Décret wallon).

En ce qui concerne les règles organisant la durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur, le Décret wallon s'applique aux baux conclus avant le 1^{er} septembre 2018, sauf pour certains baux.

En effet, les contrats de bail conclus pour une "courte durée" avant le 1^{er} septembre 2018 ne sont pas soumis aux nouvelles dispositions permettant leur résiliation anticipée (art. 55, § 6, du Décret wallon). Par contre, dès qu'un bail de "courte durée" arrive à échéance après le 1^{er} septembre 2018 et que la location se poursuit sans opposition du bailleur, toutes les dispositions du Décret wallon s'appliquent.

Un bail de "courte durée" est un bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans (un chapitre entier de cette brochure est consacré au bail de "courte durée").

4. Qu'en est-il du Code civil ?

Pour le situer dans un cadre historique, rappelons que le Code civil belge n'est, ni plus ni moins, que le Code civil français, qui fut adopté par la Belgique au lendemain de la révolution de 1830.

Pour la petite histoire, rappelons que la Révolution française de 1789 a engagé un intense travail législatif qui débouchera, notamment, sur les codes impériaux. Parmi ceux-ci, le Code civil fut promulgué le 21 mars 1804, créant un droit organisant la vie des citoyens.

Le Code civil ayant été promulgué sous le règne de Napoléon Ier, il est aussi appelé Code Napoléon.

Le Code civil français fut imposé à la Belgique lorsque son territoire fut annexé à l'empire français (de 1804 à 1814 et de mars 1815 à juillet 1815). Après la révolution de 1830, la Belgique adopta le Code civil français pour en faire le Code civil belge. Aujourd'hui, les Codes belges et français divergent sur de nombreux points, mais leurs structures restent proches.

Les lois et règles du droit civil ont pour principes philosophiques de garantir la propriété privée, la liberté contractuelle et la force obligatoire des contrats.

Avant que le bail d'habitation, le bail commercial et le bail à ferme ne deviennent des compétences propres aux trois régions du pays, ces matières étaient réglées par le Code civil belge.

Plus précisément, le droit civil était constitué d'un régime général applicable, par défaut, à tous les baux. Ce régime général était instauré par les articles 1714 à 1762*bis* du Code civil. Cette section du Code civil était généralement dénommée : droit commun.

Ensuite, le Code civil contenait trois sections particulières traitant chacune une catégorie de bail : le bail relatif à la résidence principale du preneur, le bail commercial et le bail à ferme.

Quant à la catégorie de bail d'habitation, elle n'existait pas dans le Code civil. En effet, hormis le bail de résidence principale qui disposait de son propre régime particulier, les autres baux relatifs à un bien habité étaient soumis au droit commun (le bail de résidence secondaire, le bail d'un logement étudiant).

Aujourd'hui, en Région wallonne, le bail d'habitation (dans toutes ses variantes) est soumis aux règles du Décret wallon du 15 mars 2018. Et dans le même temps que le texte décretaal wallon instaurait les différentes dispositions pour les différentes sortes de baux d'habitation, il abrogeait la section première et la section deuxième du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil. Autrement dit, par son article 93, §§ 1^{er} et 2, le Décret wallon a abrogé le droit commun (soit les articles 1714 à 1762*bis* du Code civil) et les dispositions particulières du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991).

Toutefois, faisons preuve de prudence, dans le cadre du Décret wallon du 15 mars 2018, cette abrogation ne concerne que les baux d'habitation. Autrement dit, le droit commun (articles 1714 à 1762*bis* du Code civil) reste d'application pour les baux qui ne sont pas des baux d'habitation, des baux commerciaux ou des baux à ferme.

Le bail relatif à la résidence principale du preneur

Alors que le Décret wallon traite du bail d'habitation en général, cette brochure sera exclusivement consacrée aux dispositions réglant les régimes de durée propres aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une catégorie particulière de baux soumis aux dispositions du Chapitre III du Décret wallon.

Ceci étant dit, qu'entendons-nous par bail relatif à la résidence principale du preneur ? C'est cette notion que nous allons brièvement présenter dans ce chapitre.

1. La notion de résidence principale

Le bail relatif à la résidence principale du preneur est une forme particulière de contrat de bail.

Selon l'article 52 du Décret wallon, 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 relève d'une obligation administrative alors 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. Elle 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 52 du Décret wallon spécifie également que le bailleur ne peut pas interdire l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur lorsque l'interdiction 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, voire de son seul caprice. 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.

2. De la résidence principale à la domiciliation

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 du Code civil 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. »

Rappelons avec insistance 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 forme du contrat de bail d'habitation en Région wallonne

Depuis l'adoption du Code civil par la Belgique en 1831 jusqu'en 2007, un bail relatif à la résidence principale du preneur pouvait être conclu par écrit ou verbalement. Cette libre alternative était énoncée à l'article 1714 du Code civil.

Par contre, à partir du 15 juin 2007 (date d'entrée en vigueur de la loi fédérale du 26 avril 2007), un bail de résidence principale doit désormais être fait par écrit et uniquement par écrit. En principe donc, le bail verbal n'est plus autorisé.

Pourtant, cette nouvelle obligation n'a pas bouleversé l'état des rapports locatifs, car la loi du 20 février 1991 avait déjà profondément modifié les formes sous lesquelles se concluaient les baux relatifs à la résidence principale du preneur.²

Quant à la Région wallonne, elle reprendra cette obligation instaurée par le pouvoir fédéral. Le législateur wallon ira même plus loin, puisque depuis le 1^{er} septembre 2018, tous les baux d'habitation doivent être faits par écrit.

1. L'article 1714 du Code civil et son abrogation

Dans sa version "historique", l'article 1714 du Code civil ne comportait qu'une seule phrase assez simple : « On peut louer ou par écrit, ou verbalement. » Cette disposition autorisait donc le bail verbal.

Évidemment, le fait qu'un bail puisse être verbal pouvait poser quelques difficultés. En effet, en l'absence d'un bail écrit, il fallait trouver d'autres moyens de prouver l'existence du bail lui-même et le contenu des arrangements pris entre les parties. Ces preuves pouvaient être trouvées dans les faits (le fait d'occuper le bien, le fait de payer un loyer, de constituer une garantie locative, de souscrire des abonnements à des services de distribution d'eau, de gaz et d'électricité...). Elles pouvaient également résulter de l'existence de certains écrits significatifs (courriers, mails et généralement tout document informatif, daté et signé).

D'autre part, le bail verbal pouvait être la source de nombreuses ambiguïtés puisque l'absence d'un bail écrit laissait quelquefois supposer aux parties qu'elles n'étaient pas soumises aux règles du droit civil. Or, étant donné que la loi reconnaissait le droit de conclure un bail oral, celui-ci était soumis aux dispositions du droit civil de la même manière qu'un bail écrit (sauf exceptions spécifiquement prévues par le Code civil).

C'est en 2007 que le gouvernement fédéral décida que le bail de résidence principale devait être fait par écrit. Cette obligation fut stipulée par une disposition ajoutée à la section du Code civil relative au bail de résidence principale. Quant à l'article 1714 du Code civil, il fut légèrement modifié et sa phrase unique sera réécrite comme suit : « Sauf disposition légales contraires, on peut louer ou par écrit, ou verbalement. »

2. En nous fondant sur notre expérience, nous pensons que la disparition du bail verbal trouve sa raison d'être dans la volonté affichée des parties de privilégier le bail de "courte durée". Étant donné que le bail dit de "courte durée" nécessite l'existence d'un accord écrit entre les parties, le recours systématique au bail écrit nous semble couler de source.

La loi de 2007 inséra un nouvel article 1714*bis* dans le Code civil qui stipule que le bail d'une chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants doit également être fait par écrit.

Finalement, le Décret wallon du 15 mars 2018 rendra le bail écrit obligatoire pour tous les baux d'habitation (i.e. : bail de résidence secondaire, bail de résidence principale, bail d'étudiant, bail glissant). Dans le même temps, le décret de la Région wallonne abrogera les articles 1714 à 1762*bis* pour ce qui relève du bail d'habitation.

2. La forme du bail écrit dans le droit civil

Avant de nous pencher sur les dispositions du Décret wallon relatives à la forme du contrat de bail, nous avons pensé qu'il serait intéressant de revenir sur le bail écrit tel qu'il peut être décrit dans le cadre des dispositions communes du droit civil.

Si la loi fait une distinction entre le bail verbal et le bail écrit, encore faut-il savoir comment les distinguer ou plus concrètement à partir de quel moment considère-t-on qu'il y a un bail écrit ?

D'abord, un contrat de bail écrit peut être simplement conclu entre les parties. Dans ce cas, le droit civil parle d'un acte fait sous seing privé. C'est la forme courante.

Mais, un bail peut également être conclu par acte authentique. Dans ce cas, il s'agit d'un document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi (notaire, huissier de justice...).

Ensuite, le formalisme juridique étant quelquefois peu contraignant, un bail écrit peut être rédigé en n'importe quelle langue (langue vernaculaire, langue morte...) et en utilisant n'importe quel type d'alphabet (latin, arabe, cyrillique, grec, sanskrit...) ou d'idéogramme. Il peut également être écrit sur n'importe quel support (une feuille de papier, un cahier, un carton d'emballage...) et en usant de moyens divers (stylo, machine à écrire, linotype, imprimante laser...).

D'autre part, dans le cadre du droit civil traditionnel, un bail écrit était complet s'il contenait au moins les éléments suivants :

1. l'identité complète des parties ;
2. la date de prise de cours de la location ;
3. l'adresse et la description du bien loué ;
4. le montant du loyer.

Quant aux autres clauses que nous trouvons habituellement dans un bail, les dispositions communes du Code civil considèrent qu'elles sont facultatives.

Ainsi, par exemple, dans les dispositions communes du Code civil, la durée du bail ne devait pas nécessairement être déterminée par une clause spécifique du bail. En son absence, c'est le Code civil, et notamment l'article 1736, qui déterminait la durée du bail.³

3. L'article 1736 du Code civil s'applique aux baux soumis au droit commun.

Enfin, signalons que selon l'article 1714 du Code civil, l'identité complète d'une personne physique comprend son nom, ses deux premiers prénoms, son domicile, sa date et son lieu de naissance.

Toujours selon l'article 1714, si l'une des parties est une personne morale⁴, son identité complète comprend sa dénomination sociale et, le cas échéant, son numéro d'entreprise.⁵ À défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, celui-ci est remplacé par son siège social.

3. La forme du bail écrit dans le Décret wallon

Venons-en maintenant aux dispositions du Décret wallon du 15 mars 2018 et plus spécifiquement aux règles relatives à la forme que doit prendre le contrat de bail.

En ce qui concerne les clauses d'un contrat de bail d'habitation, le Décret wallon instaure un formalisme beaucoup plus strict que celui propre au droit civil commun.

En effet, selon l'article 3, §1^{er}, du Décret wallon, le bail écrit doit contenir au moins :

1. l'identité de toutes les parties contractantes, à savoir :
 - a) pour les personnes physiques, leur nom et leurs deux premiers prénoms, leurs domicile, date et lieu de naissance ;
 - b) pour les personnes morales, leur dénomination sociale et leur numéro d'entreprise visé à l'article III, 17°, du Code de droit économique ; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, celui-ci est remplacé par le siège social ;
2. la date de prise en cours ;
3. la durée du bail ;
4. le type de bail ;
5. la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif ;
6. le montant du loyer hors charge ;
7. le montant et la nature des charges communes éventuelles ;
8. le montant et la nature des charges privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire ;
9. l'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles ;
10. dans le cas d'immeubles à habitations multiples, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le mode de calcul des charges et la répartition effectuée ;
11. la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs ;

4. En droit, une personne morale est une entité dotée de la personnalité juridique, ce qui lui permet d'être directement titulaire de droits et d'obligations en lieu et place des personnes physiques ou morales qui la composent ou qui l'ont créée (par exemple : entreprises, associations, État et ses subdivisions).

5. Il s'agit du numéro d'entreprise visé à l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions.

12. la date du dernier certificat PEB lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Concernant le 1, b), lorsqu'une partie à un tel acte ne s'est pas encore vu attribuer de numéro d'entreprise, elle le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

4. L'obligation de faire un bail écrit

Reprenant l'obligation déjà présente, depuis 2007, dans la législation fédérale, le Décret wallon stipule que le bail d'habitation doit être fait par écrit. Toutefois, à la différence du droit fédéral, la législation wallonne impose le bail écrit à tous les baux d'habitation (bail de résidence principale, bail de résidence secondaire, bail d'étudiant, bail glissant). Dans la législation ancienne, seuls les baux relatifs à la résidence principale du preneur et les baux de logement pour étudiant étaient soumis à l'obligation de faire un bail écrit.

Cette obligation de faire un bail écrit stipulée par l'article 3, §1^{er}, du Décret wallon est complétée par une disposition visant les parties qui se sont engagées dans un bail fait sans écrit.

Dans ce cas, selon l'article 3, §3, du Décret wallon, la partie "la plus diligente" doit, tout d'abord, notifier à l'autre partie une mise en demeure. Celle-ci doit inviter l'autre partie à faire un contrat de bail écrit dans les formes prévues à l'article 3, §1^{er}, du Décret wallon. Cette mise en demeure doit être faite par envoi recommandé ou par exploit d'huissier.

D'autre part, si dans les huit jours de la mise en demeure, l'autre partie n'a pas donné de suite utile, la partie "la plus diligente" peut intenter une action auprès de l'instance judiciaire compétente (en l'occurrence, le Juge de paix). Cette action en justice vise à contraindre l'autre partie, par voie procédurale s'il y échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite.

Par voie de requête, le jugement peut valoir comme bail écrit. Cependant, la compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

5. Notre approche critique

En imposant le bail écrit, la Région wallonne (tout comme le législateur fédéral avant elle depuis 2007) souhaitait probablement offrir une plus grande sécurité juridique aux parties engagées dans un bail d'habitation. En soi, cet objectif peut sembler louable.

Malheureusement, cette focalisation sur le bail écrit laisse dans l'ombre les personnes ayant encore un bail verbal. Certes, ils sont de plus en plus rares, mais c'est oublier que les locataires engagés dans un bail verbal appartiennent généralement à la partie la plus défavorisée de la population (personnes sans emploi, travailleurs précaires, illégaux...). Pour ces personnes, la législation est muette. Ils sont les oubliés d'un droit ne considérant que les baux écrits.

Autre remarque importante, nous déplorons que le Décret wallon ait sensiblement accru le nombre des éléments devant figurer dans un bail écrit. Certes, là encore, il s'agit probablement de renforcer la sécurité juridique des parties. Mais c'est oublier que dans

la très grande majorité des cas, la loi relative aux baux d'habitation est inconnue des locataires et des bailleurs.

Cette loi engendre une complexité accrue qui ne peut favoriser que les acteurs ayant un accès aisé à l'information et ayant une utilisation éprouvée des spécificités légales. Nul doute que les bailleurs multi-proprétaires et les agences immobilières se trouveront privilégiés. Dès lors, les complexités de la loi ne renforcent-elles pas, à la fois, une claire asymétrie d'information et une inégalité déjà criante au sein des rapports locatifs ?

Il ne faut jamais oublier que, dans les faits, la conclusion d'un contrat de bail est rarement le résultat d'une libre négociation entre parties. Il n'est quasiment jamais l'aboutissement d'un processus dans lequel la position et les intérêts de chaque partie ont été entendus, discutés et pris en compte.

Mais si le contrat de bail n'est pas le résultat du libre consentement des parties, ce n'est pas parce que nous aurions les méchants d'un côté et les gentils de l'autre. Ce n'est pas une question de comportement individuel, mais un problème d'inégalité socio-économique entre les parties. En effet, le droit de propriété place le propriétaire dans une position différente de celle du non-proprétaire. On ne peut ignorer que le droit d'octroyer l'occupation d'un logement est en soi générateur d'un certain pouvoir. Du coup, la conclusion d'un bail n'est pas une simple transaction commerciale effectuée sur un marché aux légumes. Le droit de propriété n'est pas seulement un droit légitime à la protection des biens personnels, il est aussi un outil de pouvoir générant un droit d'exclusion. C'est pourquoi, dans les faits, le dernier mot revient toujours au droit de propriété.

Le Décret wallon : un droit supplétif, impératif ou les deux ?

Dans ce chapitre, nous allons aborder une question juridique que nous pouvons qualifier de délicate. En effet, le Décret wallon du 15 mars 2018 recèle une particularité assez surprenante : les articles qui le composent sont tantôt impératifs, tantôt supplétifs.⁶

Cette singularité du Décret wallon ajoute une certaine dose de complexité à un texte déjà compliqué. Toutefois, soulignons que le chapitre III du Décret wallon relatif à la résidence principale du preneur est de caractère impératif (art. 52, §5, du Décret wallon).⁷

1. Les différences entre un droit supplétif et un droit impératif

La question de savoir si une disposition légale est impérative ou supplétive est importante parce qu'elle implique la priorité ou la non priorité d'une loi sur une clause contractuelle. En effet, en ce qui concerne les rapports locatifs, les règles organisant ces rapports sont tantôt stipulées par la loi (le Code civil, le Décret wallon...), tantôt stipulées par les clauses du contrat de bail. De quelle source juridique faut-il tenir compte (la loi ou le contrat de bail), tel est l'objet de ce chapitre.

Pour comprendre le rôle d'un contrat en général et d'un contrat de bail en particulier, il faut commencer par se référer à l'article 1134 du Code civil qui stipule : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Donc, selon le droit civil, le contrat de bail est l'acte qui édicte les règles auxquelles doivent se soumettre les co-contractants (le bailleur et le preneur). Elles doivent exécuter le contrat de "bonne foi".

Cependant, à côté du contrat de bail, nous avons des règles relatives au bail et instaurées par les législateurs (législateur fédéral, législateurs régionaux...). À partir de là, la question est de savoir quelle disposition s'impose aux parties si une clause du contrat de bail est contraire à un article de loi ?

En fait, lorsqu'une loi a un caractère supplétif, elle ne s'applique aux parties que si cette disposition n'est pas contredite par une clause du contrat de bail. Une loi supplétive sert à régler certains points de la relation qui n'auraient pas été organisés par le contrat de bail. En quelque sorte, nous pouvons dire qu'une loi supplétive supplée à une clause de bail absente ou incomplète.

Par contre, il en va tout autrement lorsqu'une loi est dite impérative. Dans ce cas, elle s'impose aux parties, même si une clause du contrat de bail contredit la loi. Dans l'hypothèse où le contrat édicte une clause contraire à une disposition impérative, la clause du contrat est réputée non écrite. Les parties ne doivent pas en tenir compte.

6. Le Décret wallon contient même des dispositions d'ordre public (notamment l'article 6). Dans cette brochure, nous ne parlerons pas de l'ordre public.

7. Pour être tout à fait complet, nous devrions préciser que les dispositions du chapitre III sont impératives sauf si elles en disposent autrement.

Quant à savoir comment distinguer les lois supplétives des lois impératives, il faut partir du principe que, par défaut, les lois relatives au bail ont un caractère supplétif. Pour qu'une loi soit dite impérative, il faut que le caractère impératif de la loi soit spécifié. En général, dans un texte de loi, le caractère impératif d'un article, d'un ensemble d'articles ou d'une partie d'article sera précisé par une disposition particulière.

Les dispositions impératives sont un outil juridique essentiel lorsque le législateur souhaite imposer certaines règles. Ce moyen est particulièrement utile lorsque, dans le cadre de relations fondées sur l'existence d'un contrat, le législateur se propose de mieux protéger une partie réputée plus faible que l'autre.

2. Qu'en est-il du Décret wallon ?

Pour prendre un exemple "étranger", dans le Code bruxellois du Logement, l'ensemble du Titre XI relatif au bail d'habitation est de caractère impératif. Celui-ci est stipulé par l'article 216 du Code (cf. Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation).

Par contre, en ce qui concerne le Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le caractère supplétif ou impératif d'une disposition est nettement plus compliqué à identifier. En effet, le législateur n'a pas souhaité donner un caractère impératif à l'ensemble du texte décrétoal.

En principe donc, les dispositions du Décret wallon sont supplétives. Par contre, certaines parties du texte légal ont un caractère impératif. C'est notamment le cas du chapitre III consacré au bail de résidence principale (cf. art. 52, §5), du chapitre IV relatif au bail de colocation (cf. art. 74), du chapitre V relatif au bail d'étudiant (cf. art. 84), etc.

Les formes du préavis et sa date de prise d'effet

Dans la suite de cette brochure, nous allons consacrer de nombreuses pages à l'examen des différents régimes de durée applicables aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il sera aussi question des divers moyens dont disposent les parties pour résilier un bail. Nous verrons qu'en fonction de la durée du bail, les conditions de résiliation diffèrent. Elles sont également différentes selon que la résiliation est notifiée par le bailleur ou par le preneur.

Mais avant d'en arriver-là, il importe d'insérer un chapitre particulier dédié aux formes et à certaines conditions pratiques dans lesquelles un renon peut être notifié.

1. La forme du préavis

Comme nous l'avons déjà constaté (notamment lorsqu'il s'agit de la forme du bail), le législateur wallon a sensiblement accru le formalisme juridique relatif aux baux d'habitation. C'est dans le cadre de cette tendance que nous pouvons classer l'objet de l'article 30 du Décret wallon.

Selon celui-ci, lorsqu'un renon est notifié, il doit prendre l'une des formes suivantes :

- soit, par un envoi recommandé ;
- soit, par exploit d'huissier de justice ;
- soit, par sa remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Signalons que cette disposition stipulée à l'article 30, alinéa premier, du Décret wallon constitue une nouveauté. En effet, jusqu'à l'entrée en vigueur du texte décretaal wallon, la forme d'un préavis locatif n'était soumise à aucune disposition particulière.

La seule limite était celle imposée par les nécessités de devoir éventuellement prouver l'existence d'un préavis. Mais pour autant que cette existence pouvait être démontrée, sa forme importait peu.

Soulignons également que le législateur wallon n'a pas voulu reprendre les moyens de notification par voie électronique. Le mail n'est pas une forme admise de notification d'un préavis.

Cependant, l'article 30 du Décret wallon est entaché d'une particularité : il n'est pas impératif. Cet article a donc un caractère supplétif. Autrement dit, il pourrait être contré par une clause spécifique du contrat de bail. Dans cette clause, les parties pourraient dès lors convenir que la notification d'un préavis puisse prendre des formes autres que celles stipulées à l'article 30, alinéa 1^{er}, du Décret wallon.

2. À quel moment prend cours un préavis ?

Dans le second alinéa de l'article 30 du Décret wallon, il est stipulé que dans tous les cas où un renon 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.

Cette disposition ne concerne qu'un seul type de préavis : les renons pouvant être donnés à tout moment pendant la durée du bail. Autrement dit, cet article ne concerne que la résiliation anticipée d'un bail, pour autant que celle-ci puisse être autorisée à tout moment.

Les renons donnés à l'échéance de la durée du bail ne sont pas visés par l'article 30, alinéa 2, du Décret wallon. De même, les préavis qui ne peuvent être notifiés qu'en fonction d'une échéance spécifique ne sont pas concernés (c'est notamment le cas des résiliations d'un bail qui impose l'envoi d'un préavis six mois avant l'échéance d'un triennat).

Enfin, rappelons que l'article 30 du Décret wallon est supplétif et que les parties peuvent convenir d'autres modalités de prise de cours d'un préavis. Dans ce cas, elles devront stipuler ces nouvelles règles dans une clause spécifique du contrat de bail ou dans tout autre écrit fixant les conditions de location.

Le bail réputé conclu pour neuf années

À la fin des années 1980, la Belgique connut une crise du logement particulièrement aigüe. Cette crise se caractérisera par une flambée des loyers favorisée par une faible protection du droit des locataires. C'est, dans ce contexte, que le gouvernement fédéral fit voter la loi du 20 février 1991.

Par cette loi, le législateur fédéral inséra une nouvelle section dans le Code civil. Celle-ci instaurait un régime particulier destiné à mieux encadrer les baux relatifs à la résidence principale du locataire. Parmi ces dispositions nouvelles, une partie importante était dédiée à réglementer la durée de location. Ce fut une véritable révolution, puisqu'elle mettait fin au droit des parties à pouvoir déterminer librement la durée de leur bail. Désormais, la durée du bail devait se conformer à des conditions strictes.

Schématiquement, les dispositions particulières du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, se déclinèrent en un régime général (le bail réputé conclu pour neuf années) et trois régimes dérogatoires (le bail de "courte durée", le bail de "longue durée" et le bail à vie).

Le décret du 15 mars 2018 de la Région wallonne reprendra le même schéma. Toutefois, à l'instar des deux autres régions, des variantes seront apportées par le législateur wallon.

Dans ce chapitre, nous allons présenter les dispositions légales concernant le régime général, à savoir celui du bail réputé conclu pour neuf années.

1. Le bail réputé conclu pour neuf années

a. Présentation des dispositions légales :

Selon l'article 55, §1^{er}, du Décret wallon, le bail relatif à la résidence principale du preneur est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il s'agit d'un régime général et, comme tel, il est susceptible de connaître des exceptions. Nous verrons dans la suite de cette publication que le législateur wallon a prévu trois régimes d'exceptions.

Puisque la durée de neuf années fonctionne comme un régime général, celui-ci s'impose aux parties à l'exception des cas où la durée du bail se conforme à l'un des régimes dérogatoires. Pour parler en des termes qui évoquent le paramétrage informatique, nous pourrions dire que le bail de neuf années est un régime par défaut.

Exemple (1) :

Un bail est conclu sans clause de durée de location. Dans ce cas, le régime général s'applique et le bail est réputé conclu pour neuf années.

Rappelons que la durée de location doit être spécifiée dans le bail (art. 3, §1^{er}, 3^o, du Décret wallon). Le bail conclu sans clause de durée est donc incomplet. Il peut éventuellement être corrigé par un avenant conclu entre les mêmes parties.

Exemple (2) :

Un bail est conclu avec une clause stipulant une durée indéterminée prenant cours le 15 novembre 2018. Dans ce cas, étant donné que la durée indéterminée n'est pas un

régime dérogatoire autorisé par le Décret wallon, le régime général s'impose et le bail est également réputé conclu pour neuf années.

Exemple (3) :

Un bail est conclu avec une clause stipulant une durée déterminée de quatre ans prenant cours le 1^{er} mars 2019. Dans ce cas, étant donné que la durée déterminée de quatre ans n'est pas reprise dans un régime dérogatoire autorisé par le Décret wallon, le régime général s'impose et le bail est également réputé conclu pour neuf années.

L'article 55, §1^{er}, du Décret wallon stipule également que le bail de neuf années prend fin à son échéance moyennant un préavis. Celui-ci doit être d'une durée de six mois s'il est notifié par le bailleur et de trois mois s'il émane du preneur. De plus, que ce soit le préavis donné par le bailleur ou celui donné par le preneur, ils ne doivent pas être motivés.

En l'absence d'un préavis à la fin des neuf années, le bail est reconduit par périodes de trois ans aux mêmes conditions que le bail initial. À la fin de chacune de ces périodes de trois ans, les parties peuvent mettre fin au bail moyennant un préavis. Celui-ci doit être d'une durée de six mois s'il est notifié par le bailleur et de trois mois s'il émane du preneur. Que ce soit le préavis donné par le bailleur ou celui donné par le preneur, ils ne doivent pas être motivés.

Précisons que la prorogation du bail par périodes de trois ans relève d'une disposition légale. Elle est donc automatique et ne requière pas la conclusion d'un nouveau contrat.

Exemple (4) :

Un bail est conclu pour une période de neuf années prenant cours le 1^{er} mars 2019 pour se terminer le 29 février 2028.

À la fin du bail de neuf années, aucune des deux parties ne souhaite résilier la location. Le bail est donc automatiquement reconduit pour trois ans (soit jusqu'au 28 février 2031).

À l'échéance de cette première prorogation de trois ans, le bail est à nouveau automatiquement prorogé pour trois ans (soit jusqu'au 28 février 2034).

Finalement, le bailleur ne souhaite pas renouveler le bail au-delà du 28 février 2034. Il devra donc donner un renon d'une durée de six mois qu'il notifiera, au plus tard, pendant le mois d'août 2033. Ce préavis ne devra pas être motivé.

Précisons encore qu'un renon prenant fin à l'échéance du bail ne doit pas nécessairement débiter le premier jour d'un mois. La seule obligation consiste à faire commencer la période de préavis au moins six mois avant la fin du bail s'il est notifié par le bailleur ou au moins trois mois avant la fin du bail s'il est notifié par le preneur.

Exemple (5) :

Un bail est conclu pour une période de neuf années prenant cours le 15 juin 2020 pour se terminer le 14 juin 2029.

À la fin du bail de neuf années, le preneur souhaite renoncer au bail.

Dans ce cas, il doit notifier un préavis de trois mois débutant le 15 mars 2029. Ce renon ne devra pas être motivé.

En revanche, pour éviter tout litige concernant la validité du préavis, il est préférable que celui-ci soit envoyé à temps au bailleur, c'est-à-dire au moins trois jours ouvrables avant le 15 mars 2029 (il s'agit d'un jeudi et donc nous conseillons d'envoyer le préavis au plus tard le lundi 12 mars 2029).

b. Notre commentaire :

Tout comme la législation fédérale avant elle, les dispositions légales prises par la Région wallonne restreignent le droit des parties à pouvoir choisir librement la durée de location. En effet, la mise en place d'un régime général imposant un bail réputé conclu pour neuf années était déjà présente dans la loi fédérale du 20 février 1991 instaurant une réglementation particulière pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

À ce propos, rappelons qu'en imposant une durée de neuf années, le législateur fédéral de 1991 souhaitait contrer une crise du logement caractérisée par une importante flambée de loyers. Pour comprendre cette mesure, il faut savoir que pendant ces années de crise, il est apparu que certains bailleurs utilisaient leur droit à résilier aisément un bail pour imposer de fortes augmentations de loyer à leurs locataires. Le scénario maintes fois répété consistait à donner un préavis tout en accompagnant celui-ci d'une proposition de reprise de bail avec augmentation substantielle du loyer. Confrontés à ce chantage, certains locataires ne cédèrent pas, mais ils étaient aisément remplacés et aussitôt confrontés à la difficulté de trouver un nouveau logement à un prix abordable. Quant à la plupart des locataires, la peur de devoir déménager les contraignirent à accepter les nouvelles conditions de location (les personnes âgées ou en situation sociale précaire étaient particulièrement vulnérables). Pour certains d'entre eux, des négociations permirent de modérer les augmentations de loyer.

C'est donc pour stopper la prolifération des "renons-chantages" que le gouvernement fédéral opta pour un système d'encadrement de la durée des baux de résidence principale. Certes, il aurait pu mettre en œuvre un encadrement des loyers, mais le rapport de forces politiques n'y était pas propice.

Quant à l'efficacité de la politique fédérale d'encadrement de la durée des baux, elle est toute relative puisqu'elle fut impuissante à endiguer une nouvelle crise du logement qui secoua la Belgique durant la première décennie du XXI^{ème} siècle.

2. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis pour occupation personnelle

Si l'article 55, §1^{er}, du Décret wallon stipule que les baux relatifs à la résidence principale du preneur doivent être conclus pour neuf années, cela ne signifie pas que les parties sont irrémédiablement liées pour toute la durée du bail. Des dispositions permettant la résiliation anticipée du bail ont été prévues par le législateur. Pour le bailleur, les règles organisant le droit de renoncer au bail avant son échéance se trouvent énoncés aux §§ 2 à 4 de l'article 55 du Décret wallon.

Le bailleur dispose de trois moyens de résiliation anticipée. Chacun d'entre eux impose des conditions de validité que nous allons examiner en détail.

Commençons par la première des trois sortes de résiliation autorisées : le préavis pour occupation personnelle.

a. Présentation des dispositions légales :

Selon l'article 55, §2, du Décret wallon, le bailleur peut mettre fin à un bail réputé conclu pour neuf années 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, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré.

Bon à savoir :

Pour comprendre quelles personnes sont concernées par un lien de parenté du premier, du deuxième ou du troisième degré, commençons par rappeler que la parenté est le lien existant entre des personnes descendant l'une de l'autre (parenté en ligne directe) ou d'un auteur commun (parenté en ligne collatérale).

Selon l'article 735 du Code civil, le lien de parenté s'établit par le nombre de générations ; chaque génération s'appelle un degré.

Voici comment déterminer les degrés de parenté :

- Lien du 1^{er} degré : père, mère, fils, fille, adoptant plénièrement, adopté plénièrement ;*
- Lien du 2^{ème} degré : grand-père, grand-mère, petit-fils, petite-fille, frère, sœur ;*
- Lien du 3^{ème} degré : arrière-grand-père, arrière-grand-mère, arrière-petit-fils, arrière-petite-fille, oncle, tante, neveu, nièce.*

Ce préavis pour occupation personnelle doit être d'une durée de six mois au moins.

Il peut être notifié à tout moment (c-à-d, n'importe quand pendant la durée du bail). Toutefois, conformément à l'article 30 du Décret wallon et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue entre les parties, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

Lorsque le renon est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat calculé à partir de l'entrée en vigueur du bail.⁸

Dans le même article 55, §2, il est également précisé que l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur doivent être mentionnés dans le renon. À la demande du locataire, 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.

Si le bailleur n'établit pas le lien de parenté, le preneur peut demander la nullité du préavis. Cette demande de nullité doit être adressée auprès de la juridiction compétente (le juge de paix ou, en degré d'appel, le tribunal de première instance).

8.- Un triennat est une durée équivalente à trois années.

Mais attention, cette demande de nullité doit être intentée au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Exemple (1) :

Un bail est conclu pour une période de neuf années prenant cours le 13 avril 2019 pour se terminer le 12 avril 2028.

Le bailleur souhaite mettre fin au bail pour loger son frère dans le bien loué. Cette occupation débutera le 1er décembre 2021.

Dans ce cas, le bailleur doit donner un préavis de six mois au moins qu'il doit notifier au plus tard le 31 mai 2021 pour qu'il puisse commencer le 1er juin 2021.

Rappelons qu'en l'absence d'une clause contraire dans le bail, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

Exemple (2) :

Partons du même bail conclu pour une période de neuf années prenant cours le 13 avril 2019 pour se terminer le 12 avril 2028.

Le bailleur souhaite mettre fin au bail pour loger son oncle dans le bien loué.

Étant donné que l'oncle du bailleur est un parent en ligne collatéral du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat calculé à partir de l'entrée en vigueur du bail, soit le 12 avril 2022. Le préavis ne pourra donc pas expirer avant cette date.

b. La réalisation du motif :

Lorsque le bailleur résilie le bail pour motif d'occupation personnelle, celle-ci doit être réalisée dans l'année qui suit l'expiration du préavis. Si le bail a été prorogé au-delà de l'échéance du délai de préavis, l'occupation personnelle devra être réalisée dans l'année suivant la date de restitution des lieux par le preneur.

Le bien concerné par l'occupation personnelle doit rester occupé de façon effective pendant deux ans au moins.

Si l'occupation personnelle n'est pas réalisée dans les conditions fixées par la loi, une sanction financière a été prévue par l'article 55, §2, du Décret wallon. En effet, si le bailleur ne réalise pas l'occupation personnelle et qu'il ne justifie pas d'une circonstance exceptionnelle, le locataire a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

En cas de litige concernant la réalisation de l'occupation personnelle et le paiement de l'indemnité prévue, le preneur peut intenter une action auprès de la juridiction compétente (le juge de paix ou, en degré d'appel, le tribunal de première instance).

c. Le droit d'exclure ou de limiter :

L'article 55, §2, termine en précisant que les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Autrement dit, lors de la conclusion du bail ou d'un avenant, les parties peuvent décider que le bailleur ne pourra pas renoncer au bail pour motif d'occupation personnelle ou que ce droit sera limité par l'ajout de conditions supplémentaires. Par contre, les parties ne pourront pas réduire les conditions fixées par la loi.

Ce droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée suppose nécessairement l'existence d'une disposition écrite, datée et signée par les parties.

d. Notre commentaire :

Plusieurs remarques peuvent être faites à l'encontre des conditions permettant la résiliation anticipée du bail pour motif d'occupation personnelle.

D'abord, comme le souligne les différents commentaires, l'occupation personnelle évoqué par l'article 55, §2, du Décret wallon ne précise pas s'il s'agit d'une occupation à titre de résidence principale. En effet, le texte légal parle d'une "occupation effective" sans préciser la nature exacte de cette effectivité.

Il est donc généralement admis que la personne réalisant l'occupation personnelle puisse affecter le bien à une autre fonction que la résidence principale. Il pourrait être utilisé en tant que résidence secondaire ou affecté à une activité professionnelle.

Nous pouvons ajouter que l'occupation personnelle peut également être admise lorsque le bailleur est une personne morale (c-à-d, une entreprise, une agence immobilière, une association...).

Autre point important, la vérification par le preneur de la réalisation du motif peut se révéler une tâche quasi-impossible. En effet, comment savoir si les lieux sont bien occupés par le bailleur ou l'une des personnes que la loi autorise à réaliser l'occupation personnelle ? Comment déterminer si l'occupation personnelle a bien été réalisée dans l'année suivant la fin du préavis ou la fin d'un délai de prorogation ? Comment être certain que l'occupation personnelle a duré vingt-quatre mois ? Voilà les quelques questions qui se posent au locataire souhaitant vérifier la réalisation des motifs du renon.

Ceci étant dit, il faut considérer que le locataire dispose toujours du droit d'intenter une action en justice. Dans ce cas, à la demande du juge, le bailleur pourrait être contraint à prouver la réalisation de l'occupation personnelle. Mais intenter une action en justice n'est pas une action anodine. Afin de se prémunir contre les mauvaises surprises, il est préférable que préalablement à toute action, le locataire dispose d'un faisceau de présomptions suffisant.

En conclusion, nous devons admettre que les conditions permettant la résiliation anticipée d'un bail de neuf années pour motif d'occupation personnelle n'empêchent pas que celui-ci puisse être utilisé abusivement. En effet, étant donné que la vérification de la réalisation du motif est particulièrement compliquée, certains bailleurs pourraient être tentés d'utiliser ce préavis pour se débarrasser d'un locataire.

D'ailleurs, lorsqu'une crise du logement frappa la Belgique au cours de la première décennie du XXI^{ème} siècle, le préavis pour occupation personnelle dans le cadre d'un bail de neuf années était souvent utilisé comme moyen pour vidanger les locataires ou obtenir des augmentations abusives de loyers.

3. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis pour travaux

a. Présentation générale :

La résiliation du bail pour cause de travaux peut être notifiée par le bailleur s'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, selon l'article 55, §3, du Décret wallon, le bailleur qui souhaite effectuer ces travaux doit donner un préavis d'une durée de six mois.

Quant aux conditions dans lesquelles peut être donné un préavis pour travaux, le Décret wallon impose de faire une distinction entre :

- la résiliation d'un seul bail ;
- la résiliation de plusieurs baux de logements appartenant à un seul bailleur et situés dans un même immeuble.

Cette distinction impose donc des conditions différentes que nous allons détailler ci-dessous.

b. La résiliation d'un seul bail :

Si le bailleur souhaite effectuer des travaux dans un seul logement loué, la résiliation du bail pour ce motif devra se conformer aux conditions suivantes.

Tout d'abord, le Décret wallon impose que ces travaux :

1. respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;
2. affectent le corps du bien d'habitation occupé par le preneur ;
3. soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué.

Ensuite, le préavis ne pourra prendre fin qu'à l'expiration du premier et du deuxième triennat.

Comme nous pouvons le constater, la loi n'envisage pas la possibilité de donner un préavis pour travaux à l'échéance des neuf années de bail, ni à l'échéance d'une prorogation de trois ans. Cette limitation n'est pas un oubli ! Le législateur wallon a tout simplement tenu compte du droit dont dispose le bailleur de mettre fin au bail sans motif et moyennant un préavis de six mois à l'échéance du bail de neuf années ou à l'échéance d'une période de prorogation (Cf. art. 55, §1^{er}, du Décret wallon)

Exemple (1) :

Un bail est conclu pour une période de neuf années prenant cours le 23 août 2020.

Si le bailleur souhaite effectuer des travaux de reconstruction, de transformation ou de rénovation dans le logement loué, il ne pourra résilier le bail qu'à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Autrement dit, il pourra mettre fin au bail en date du 23 août 2023 pour autant qu'il notifie un préavis de six mois prenant cours le 23 février 2023. S'il souhaite résilier le bail en date du 23 août 2026, il devra donner un préavis de six mois prenant cours le 23 février 2026.

De plus, il faut que les travaux qu'il souhaite entamer dans le bien loué soient d'un montant équivalent à trois années de loyer. Dès lors, si le loyer est de 650 € par mois, les travaux doivent être d'un montant minimum de 23 400 € (650 € x 36 mois).

c. La résiliation de plusieurs baux :

Cette disposition a été prévue pour permettre le bon déroulement de travaux qui affecteront des logements loués dans un même immeuble et dont les baux ne débutent pas tous à la même date.

Dès lors, si le bailleur souhaite effectuer des travaux dans plusieurs logements loués, la résiliation du bail pour ce motif devra se conformer aux conditions suivantes.

Tout d'abord, il faut que ces logements loués affectés par les travaux se trouvent dans un même immeuble et qu'ils appartiennent à un même bailleur.

Ensuite, le Décret wallon impose que ces travaux :

1. respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;
2. affectent le corps du bien d'habitation occupé par le preneur ;
3. soient d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Enfin, le préavis peut être donné à tout moment (il ne faut pas attendre l'expiration d'un triennat) pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Exemple (2) :

Le bailleur possède cinq logements loués dans un même immeuble.

Il souhaite faire des travaux de transformation dans trois logements loués ayant chacun un bail de neuf années. Le premier a pris cours le 1^{er} mai 2019, le second a débuté le 20 septembre 2020 et le troisième a commencé le 25 avril 2021.

Étant donné qu'un préavis pour travaux ne peut pas expirer avant l'échéance de la première année de location, le premier bail ne pourra pas être résilié avant le 1^{er} mai 2020, le deuxième avant le 20 septembre 2021 et le troisième avant le 25 avril 2022.

Donc, si les trois baux doivent être résiliés en même temps, le préavis ne pourra pas venir à échéance avant le 25 avril 2022. Dans ce cas, il faudra que le bailleur donne un préavis d'une durée de six mois au moins prenant cours le 1^{er} novembre 2021 et se terminant le 30 avril 2022. En effet, rappelons qu'en l'absence d'une clause contraire dans le bail, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

De plus, il faut que les travaux qu'il souhaite entamer dans le bien loué soient d'un montant global équivalent à deux années de loyer de l'ensemble des logements affectés par les travaux. Dès lors, si le loyer du premier appartement est de 640 €, celui du deuxième de 580 € et celui du troisième de 715 €, les travaux doivent être d'un montant minimum de 46 440 € ((640 € + 580 € + 715 €) x 24 mois).

d. Conditions complémentaires :

Quelque que soit le nombre de logements affectés par les travaux, le législateur wallon impose des conditions supplémentaires.

D'abord, le locataire peut demander au bailleur de lui communiquer :

- soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé ;
- soit un devis détaillé ;
- soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût ;
- soit un contrat d'entreprise.

Le bailleur doit communiquer ces documents dans les deux mois suivants la date de la demande formulée par le preneur. Si, dans ce délai, le bailleur ne communique pas les documents demandés, le locataire peut demander la nullité du congé.

Cette demande de nullité doit être introduite auprès du tribunal compétent (le juge de paix ou, en degré d'appel, le tribunal civil de première instance). Mais cette action en justice doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Précisons que si une action en justice est intentée par le preneur, celui-ci sera très certainement amené à devoir prouver l'existence de sa demande de documents. Le locataire veillera donc à se ménager des moyens de preuve, notamment par l'envoi d'un courrier recommandé.

Exemple (3) :

Un préavis pour travaux est donné à un locataire. Celui-ci prend cours le 1^{er} mars 2021 et se termine le 31 août 2021.

Par un courrier daté du 7 avril 2021, le locataire demande au bailleur de lui communiquer un justificatif prouvant le montant des travaux et sa volonté de les effectuer.

Le bailleur ne donne aucune suite à la demande du locataire. Dès lors, celui-ci peut introduire une action en justice pour exiger du bailleur qu'il présente les justificatifs exigés par la loi. Mais cette action ne peut être introduite avant l'expiration d'un premier délai de deux mois prenant cours à la date d'envoi de son courrier. De plus, l'action ne peut plus être intentée dans les deux mois précédant l'échéance du préavis.

Dans cet exemple, l'action en justice ne pourra être introduite qu'entre le 7 juin et le 30 juin 2021.

e. La réalisation du motif :

Lorsque le bailleur résilie le bail pour motif de travaux, ceux-ci doivent être commencés dans les six mois qui suivent l'expiration du préavis. Si le bail a été prorogé au-delà de l'échéance du délai de préavis, les travaux devront être commencés dans les six mois suivant la date de restitution des lieux par le preneur.

De plus, les travaux doivent être terminés dans les deux ans suivant l'expiration du préavis. Si le bail a été prorogé au-delà de l'échéance du délai de préavis, les travaux devront être terminés dans les deux ans suivant la date de restitution des lieux par le preneur.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans les conditions fixées par la loi, une sanction financière a été prévue par l'article 55, §3, du Décret wallon. En effet, si le bailleur ne

réalise pas les travaux et qu'il ne justifie pas d'une circonstance exceptionnelle, le locataire a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues par l'article 55, §3, du Décret wallon.

En cas de litige concernant la réalisation des travaux et le paiement de l'indemnité prévue, le preneur peut intenter une action auprès de la juridiction compétente (le juge de paix ou, en degré d'appel, le tribunal de première instance).

f. Le droit d'exclure ou de limiter :

L'article 55, §3, termine en précisant que les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Autrement dit, lors de la conclusion du bail ou d'un avenant, les parties peuvent décider que le bailleur ne pourra pas renoncer au bail pour motif de travaux ou que ce droit sera limité par l'ajout de conditions supplémentaires. Par contre, les parties ne pourront pas réduire les conditions fixées par la loi.

Ce droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée suppose nécessairement l'existence d'une disposition écrite, datée et signée par les parties.

g. Notre commentaire :

Le droit pour le bailleur de résilier le bail pour travaux souffre des mêmes inconvénients que le préavis pour motif d'occupation personnelle (voir supra). Néanmoins, il existe une petite différence puisque le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant que les travaux ont été réalisés dans les conditions requises.

Il n'empêche que face à un bailleur récalcitrant, le preneur aura beaucoup de mal à s'assurer que les travaux ont été réalisés ou n'ont pas été réalisés dans les conditions fixées par le Décret wallon.

Certes, que ce soit en cours de préavis ou pour prouver la réalisation des travaux, le locataire peut toujours intenter une action en justice pour réclamer certains documents justificatifs. Mais c'est ignorer que ces actions ont un coût qui n'est pas seulement financier.

4. Le droit du bailleur à résilier le bail avant son échéance : le préavis sans motif

a. Présentation générale :

L'article 55, §4, du Décret wallon instaure un troisième type de résiliation anticipée d'un bail réputé conclu pour neuf années : la résiliation sans motif. Autrement dit, le bailleur qui ne justifie d'aucun motif particulier, peut dans certaines conditions fixées par la loi résilier le bail sans attendre l'échéance du bail.

Néanmoins, ce préavis ne peut être donné que six mois avant l'échéance du premier et du deuxième triennat.

De plus, le bailleur devra payer une indemnité. Celle-ci est équivalente à neuf mois de loyer si le bail prend fin à l'expiration du premier triennat. Elle est fixée à six mois de loyer si le préavis prend fin à l'expiration du deuxième triennat.

Exemple (1) :

Considérons un bail conclu pour neuf années et ayant pris cours le 12 juillet 2019.

Le bailleur souhaite mettre fin au bail sans motif à l'échéance du premier triennat.

Dans ce cas, il devra notifier un préavis dont le délai débutera le 12 janvier 2022 et expirera le 11 juillet 2022.

De plus, le bailleur devra payer au locataire une indemnité légale équivalente à neuf mois de loyer. Comme le loyer en cours en 2022 est de 785 €, l'indemnité sera de 7 065 € (9 x 785 €).

b. Le droit d'exclure ou de limiter :

L'article 55, §4, termine en précisant que les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Autrement dit, lors de la conclusion du bail ou d'un avenant, les parties peuvent décider que le bailleur ne pourra pas renoncer au bail sans motif ou que ce droit sera limité par l'ajout de conditions supplémentaires. Par contre, les parties ne pourront pas réduire les conditions fixées par la loi.

Ce droit d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée suppose nécessairement l'existence d'une disposition écrite, datée et signée par les parties.

c. Notre commentaire :

Tout comme la résiliation pour occupation personnelle ou la résiliation pour travaux, cette troisième forme de résiliation anticipée d'un bail réputé conclu pour neuf années était déjà présente dans la loi fédérale du 20 février 1991. Nous disposons donc d'un certain recul pour évaluer les conditions de réalisation de ce dernier type de résiliation.

C'est pourquoi, après 29 ans de mise en application, nous pouvons dire sans détour que le droit pour le bailleur de résilier le bail sans motif impose des conditions telles qu'il n'est quasiment jamais utilisé. En effet, l'existence d'une indemnité conséquente est assez dissuasive.

5. Le droit du preneur à résilier le bail avant son échéance

À l'instar du bailleur, le locataire ayant conclu un bail de neuf années peut se libérer du contrat avant son échéance.

Mais pour lui, les conditions et le délai de préavis sont différents de ceux imposés au bailleur.

Voyons ces dispositions en détail.

a. Présentation générale :

Le droit du preneur à résilier anticipativement un bail réputé conclu pour neuf années est instauré par l'article 55, §5, du Décret wallon.

Son principe général est assez simple puisqu'il permet au preneur de résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Aucun motif n'est exigé du locataire.

Toutefois, si le bail prend fin durant le premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Il s'agit d'une indemnité forfaitaire dont le montant est fixé comme suit :

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

Cette indemnité s'ajoute au préavis.

Une fois le premier triennat échu, le locataire ne doit plus d'indemnité de résiliation. Il suffit qu'il notifie un préavis de trois mois.

Quant au préavis, comme il peut être notifié à tout moment, n'oublions pas que conformément à l'article 30 du Décret wallon et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue entre les parties, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

Autre précision, lorsqu'un bail de neuf années arrive à échéance, qu'aucune des parties n'a souhaité mettre fin au bail et que, dès lors, le bail est prorogé par période de trois ans, le locataire voulant résilier le bail après les neuf premières années ne doit aucune indemnité. Seul le préavis de trois mois est requis.

Cette précision peut sembler curieuse, mais certaines rumeurs circulent selon lesquelles lorsque les neuf premières années sont révolues, les prorogations de trois ans sont assimilées au premier triennat et, dans ce cas, le preneur devrait ajouter une indemnité à son préavis. Bien entendu, cette lecture est complètement erronée. En effet, n'oublions pas que le paiement d'indemnités forfaitaires a été instaurée par la loi fédérale du 20 février 1991. À l'époque, il s'agissait d'éviter qu'un locataire ayant conclu un bail de neuf années ne résilie le bail trop tôt.

Exemple (1) :

Un bail de neuf années prenant cours le 14 septembre 2019.

Le locataire souhaite quitter les lieux à la fin du mois de novembre 2020.

Au cours du mois d'août 2020, le locataire devra notifier un préavis d'une durée de trois mois prenant cours le 1^{er} septembre 2020 et se terminant le 30 novembre 2020. Ce préavis pouvant être donné à tout moment et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue, il devra débuter le premier jour d'un mois et être envoyé le mois précédent.

Étant donné que le bail prend fin durant la deuxième année de location, le preneur devra également payer une indemnité fixée à deux mois de loyer.

Exemple (2) :

Reprenons le même bail conclu pour neuf années et commençant le 14 septembre 2019.

Cette fois, le locataire voudrait mettre fin au bail à la fin du mois de novembre 2022.

Au cours du mois d'août 2022, le locataire devra notifier un préavis d'une durée de trois mois prenant cours le 1^{er} septembre 2022 et se terminant le 30 novembre 2022.

Étant donné que le bail prend fin durant la quatrième année de location, le preneur ne devra pas payer d'indemnité.

Exemple (3) :

Toujours le même bail conclu pour neuf années et commençant le 14 septembre 2019. Il a été prorogé automatiquement au-delà du 14 septembre 2028.

Cette fois, le locataire voudrait mettre fin au bail à la fin du mois de novembre 2029.

Au cours du mois d'août 2029, le locataire devra notifier un préavis d'une durée de trois mois prenant cours le 1^{er} septembre 2029 et se terminant le 30 novembre 2029.

Étant donné que le bail prend fin durant la dixième année de location, le preneur ne devra pas payer d'indemnité.

b. Le contre-préavis :

En son principe, le contre-préavis est un préavis que le locataire peut donner pour abréger le délai d'un préavis préalablement donné par le bailleur. En effet, il faut savoir que lorsqu'un renon est notifié, les droits et obligations des parties doivent continuer à être exécutés normalement jusqu'à l'échéance du délai de préavis. Ainsi, lorsque le bailleur résilie le bail, le locataire doit continuer à assumer ses obligations pendant la durée du préavis et jusqu'à la fin du bail, c'est-à-dire qu'il doit continuer à payer le loyer et ses charges, ainsi qu'il doit continuer à occuper le bien en "bon père de famille" (selon l'expression traditionnelle du droit civil).

Or, le délai de préavis est un laps de temps dont l'une des fonctions principales est de permettre au locataire de retrouver un nouveau logement. Cela implique que pendant ce temps, le preneur peut trouver un logement et qu'il peut signer un nouveau bail. Cela suppose aussi qu'il sera compliqué de faire coïncider la date de fin de bail avec la date de début d'occupation du nouveau logement. À moins que le locataire accepte de payer deux loyers (chose impossible pour la plupart des ménages).

C'est donc pour apporter une réponse adéquate à ce genre de situation que l'article 55, §5, alinéa 3, du Décret wallon accorde au locataire le droit de donner un contre-préavis.

Le contre-préavis est un renon d'une durée d'un mois. Il suppose donc qu'une notification soit faite au bailleur.

De plus, comme il peut être notifié à tout moment, n'oublions pas que conformément à l'article 30 du Décret wallon et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue entre les parties, le délai du contre-préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

D'autre part, le contre-préavis ne peut être donné par le preneur que si le bailleur a préalablement donné un préavis conformément aux dispositions des §§ 2 à 4 de l'article 55.

Le contre-préavis n'est donc autorisé que s'il existe déjà un préavis et pour autant que celui-ci :

- soit une résiliation anticipée du bail pour motif d'occupation personnelle telle que stipulée à l'article 55, §2, du Décret wallon ;
- soit une résiliation anticipée du bail pour travaux telle que stipulée à l'article 55, §3, du Décret wallon ;

- soit une résiliation anticipée du bail sans motif telle que stipulée à l'article 55, §4, du Décret wallon ;

Par contre, lorsque le bailleur résilie le bail conformément aux dispositions de l'article 55, §1^{er}, du Décret wallon, le contre-préavis n'est pas autorisé. Autrement dit, le locataire ne peut pas notifier de contre-préavis lorsque le bail est résilié à l'échéance des neuf années ou à l'échéance d'une période de prorogation de trois ans.

Exemple (1) :

Dans le cadre d'un bail réputé conclu pour neuf années, le bailleur donne un préavis pour motif d'occupation personnelle. Ce renon prend cours le 1^{er} février 2021 et se termine le 31 juillet 2021.

Au cours du mois du mars 2021, le locataire trouve un nouveau logement. En date du 8 mars 2021, il signe un bail pour une location prenant cours le 1^{er} avril 2021.

Une fois le nouveau bail conclu, le locataire peut notifier un contre-préavis d'une durée d'un mois. Celui-ci, s'il est envoyé au cours du mois de mars 2021, prendra effet à partir du 1^{er} avril 2021. Le bail sera donc résilié le 30 avril 2021. N'oublions que ce contre-préavis pouvant être donné à tout moment et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue, il devra débiter le premier jour d'un mois et être envoyé le mois précédent.

En ce qui concerne le mois d'avril 2021, le locataire devra payer deux loyers (le loyer pour le logement qu'il quitte et celui du nouveau logement).

Exemple (2) :

Un bail est conclu pour neuf années prenant cours le 14 septembre 2019.

Le bailleur ne souhaitant pas proroger le bail au-delà du 13 septembre 2028, il envoie un préavis de six mois débutant le 14 mars 2028.

Dès le mois d'avril, le locataire trouve un nouveau logement et signe un bail commençant le 1^{er} mai 2028.

Étant donné que le bailleur a résilié le bail à l'échéance de sa durée, le contre-préavis n'est pas autorisé.

Toutefois, le preneur pourra donner un préavis de trois mois prenant cours le 1^{er} mai 2028 et se terminant le 31 juillet 2028.

Il devra donc supporter le paiement de deux loyers durant les mois de mai, juin et juillet 2028.

c. Le droit d'exclure ou de limiter :

Contrairement aux dispositions des §§ 2 à 4 de l'article 55 du Décret wallon, les parties ne peuvent pas convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Autrement dit, lors de la conclusion du bail ou d'un avenant, les parties ne peuvent pas convenir d'une clause interdisant ou limitant le droit du locataire à pouvoir résilier le bail à tout moment et sans motif.

d. Notre commentaire :

Plusieurs points peuvent être soulevés au sujet des dispositions du Décret wallon instaurant les conditions dans lesquelles un locataire peut résilier anticipativement un bail réputé conclu pour neuf années.

Tout d'abord, l'instauration d'une indemnité pour les résiliations faites au cours des trois premières années de location représente un surcoût important pour les locataires. La plupart d'entre eux sont dans l'incapacité matérielle de pouvoir assumer une telle dépense.

Or, il faut savoir que la résiliation anticipée du bail représente souvent la seule échappatoire pour les locataires confrontés à certains bailleurs peu scrupuleux, à des conflits de voisinage inextricables ou à des troubles récurrents. Certes, des recours judiciaires existent et le juge compétent peut contraindre à l'exécution des obligations contractuelles ou légales. Néanmoins, une décision de justice prise dans un contexte locatif instaure généralement un climat délétère entre les parties. Il est donc quelquefois plus raisonnable de quitter les lieux loués plutôt que se lancer dans une procédure susceptible d'aggraver une situation déjà difficile.

Par ailleurs, les observations de terrain montrent que les locataires sont peu enclins à emprunter la voie judiciaire.

D'autre part, les conditions légales de résiliation peuvent avoir des conséquences inattendues et même parfois dramatiques.

Ainsi, des locataires bénéficiant de l'attribution d'un logement social ne peuvent pas réduire les conditions de résiliation anticipée. Or, les sociétés de logement social imposent souvent le paiement des loyers dès l'octroi du logement. Ceci alors que, dans le même temps, le locataire doit assumer ses obligations jusqu'à l'expiration du délai de préavis donné au bailleur. Le locataire pourrait donc être amené à payer deux loyers pendant plusieurs mois (sans compter le paiement des indemnités légales éventuellement dues). Étant donné que les bénéficiaires de logement social sont généralement des personnes à revenus faibles ou très faibles, les contraintes légales peuvent se révéler intenable.

Ceci étant dit, pourquoi les sociétés de logement ne pourraient-elles pas attendre que le locataire ait terminé sa période de préavis avant d'exiger le paiement des premiers loyers ?

Autre point important, il est étrange que le législateur wallon, tout comme le législateur fédéral avant lui, ait exclu le droit de donner un contre-préavis lorsque le bail est résilié à son échéance dans les conditions fixées à l'article 55, §1^{er}, du Décret wallon. Il s'agit d'une exception incompréhensible.

Le bail de “courte durée”

Comme nous venons de l’expliquer, le bail réputé conclu pour neuf années est la durée par défaut applicable à l’ensemble des baux relatifs à la résidence principale du preneur. Mais à côté de ce régime général, le législateur wallon a instauré trois régimes d’exception.

Le premier de ces régimes permet aux parties de conclure un bail d’une durée inférieure à neuf années. Plus précisément, selon l’article 55, §6, du Décret wallon, il est permis de faire un bail de “courte durée” pour autant que celui-ci ne dépasse pas trois ans ou que la durée globale des baux de “courte durée” ne dépasse pas trois ans.

L’instauration d’un régime dérogatoire permettant aux parties de conclure un bail d’une durée inférieure ou égale à trois ans n’est pas une nouveauté. Ce régime d’exception était déjà présent dans la version initiale des dispositions fédérales réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (dite loi du 20 février 1991).

Toutefois, certaines conditions propres à ce régime ont été modifiées par le Décret wallon. Dans ce chapitre, nous présentons le détail des dispositions organisant ce régime.

1. La durée d’un bail de “courte durée”

Le bail de “courte durée” fonctionne comme un régime dérogatoire, cela signifie qu’il permet de contourner l’obligation de faire un bail réputé conclu pour neuf années. Mais pour que l’exception ne devienne pas la règle, le législateur a fixé des limites en instaurant des conditions dans lesquelles peut être conclu un bail de “courte durée”.

a. Présentation générale :

L’une des premières conditions fixées par l’article 55, §6, du Décret wallon est que la durée d’un bail de “courte durée” doit être inférieure ou égale à trois ans. Autrement dit, un bail qui aurait une durée supérieure à trois ans devrait être considéré comme réputé conclu pour neuf années.

Autre condition, comme la “courte durée” ne se présume pas, il est nécessaire que la durée du bail ait été convenue de manière explicite entre les parties. Le texte légal impose que la durée du bail doit être spécifiée dans un écrit. À ce propos, rappelons que la durée de location fait partie des clauses devant figurer dans un bail écrit (art. 3, §1^{er}, 3^o, du Décret wallon).

Possibilités :

Un bail de “courte durée” doit être conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Sont donc de “courte durée” les baux conclus pour : trois mois, six mois, neuf mois, douze mois ou un an, dix-huit mois, deux ans, trente mois, trente-six mois ou trois ans (cette liste reprend quelques exemples courants et n’a pas la prétention d’être exhaustive).

Exemple (1) :

Les parties conviennent oralement de faire un bail d'une durée de deux ans. Ils signent un contrat dans lequel ils oublient de spécifier la durée de location.

Étant donné que l'accord des parties est verbal et que le contrat ne précise pas la durée de location, le bail est réputé conclu pour neuf années. À moins qu'ils ne concluent un avenant dans lequel la durée de location est précisée.

Rappelons que la clause déterminant la durée de location est obligatoire (art. 3, §1^{er}, 3°, du Décret wallon).

Exemple (2) :

Un bail est conclu avec une clause imprécise rédigée comme suit : « Le bail est consenti pour une durée de trois ans prenant cours le 1^{er} octobre 2020 et se terminant le 30 septembre 2021. »

Étant donné que la clause de durée est contradictoire (trois ans ou un an), il est impossible de déterminer précisément la durée de location convenue. Pour lever cette ambiguïté, il faut soit un avenant conclu par les parties et corrigeant la clause litigieuse, soit une décision de justice.

Notons que les erreurs figurant dans les clauses de durée sont malheureusement courantes.

2. La résiliation d'un bail de "courte durée"

Avant d'entamer la présentation des dispositions relatives à la résiliation d'un bail de "courte durée", il est nécessaire que nous évoquions l'existence d'une distinction faite par la législation wallonne.

En effet, l'article 55, §6, du Décret wallon établit une distinction au sein des baux de "courte durée" entre les baux d'une durée inférieure ou égale à trois mois et les baux conclus pour une durée supérieure à trois mois. Nous pourrions donc dire que le législateur wallon a créé un régime dérogatoire dans le régime dérogatoire.

Cette distinction est importante à opérer parce que les conditions de résiliation à échéance et de résiliation anticipée sont radicalement différentes.

a. La résiliation du bail à son échéance :

Le bail de "courte durée" prend fin à son échéance moyennant un préavis d'une durée de trois mois. Celui-ci peut être notifié par le bailleur ou par le preneur. Aucun motif n'est requis et il n'est donc pas nécessaire de justifier le renon.

Par contre, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le renon locatif est réputé notifié par la signature du bail. Autrement dit, pour ce type de baux, la notification d'un préavis à la fin du bail n'est pas nécessaire pour mettre fin à la location. Ces baux de "très courte durée" (inférieure ou égale à trois mois) prennent fin de plein droit à leur échéance.

Exemple (1) :

Prenons un bail de six mois prenant cours le 21 août 2020 et se terminant le 20 février 2021.

Le bailleur ne souhaite pas continuer la location au-delà de son échéance.

Il devra donner un préavis d'une durée de trois mois prenant cours le 21 novembre 2020. Ce préavis de fin de bail ne doit pas être motivé.

Exemple (2) :

Un bail est conclu pour deux mois prenant cours le 1^{er} octobre 2020 et se terminant le 30 novembre 2020.

Le bailleur ne souhaite pas continuer la location au-delà du 30 novembre 2020.

En principe, il ne doit rien faire et le 1^{er} décembre 2020 le locataire est censé avoir libéré les lieux loués et remis les clés.

b. La résiliation anticipée du bail :

En ce qui concerne la résiliation anticipée d'un bail de "courte durée" (c-à-d, avant l'échéance convenue), le législateur wallon a introduit une nouveauté. En effet, alors que l'ancienne loi fédérale avait délaissé cette question et ainsi ouvert un boulevard à la controverse, le Décret wallon donne une réponse claire.

Mais ce n'est pas parce que la réponse est claire, qu'elle n'est pas complexe. Car il importe de faire plusieurs distinctions. D'abord, les conditions dans lesquelles un bail peut être résilié anticipativement sont différentes pour le locataire et pour le bailleur. Ensuite, les règles sont différentes pour les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois et pour les baux de "courte durée" conclus pour une durée supérieure à trois mois.

Commençons par les conditions permettant au locataire de résilier un bail de "courte durée" avant son échéance.

Pour le locataire, le bail de "courte durée" peut être résilié à tout moment moyennant la notification d'un préavis de trois mois. De plus, le locataire devra payer au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer. Ce préavis ne doit pas être motivé et donc le locataire ne doit pas se justifier.

Pour le bailleur, le bail de "courte durée" peut également être résilié à tout moment moyennant la notification d'un préavis de trois mois, mais uniquement après la première année de location et pour motif d'occupation personnelle. Hormis la durée du préavis, le préavis pour occupation personnelle donné dans le cadre d'un bail de "courte durée" doit se conformer aux mêmes conditions que celles stipulées pour les baux réputés conclus pour neuf années (soit, celles précisées à l'article 55, §2, du Décret wallon). De surcroît, le bailleur devra payer au locataire une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Par ailleurs, comme la résiliation anticipée d'un bail de "courte durée" peut être notifiée à tout moment, n'oublions pas que, conformément à l'article 30 du Décret wallon, et pour autant qu'aucune disposition contraire n'ait été convenue entre les parties, le délai du préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le renon est donné.

Enfin, pour les baux de "très courte durée" conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois, la résiliation anticipée est exclue. Ces baux doivent donc être exécutés jusqu'au bout.

Exemple (1) :

Prenons un bail de trente mois prenant cours le 1^{er} novembre 2019 et se terminant le 30 avril 2022.

Le bailleur souhaite faire occuper le bien loué par son frère.

Il pourra donner un préavis d'une durée de trois mois, à tout moment, pour autant que ce préavis ne se termine pas durant la première année de location, c'est-à-dire qu'il ne peut prendre fin avant le 1^{er} novembre 2020. En outre, il devra payer au locataire une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur veillera à préciser le motif d'occupation personnelle dans la notification du préavis et donner le nom et le lien de parenté de la personne qui occupera le bien loué.

Exemple (2) :

Un bail est conclu pour deux mois prenant cours le 1^{er} octobre 2020 et se terminant le 30 novembre 2020.

Le locataire ne souhaite pas poursuivre la location au-delà du premier mois d'occupation.

Dans ce cas, la loi est formelle, étant donné qu'il s'agit d'un bail d'une durée inférieure ou égale à trois mois, il ne pourra pas résilier le bail avant son échéance. Il devra exécuter son contrat jusqu'au 30 novembre 2020.

3. Le renouvellement d'un bail de "courte durée"

La question du renouvellement d'un bail de "courte durée" est un sujet délicat ayant suscité de très nombreuses controverses. Il n'est pas certain que les dispositions stipulées dans le Décret wallon empêche l'émergence de nouvelles polémiques.

En attendant, et pour tenter de rendre digeste une question difficile, nous pourrions schématiser le problème en faisant la distinction entre trois situations possibles. En effet, lorsqu'un bail de "courte durée" prend fin, trois situations peuvent se présenter :

- soit le bail a été résilié par l'une des parties ;
- soit les parties souhaitent reconduire le bail pour une nouvelle "courte durée" ;
- soit aucune des parties n'a résilié le contrat et elles ne se sont pas exprimées concernant la reconduction du bail pour une nouvelle "courte durée".

Étudions en détail ces trois éventualités.

Tout d'abord, si l'une des parties a résilié le bail moyennant un préavis notifié au moins trois mois avant son échéance, la situation à la fin du bail est relativement simple : le bail prend fin à son échéance.

Ensuite, si les parties souhaitent reconduire le bail pour une nouvelle "courte durée", elles doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- le bail ne peut être prorogé que deux fois pour une nouvelle "courte durée" ;
- la durée cumulée des contrats de "courte durée" ne peut pas dépasser trois ans ;

- la prorogation doit être faite sous les mêmes conditions, sans préjudice de l’indexation du loyer au moment du renouvellement ;
- la prorogation doit être faite par écrit et celui-ci peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail.

Précisons que l’écrit stipulant la prorogation doit être clair. Il est notamment très important et même obligatoire de spécifier la durée de la prorogation. Celle-ci pouvant être différente de la durée du bail prorogé, pour autant que la durée totale des baux de “courte durée” ne dépasse pas trois années.

Par ailleurs, lorsqu’un bail de “courte durée” ne peut plus être prorogé (parce que les conditions fixées par la loi ne le permettent plus), le bail devient alors réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Ce bail est dès lors régi par les dispositions relatives au bail de neuf années. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Enfin, envisageons une troisième situation dans laquelle le bail se poursuit au-delà de la durée convenue alors que les parties n’ont pas convenu d’une prorogation du bail pour une nouvelle “courte durée”. La réponse est simple : le régime dérogatoire prend fin et le bail devient réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Ce bail est dès lors régi par les dispositions relatives au bail de neuf années. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial.

Exemple (1) :

Prenons un bail de douze mois prenant cours le 1^{er} novembre 2019 et se terminant le 31 octobre 2020. Dans ce bail, une disposition a été ajoutée à la clause de durée et précisant que si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur après la fin du bail, celui-ci sera automatiquement prorogé pour dix-huit mois.

Cette clause implique que si aucun renon n’est notifié avant la fin de la première durée de contrat (douze mois), le bail sera automatiquement prorogé pour dix-huit mois.

Si, à l’échéance de la prorogation de dix-huit mois, les parties souhaitent proroger le bail pour une nouvelle “courte durée”, elles devront rédiger un écrit reprenant les termes de leur accord. La durée de cette deuxième prorogation de bail ne pourra pas excéder six mois (la durée totale des baux de “courte durée” ne pouvant pas excéder trois ans).

Si rien n’est convenu à l’échéance de la première prorogation, le bail est automatiquement réputé avoir été conclu pour neuf ans prenant cours à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur (soit le 1^{er} novembre 2019).

Exemple (2) :

Un bail est conclu pour trois ans prenant cours le 1^{er} octobre 2020 et se terminant le 30 novembre 2023.

Une clause du bail stipule que si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur après la fin du bail, celui-ci sera automatiquement prorogé pour trois ans.

Cette clause de prorogation n’aura aucun effet puisque la durée du bail initial est déjà de trois ans. La durée totale des baux de “courte durée” ne pouvant pas dépasser trois ans, lorsque le premier bail arrivera à échéance, il sera automatiquement réputé avoir été

conclu pour neuf ans prenant cours à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur (soit le 1^{er} octobre 2020).

4. Notre commentaire critique concernant le bail de “courte durée”

En même temps que la loi fédérale du 20 février 1991 instaura la règle générale du bail de neuf années pour les baux relatifs à la résidence principale du locataire, elle créa un régime dérogatoire permettant de conclure des baux de “courte durée”. Les bailleurs ne souhaitant pas s’engager dans un bail de neuf années, le régime d’exception est très rapidement devenu la règle. Certains n’hésitèrent pas à parler du contrat de “courte durée” comme d’une espèce de “bail à l’essai”.

Cette méfiance envers le bail de neuf ans fut à ce point dominante que certaines agences immobilières privées prétendaient sans vergogne que les baux de “courte durée” n’étaient rien de moins que la règle générale (créant ainsi une asymétrie de l’information). Cela permettait d’écarter toute discussion et limitait arbitrairement le champ des négociations.

Les locataires eux aussi furent refroidis par un bail de neuf ans imposant des indemnités disproportionnées pendant les trois premières années de location.

Pourtant, les dispositions organisant le bail de “courte durée” contenaient des ambiguïtés qui furent l’objet de plusieurs retouches législatives. Ce régime dérogatoire fut souvent au centre de controverses juridiques.

Mais aujourd’hui, selon la communication officielle, le Décret wallon aurait solutionné les imprécisions législatives et ainsi réussi à tarir la source des polémiques juridiques. Il faut être prudent !

D’abord, en ce qui concerne les imprécisions du texte ou plutôt ces ambiguïtés, nous pourrions évoquer la question des formes sous lesquelles peut être convenue la prorogation d’un bail de “courte durée”.

Ainsi, à l’alinéa 2, de l’article 55, §6, il est stipulé que l’écrit organisant le renouvellement du bail « peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail ». Or, à l’alinéa 6, il est précisé que... « à défaut d’un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l’hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur ».

À la lecture de ce texte, on est frappé de constater que tantôt la conclusion d’un nouveau bail permet de proroger le contrat pour une nouvelle “courte durée”, tantôt il ne suffit pas à empêcher sa transformation en un bail réputé conclu pour neuf ans. Certes, il est possible que la jurisprudence nous permette de lever cette contradiction. En attendant, une telle ambiguïté n’est pas sans créer une réelle insécurité juridique.

Au passage, soulignons que le texte du Code bruxellois du Logement traitant du même sujet est beaucoup plus clair.

Le bail de “longue durée” et le bail à vie

Dans le chapitre précédent, nous avons présenté les dispositions du Décret wallon relatives au bail de “courte durée”. Il s’agit d’un régime dérogatoire, c’est-à-dire d’un régime d’exception permettant aux parties de conclure un bail d’une durée différente de celle prévue par le régime général (neuf années).

Ceci étant rappelé, le bail de “courte durée” n’est pas le seul régime dérogatoire. En effet, à l’instar de la loi fédérale sur le bail de résidence principale, le Décret wallon a instauré deux autres régimes dérogatoires : le bail de “longue durée” et le bail à vie.

Il est extrêmement rare d’être confronté à ces deux régimes d’exception. En règle générale, ils ne trouvent à s’appliquer que dans certaines situations très spécifiques. C’est pourquoi, nous n’allons pas nous étendre plus que nécessaire à la compréhension de ces deux régimes dérogatoires.

1. Le bail de “longue durée”

Le bail dit de “longue durée” est instauré par l’article 55, §7, du Décret wallon. Selon le texte légal, les parties concluant un bail relatif à la résidence principale du preneur peuvent conclure un contrat d’une durée supérieure à neuf années.

a. L’obligation de préciser la durée du bail par écrit :

Étant donné que le bail de “longue durée” constitue un régime dérogatoire, cela implique que la durée doit être clairement précisée dans le contrat de bail. À ce propos, rappelons que la durée de location fait partie des clauses obligatoires dans un bail écrit (art. 3, §1^{er}, 3^o, du Décret wallon).

b. L’obligation de faire un acte authentique :

Par ailleurs, 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 1^{er} 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 1^{er} 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.

c. La résiliation d'un bail de "longue durée" à son échéance

Le bail de "longue durée" peut être résilié à son échéance selon les mêmes conditions que celles fixées pour le bail de neuf années.

Le bailleur peut résilier un bail de "longue durée" moyennant un préavis notifié six mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce renon de fin de bail ne doit pas être motivé.

Le preneur peut résilier un bail de "longue durée" moyennant un préavis notifié trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce renon de fin de bail ne doit pas être motivé.

d. La prorogation d'un bail de "longue durée"

Lorsqu'un bail de "longue durée" arrive à son échéance et que le locataire est laissé dans les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est automatiquement renouvelé pour une durée de trois années. Cette disposition est identique à celle prévue pour les baux réputés conclus pour neuf années.

Ce principe se répète à chaque fois que les prorogations du bail arrivent à échéance. À chaque fin d'une période de prorogation de trois, si le bail n'a pas été résilié dans les conditions fixées par la loi, le bail est automatiquement reconduit par périodes de trois ans.

e. La résiliation anticipée d'un bail de "longue durée"

En matière de résiliation anticipée, le bail de "longue durée" est soumis aux mêmes dispositions que celles instaurées pour les baux réputés conclus pour neuf années.

Le bail de "longue durée" peut donc être résilié anticipativement par le bailleur :

- pour motif d'occupation personnelle, tel que spécifié à l'article 55, §2, du Décret wallon ;
- pour motif de travaux, tel que spécifié à l'article 55, §3, du Décret wallon ;
- sans aucun motif, tel que spécifié à l'article 55, §4, du Décret wallon.

En ce qui concerne la résiliation anticipée sans motif, elle ne peut être faite que moyennant la notification d'un préavis au moins six mois avant l'échéance de chaque période de trois ans (triennat).

Rappelons que cette forme de résiliation anticipée sans motif impose au bailleur le paiement d'une indemnité fixée à neuf mois de loyer lorsque le renon est notifié à l'échéance du premier triennat ou six mois de loyer lorsque le renon est notifié à l'échéance du deuxième triennat.

En ce qui concerne la résiliation anticipée sans motif d'un bail de "longue durée", l'indemnité est fixée à trois mois de loyer pour les préavis notifiés à l'échéance du troisième triennat et à l'échéance des triennats suivants. Bien entendu, cette indemnité n'est pas due lorsque le bail est résilié à son échéance ou à l'échéance d'une prorogation.

En ce qui concerne le preneur, il peut également résilier anticipativement un bail de "longue durée" dans les mêmes conditions que celles imposées pour la résiliation anticipée d'un bail réputé conclu pour neuf années (art. 55, §5, du Décret wallon).

2. Le bail à vie

Le bail à vie est également un régime dérogatoire. Il s'agit d'un bail dont la durée est la durée de vie du locataire. Ce régime singulier est instauré par l'article 55, §8, du Décret wallon.

a. L'obligation de préciser la durée du bail par écrit :

Comme le bail à vie est un régime dérogatoire, cela implique que sa durée doit être clairement précisée dans le contrat de bail. Une fois encore, rappelons que la durée de location fait partie des clauses obligatoires dans un bail écrit (art. 3, §1^{er}, 3^o, du Décret wallon).

b. L'obligation de faire un acte authentique :

Tout comme le bail d'une durée supérieure à neuf années, le bail à vie doit obligatoirement être conclu par acte authentique.

En effet, en application de l'article 1^{er} 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 1^{er} 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.

c. La résiliation d'un bail à vie

Le bail à vie prend fin au décès du preneur.

d. La résiliation anticipée d'un bail à vie

Contrairement au bail de "longue durée", les §§ 2 à 4 de l'article 55 ne s'appliquent pas à un bail à vie. Autrement dit, le bailleur ne peut pas résilier anticipativement un bail à vie.

Par contre, en ce qui concerne la résiliation anticipée d'un bail à vie par le locataire, le texte de loi est moins clair. En effet, si le texte de l'article 55, §8, stipule que les §§ 2 à 4, du même article ne sont pas d'application, il ne précise pas si le §5 s'applique.

Dès lors, peut-on considérer que sont d'application pour le bail à vie les dispositions de l'article 55, §5, relatifs à la résiliation anticipée par le preneur d'un bail réputé conclu pour neuf années ?

C'est une hypothèse que nous estimons défendable.

Lorsque le bail n'a pas été enregistré

Jusqu'ici, nous avons exposé les différents régimes de durée instaurés par le Décret wallon pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Nous avons également présenté les différentes possibilités de résiliation (qu'il s'agisse de résiliation à l'échéance du bail ou de résiliation anticipée). Ces règles sont impératives et elles sont donc obligatoires même si le contrat stipule d'autres dispositions.

Pourtant, il existe une situation dans laquelle le locataire peut se permettre de ne pas respecter le délai de préavis imposé et l'indemnité éventuellement requise : lorsque le bail n'est pas enregistré.

Même si cette possibilité de résiliation semble connue, elle est trop souvent mal comprise. Cette méconnaissance est d'autant plus problématique que les législations régionales ont sensiblement modifié les dispositions permettant une résiliation "plus souple" des contrats de bail n'ayant pas été enregistrés.

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 du Bureau de Sécurité Juridique compétent. Ce bureau fait partie de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale du Service Public Fédéral Finances.

Lors de l'enregistrement d'un contrat de bail, le bureau de Sécurité Juridique compétent inscrit dans un registre les principales données du contrat de bail écrit. Cette inscription est confirmée par la réception de la relation d'enregistrement du contrat pour les baux soumis au format papier. Une fois enregistré, le contrat soumis au format numérique via l'application MyRent pourra être consulté dans MyMinFin.

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 1^{er} janvier 2007, pour les baux d'un logement occupé par une personne ou une famille, l'obligation d'enregistrement incombe seulement au bailleur. Cette disposition inscrite dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est également stipulée dans l'article 53 du Décret wallon (soulignons que cet article du Décret wallon ne concerne que les baux relatifs à la résidence principale du preneur).

De son côté, le preneur dispose toujours du droit de faire enregistrer son bail. Mais pour lui et pour autant que le bail ait été conclu après le 1^{er} janvier 2007, cette démarche n'est pas obligatoire.

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

Enfin, il est nécessaire 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. Les parties sont donc tenues de respecter les dispositions du bail, même s'il n'a pas été enregistré.

En principe donc, l'enregistrement d'un bail ne modifie pas les droits et obligations entre les parties. Par contre, l'enregistrement a un effet sur les tiers (i.e., les personnes qui n'ont pas signé le bail). En effet, l'enregistrement d'un bail rend celui-ci opposable aux tiers (art. 1328 du Code civil).

Ajoutons que, outre le contrat de bail, l'état des lieux et les éventuels avenants doivent également être enregistrés.

2. Le droit de résilier un bail non enregistré

Selon l'article 54 du Décret wallon, le locataire peut résilier son contrat de bail sans devoir respecter le délai de préavis ni payer l'indemnité éventuellement requise, à la condition que celui-ci n'ait pas été enregistré auprès de l'administration compétente.

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 trois mois et tant que le bail n'est pas enregistré, le preneur peut le résilier sans devoir attendre l'échéance du bail.

Toutefois, le non enregistrement du bail n'est pas la seule condition nécessaire. D'autres conditions sont imposées par le législateur wallon :

- Selon l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'enregistrement du contrat de bail doit être fait par le bailleur dans les deux mois suivant la date de conclusion (signature) du contrat de bail.

Il découle naturellement de cette disposition que le locataire doit attendre l'expiration de ce délai de deux mois avant de pouvoir résilier le bail sans délai de préavis ni paiement d'une éventuelle indemnité.

- Une condition préalable supplémentaire a été prévue par le législateur wallon, selon laquelle le preneur est obligé d'envoyer une mise en demeure au bailleur.

Par cet acte préalable, le locataire doit mettre en demeure le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail.

Cette mise en demeure doit être faite dans les conditions fixées à l'article 30 du Décret wallon. Autrement dit, elle doit être notifiée soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Une fois la mise en demeure envoyée au bailleur, le locataire doit attendre un mois avant de pouvoir notifier un renon sans délai de préavis ni paiement d'une éventuelle indemnité. Ceci pour autant que pendant le délai d'un mois suivant l'envoi de la mise en demeure, le bailleur n'ait pas fait enregistrer le contrat de bail.

Si le bailleur a fait enregistrer le bail dans le délai d'un mois suivant la mise en demeure obligatoire, le locataire ne peut plus utiliser les facilités de résiliation prévues par l'article 54 du Décret wallon.

Exemple (1) :

Un bail de trois ans est conclu le 23 février 2021 et prend cours le 1^{er} avril 2021.

En consultant les informations disponibles sur le site web MyMinFin, le locataire constate que le bail n'a pas été enregistré.

En cours de bail, il souhaite résilier le bail.

En principe, il doit notifier un préavis de trois mois et payer une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Comme le bail n'a pas été enregistré, il n'est pas tenu de respecter le délai de préavis de trois mois, ni payer l'indemnité requise.

Toutefois, il doit d'abord notifier un courrier au bailleur dans lequel il met celui-ci en demeure de faire enregistrer le bail.

Ensuite, il doit attendre un mois. À l'échéance de ce délai, il doit à nouveau vérifier si le bail a été enregistré. Si le bail n'a toujours pas été enregistré, il pourra résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis, ni payer l'indemnité.

3. Le droit de résilier un bail non enregistré dans la pratique

Lorsqu'un locataire souhaite faire usage du droit que lui octroie l'article 54 du Décret wallon, 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 de ses données personnelles accessibles sur le site MyMinFin 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 54 du Décret wallon 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 la législation wallonne 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 30 du Décret wallon.

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 54 du Décret wallon 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 54 du Décret wallon, d'une manière qui serait plus dommageable à autrui que cela aurait été possible.

Ainsi, par exemple, dès que le locataire connaît 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.

4. Qu'en est-il des baux faits par acte authentique ?

Lorsqu'un contrat est conclu pour une durée qui excède neuf ans ou est un bail à vie, il doit être établi par acte notarié. Dans les autres cas, le recours à l'acte authentique est facultatif.

Lorsqu'un bail est fait par acte authentique, celui-ci doit être transcrit au bureau des hypothèques. Il n'est donc pas soumis à la même procédure d'enregistrement que les baux conclus sous seing privé.

En conclusion, les baux faits par acte authentique ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 54 du Décret wallon.

5. Notre approche critique de cette possibilité de résiliation

Cette disposition permettant au locataire de résilier un bail non enregistré sans délai de préavis ni indemnité n'est pas une nouveauté. Ce droit était déjà présent dans la législation fédérale réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. En effet, cette disposition a été instaurée dans le Code civil par la loi du 27 décembre 2006.⁹

Aujourd'hui, cette disposition a été reprise à la fois dans le Décret wallon, mais également dans le Code bruxellois du Logement (art. 227) et dans le Décret flamand du 9 novembre 2018 (art. 20, §1^{er}).

9. Voir Loi Programme (I) du 27 décembre 2006, article 73, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2007 selon l'article 75 de cette même loi (Moniteur Belge du 28 décembre 2006, troisième édition).

Toutefois, les versions de ce droit diffèrent d'une région à l'autre. Chaque Région a instauré sa petite spécificité (l'adage est bien connu : pourquoi faire simple lorsqu'il est possible de faire compliqué).

En ce qui concerne la Région wallonne, nous avons vu que la mise en application du droit accordé au locataire de résilier un bail non enregistré sans délai de préavis ni indemnité était soumis à une nouvelle condition préalable : l'envoi d'une mise en demeure (à ce propos, notons que cette condition préalable figure également dans le Code bruxellois du Logement, mais pas dans le Décret flamand).

Que penser de l'ensemble de cette disposition ?

Tout d'abord, depuis 2007, nous avons toujours été perplexes concernant cette disposition. Certes, elle paraît favorable aux intérêts du locataire. Toutefois, sa mise en pratique n'est pas toujours aisée tant il est quelquefois difficile de savoir si un bail a été enregistré. De plus, elle incite certains locataires à commettre des abus de droit. En effet, cette disposition est souvent mal comprise et certains en déduisent qu'un bail non enregistré n'est pas valable. De là à penser que le bail est nul et que tout est permis, il n'y a qu'un pas qu'une minorité franchit imprudemment. Pourtant, ce petit pas peut se révéler lourd de conséquences !

Ensuite, il y a cette condition préalable qui a été ajoutée par le législateur wallon (et aussi par le législateur bruxellois). En effet, en obligeant le locataire à mettre en demeure le bailleur de faire enregistrer le bail, non seulement on augmente très sensiblement la lourdeur du mécanisme légal, mais on ajoute une couche d'incertitude.

En l'état, ce droit octroyé au locataire par le Décret wallon se révèle complexe à mettre en œuvre. Elle oublie aussi que les lois sur le bail sont largement méconnues du grand public.

Enfin, il y a la finalité de cette disposition. Pourquoi a-t-elle été instaurée par le législateur fédéral et, plus encore, pourquoi a-t-elle été reprise par les entités fédérées ? C'est une question à laquelle nous n'avons pas de réponse précise. Selon certaines conjectures, cette disposition a été instaurée pour contraindre les bailleurs à faire enregistrer leur contrat de bail et ainsi permettre la mise en place d'une taxation des loyers réels.

Pourtant d'autres pistes, moins tarabiscotées auraient pourtant pu être envisagées.

Qu'advient-il du bail en cas de vente ou de donation ?

Dans ce chapitre, nous allons aborder une question qui soulève beaucoup d'inquiétude chez les locataires. À savoir, qu'en est-il du bail et de sa poursuite dans le temps lorsque le bien loué est vendu ou fait l'objet d'une donation ?

1. La notion de tiers

Nous ne le soulignerons jamais assez, mais les conventions de bail engagent pleinement les parties qui les ont contractées (principe affirmé par l'art. 1135 du Code civil). Dès l'instant où le contrat est signé, il doit être exécuté de « bonne foi ».

Cependant, le contrat de bail n'a 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 n'est pas tenu d'en respecter les termes. Sauf si le bail est opposable aux tiers. Dans ce cas, lorsque la convention de bail a acquis cette propriété supplémentaire, les "tiers" sont tenus de respecter le bail.

Quant à la notion de tiers, elle peut s'appliquer à une série d'acteurs fort différents. Au sens large, il s'agit de 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...

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.

En conclusion, soulignons surtout que l'acquéreur (à titre onéreux ou à titre gratuit) est un tiers et il est donc important de savoir si le contrat de bail est opposable.

2. La notion de "date certaine"

Contrairement aux "actes authentiques", le bail fait sous "seing privé" n'est pas, de fait, opposable aux 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 aux tiers, il doit répondre à l'une 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 du bureau de Sécurité Juridique. Ce bureau fait partie de l’Administration générale de la documentation patrimoniale qui elle-même 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 1^{er} janvier 2007. Par contre, cette obligation incombe aussi bien au bailleur qu’au locataire si le bail a été conclu avant le 1^{er} 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.

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.

En ce qui concerne l’article 1328, signalons déjà qu’il sera remplacé par l’article 8.22 du Livre 8 du nouveau Code civil qui entrera en vigueur le premier jour du dix-huitième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge (soit le 1^{er} novembre 2020).¹⁰

L’article 8.22 du nouveau Code civil reprend les mêmes conditions que l’article 1328 de l’ancien Code civil.

3. Lorsqu’un bail a “date certaine” ?

La question de savoir quel sera le sort du bail en cas de transmission du bien loué est traitée par l’article 63 du Décret wallon. Reprenant les termes de la loi fédérale abrogée, la législation wallonne établit une distinction entre les baux ayant “date certaine” et les baux n’ayant pas “date certaine”.

10. Cf. Loi du 13 avril 2019 portant création d’un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » (1) (Moniteur belge du 14 mai 2019).

En ce qui concerne la première catégorie (art. 63, alinéa 1^{er}), les choses sont simples puisqu'elle s'inscrit dans la logique du droit civil. Ainsi, pour autant que le bail ait acquis "date certaine" avant la date de la passation de l'acte authentique de vente ou de donation, l'acquéreur (à titre onéreux ou à titre gratuit) est subrogé aux droits et obligations du bailleur. Ici, rappelons que la notion de bailleur désigne clairement la personne ayant conclu le bail avec le locataire (dans la plupart des cas, il s'agira du propriétaire ayant vendu ou donné le bien loué).

Cette subrogation de l'acquéreur signifie que celui-ci doit exécuter le bail comme s'il en était l'auteur. L'acquéreur devient le bailleur et est soumis aux mêmes droits et obligations que le bailleur initial.

Dès lors, s'il souhaite mettre fin à la location, il doit se conformer aux mêmes règles que celles en vigueur pour le bailleur. Donc, son statut de nouveau propriétaire ne lui octroie pas de droit nouveau.

Précisons qu'il n'est subrogé aux droits et obligations du bailleur qu'à partir du moment où l'acte notarié de vente ou de donation est passé. La vente ou la donation doit être définitive.

Enfin, les présentes dispositions s'appliquent même si le contrat de bail prévoit que le locataire pourrait être expulsé en cas de vente ou de donation.

4. Lorsqu'un bail n'a pas "date certaine" ?

Quant aux dispositions organisant le sort d'un bail n'ayant pas "date certaine", elles sont nettement plus compliquées (art. 63, alinéa 2).

D'abord, en ce qui concerne cette catégorie de baux, le Décret wallon vise très clairement les baux n'ayant pas acquis "date certaine" avant la passation de l'acte notarié définitif de vente ou de donation. Autrement dit, si le bail acquiert "date certaine" après la passation de l'acte authentique, il est quand même soumis aux dispositions que nous allons évoquer ci-dessous et qui sont instaurées par l'article 63, alinéa 2, du Décret wallon.

Ensuite, l'article 63, alinéa 2, du Décret wallon établit une nouvelle distinction entre les locataires occupant le bien loué depuis moins de six mois et ceux occupant le logement depuis au moins six mois.

a. Pour un logement occupé depuis moins de six mois

Qu'importe la durée du bail, lorsque le bien loué est occupé depuis moins de six mois et que le bail n'a pas "date certaine" au jour de la passation de l'acte authentique de vente ou de donation, l'acquéreur n'est pas subrogé aux droits et obligations du bailleur.

Dans cette situation, nous sommes ramenés aux dispositions du droit civil qui prévalaient avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991). Autrement dit, lorsqu'un bail n'avait pas "date certaine" l'acquéreur à titre onéreux ou à titre gratuit n'était pas tenu de respecter le bail. Le locataire était présumé occupé le bien "sans titre ni droit".

C'est cette même logique qui prévaut dans l'article 63, alinéa 2, du Décret wallon. En effet, les locataires occupant un logement avec un bail n'ayant pas "date certaine" et

depuis moins de six mois, sont considérés comme occupant le bien “sans titre ni droit”. Dans ce cas, dès que l’acte authentique est passé, l’acquéreur du bien peut exiger le départ immédiat du locataire.

En pratique, si l’acquéreur souhaite le départ du locataire, il lui accordera un laps de temps raisonnable sous la forme d’un délai de grâce. Ce délai peut être librement déterminé par l’acquéreur. En effet, le délai de grâce ne doit pas se conformer aux conditions d’un préavis. Il ne s’agit pas d’un préavis puisque le bien est considéré comme occupé “sans titre ni droit”.

b. Pour un logement occupé depuis au moins six mois

Les règles changent radicalement si le bien est occupé depuis six mois au moins. En effet, dans ce cas, et même si le bail n’a pas acquis “date certaine” avant la passation de l’acte authentique, l’acquéreur à titre onéreux ou gratuit est subrogé aux droits et obligations du bailleur. Le locataire se retrouve donc dans la même configuration que si son bail avait acquis “date certaine”.

Néanmoins, la situation n’est pas tout à fait identique, parce que l’article 63, alinéa 2, du Décret wallon stipule que, si le bien est occupé depuis six mois au moins et que le bail n’a pas “date certaine”, l’acquéreur peut résilier le bail selon des conditions allégées.

En effet, pour autant que le renon soit notifié au locataire dans les trois mois suivant la date de passation de l’acte authentique de vente ou de donation, le bailleur peut résilier le bail moyennant un préavis d’une durée de trois mois. Cependant, cette résiliation doit se conformer aux dispositions de l’article 55, §§ 2 à 4, du Décret wallon.

Cette résiliation “allégée” doit donc se conformer aux conditions suivantes :

- si le motif justifiant le préavis est l’occupation personnelle, les dispositions relatives à ce type de préavis s’appliquent (sauf que la durée du préavis est réduite à trois mois) ;
- si le motif justifiant le préavis est la volonté de faire des travaux, les dispositions relatives à ce type de préavis s’appliquent (sauf que la durée du préavis est réduite à trois mois et qu’il ne faut pas attendre l’échéance d’un triennat) ;
- si le préavis est donné sans motif, les dispositions relatives à ce type de préavis s’appliquent et notamment le montant des indemnités qui sont adaptées en fonction du moment où le renon est donné (sauf que la durée du préavis est réduite à trois mois et qu’il ne faut pas attendre l’échéance d’un triennat).

Mais attention, ces conditions “allégées” ne sont autorisées que si le renon est donné dans une période de trois mois suivant la date de passation de l’acte authentique. Une fois ce délai révolu, l’acquéreur n’ayant pas notifié la résiliation du bail, est pleinement soumis aux droits et obligations du bailleur. S’il souhaite résilier le bail après l’échéance de ce délai de trois mois suivant la passation de l’acte authentique, cette résiliation devra se conformer aux mêmes dispositions que si la vente ou la donation n’avait jamais eu lieu.

D’autre part, lorsque l’article 63, alinéa 2, stipule que le renon “allégé” doit répondre aux conditions de l’article 55, §§ 2 à 4, cela ouvre la porte à une sévère controverse.

En effet, si nous nous conformons au prescrit de l'article 55, §6, du Décret wallon, le bail de "courte durée" n'est pas soumis aux dispositions des §§ 1 à 5 de l'article 55. Nous pourrions donc en déduire que le droit de donner un préavis "allégé" n'est pas autorisé si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois.

Toutefois, à l'égard de ce cas spécifique, les articles 55 et 63 du Décret wallon ne sont pas d'une clarté éblouissante. Il ne fait aucun doute que s'ouvre là une porte vers quelques franches controverses. Malheureusement, il faut surtout se rappeler que l'imprécision des textes légaux accroît l'insécurité juridique.

Enfin, signalons que le texte de l'ancienne loi fédérale posait les mêmes soucis d'interprétation.

5. Notre approche critique

En quelques mots, nous nous interrogeons toujours sur l'intérêt de maintenir une distinction entre les baux ayant "date certaine" et les baux n'ayant pas "date certaine". En effet, le législateur devrait comprendre que la vente ou la donation du bien loué génère une forte anxiété chez les locataires. Ils se demandent quel sera le sort du bail une fois passé l'acte authentique.

Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la menace de vendre est brandie par certains bailleurs confrontés à des locataires un peu trop revendicatifs.

D'autre part, est-ce cohérent de "sanctionner" le locataire lorsque le bail n'a pas "date certaine" tout en organisant des sanctions pour le bailleur qui n'aurait pas fait enregistrer le contrat de bail ? N'est-ce pas schizophrène ?

Ensuite, pourquoi le législateur wallon maintient cette distinction entre les locataires occupant le bien depuis moins de six mois et les autres ? Si l'acte authentique de vente ou de donation est passé au cours des six premiers mois d'occupation du bien loué, est-ce normal de sanctionner le locataire dont le bail n'a pas "date certaine" ? Certes, il n'est pas très heureux pour un acquéreur de découvrir que le bien acquis est occupé par un locataire entamant un bail qui pourrait être conclu pour plusieurs années. Mais, n'est-ce pas le bailleur qui est responsable de cette situation ? Alors, pourquoi "sanctionner" le locataire en considérant qu'il occupe le bien loué "sans titre ni droit" ?

Enfin, il est temps que le législateur wallon clarifie certaines ambiguïtés.

La prorogation pour circonstances exceptionnelles et le délai de grâce

Cette brochure est consacrée à la présentation des dispositions organisant la durée des baux relatifs à la résidence principale du preneur. Nous avons également détaillé les différentes possibilités de résiliation prévues par le Décret wallon. Nous avons pu constater que ces dispositions sont diverses et qu'elles peuvent se révéler complexes.

Dans ce chapitre, nous exposerons les dispositions du Décret wallon permettant au locataire de solliciter une prorogation du bail lorsque celui-ci prend fin et que le locataire ne peut pas libérer les lieux à la date prévue.

Nous nous arrêterons également sur le recours au délai de grâce.

1. La prorogation pour circonstances exceptionnelles

La prorogation pour circonstances exceptionnelles est organisée par l'article 56 du Décret wallon. Ce texte reprend les mêmes termes que ceux qui figuraient déjà dans la loi fédérale réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur.

La prorogation pour circonstances exceptionnelles permet au locataire de demander une prolongation du bail lorsque celui-ci arrive à échéance et que le locataire n'est pas en mesure de déménager à la date convenue.

Mais attention, il s'agit d'une disposition permettant au locataire de solliciter un délai de prorogation. Elle n'oblige pas le bailleur à devoir accorder cette prorogation. Comme nous allons le voir, il peut accepter, refuser ou moduler la demande de prorogation.

a. La demande

Pour pouvoir faire une demande de prorogation du bail telle qu'elle est prévue à l'article 56 du Décret wallon, il faut que celui-ci vienne à échéance ou prenne fin par l'effet d'un congé.

Cette disposition s'applique lorsqu'un préavis a été donné, mais également dans les situations où le bail prend fin sans préavis. C'est notamment le cas lorsqu'un bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois et qu'il prend fin de plein droit.

Mais cette disposition vise aussi les baux qui prennent fin par l'effet d'un accord amiable. En effet, il faut savoir qu'en dehors des possibilités de résiliation prévues par la loi, les parties peuvent toujours convenir, à n'importe quel moment du bail, de résilier celui-ci dans des conditions qu'ils négocient librement. À la condition que toutes les parties soient d'accord sur les conditions de cette résiliation amiable du bail, une telle convention est parfaitement légale.

Dans ce cas également, l'article 56 du Décret wallon pourra s'appliquer puisqu'il commence par poser cette condition explicite : « lorsque le bail vient à échéance... » Dès lors, même lorsque les parties concluent une convention de résiliation amiable, le locataire qui justifie de circonstances exceptionnelles pourra introduire une demande de prorogation.

D'autre part, à l'instar des dispositions fédérales abrogées, la législation wallonne ne précise pas si la prorogation peut être demandée à la suite d'un renon donné par le bailleur ou par le preneur. Nous pouvons donc continuer à considérer que la demande de prorogation peut être faite quelle que soit la partie ayant notifié la résiliation du bail.

Cependant, si la demande de prorogation est introduite à la suite d'un préavis donné par le locataire, il est nécessaire que les circonstances exceptionnelles justifiant cette demande soient postérieures à la date de notification du renon.

Ensuite, la prorogation peut être demandée quelle que soit la motivation du préavis (occupation personnelle, travaux ou sans motif) et quel que soit le moment de la résiliation (à l'échéance du bail, à l'échéance d'un triennat ou à tout moment).

Quant à la demande de prorogation elle-même, elle doit répondre à des conditions de forme très strictes : elle doit être formulée par un envoi recommandé adressé au bailleur, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Donc, si le bail prend fin par l'effet d'un préavis, le locataire devra envoyer la demande de prorogation au moins un mois avant l'expiration du délai de préavis.

De même, dans l'hypothèse où le bail prend fin par l'effet d'une convention de résiliation amiable, la demande de prorogation devra être adressée au plus tard un mois avant la date de fin de bail fixée par la convention.

Enfin, l'article 56 du Décret wallon spécifie également qu'une demande qui ne serait pas formulée dans les formes et les délais requis serait frappée de nullité.

b. La réponse du bailleur

Lorsque le bailleur reçoit une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles, il peut l'accepter, la refuser ou en négocier les conditions.

En principe, le bailleur est libre de sa décision. Il n'est pas tenu de justifier sa position. De plus, la législation wallonne ne régleme pas la forme sous laquelle le bailleur répond à la demande du locataire. D'ailleurs, le bailleur n'est pas même tenu de répondre.

Cependant, si le bailleur refuse la demande de prorogation, il est préférable qu'il justifie sa décision. En effet, un recours auprès d'une instance judiciaire peut être intenté par le locataire. Il est donc important que le locataire puisse juger du bien-fondé éventuel des arguments du bailleur et ainsi évaluer la pertinence d'une action en justice.

Si le bailleur accepte la demande du locataire ou qu'il accepte d'en négocier les termes, il importe qu'il agisse au plus vite. Ceci, afin d'éviter un recours en justice.

En cas d'accord, il est souhaitable que les conditions de la prorogation fassent l'objet d'une convention écrite. Cet écrit étant là pour prévenir tout conflit concernant l'interprétation des conditions de la prorogation. Cet écrit gagnera donc à être aussi clair et précis que possible. Il devra également être daté et signé par les parties (chaque partie recevant un exemplaire signé).

Il est essentiel que cette convention relative à la prorogation du bail contienne la durée de la prorogation (en spécifiant la date d'échéance de la période de prorogation). Elle peut également contenir d'autres conditions, notamment celles relatives à la date de l'état des lieux et autres modalités pratiques.

c. Le recours au Juge

Si le bailleur refuse la demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles, l'article 56 du Décret wallon stipule qu'un juge peut accorder la prorogation.

Dans ce cas, il est nécessaire que le locataire intente une action auprès de l'instance judiciaire compétente (en l'occurrence, le juge de paix). Si cette action est initiée par le locataire, il agira par voie de citation, de requête contradictoire ou de requête conjointe. Si l'action en justice est initiée par le bailleur, le locataire peut introduire sa demande de prorogation par voie de requête reconventionnelle.

Lorsqu'une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles est introduite auprès d'un juge, sa décision sera limitée par les dispositions de l'article 56 du Décret wallon. Il devra donc vérifier que le bail arrive à échéance ou prenne fin par l'effet d'un congé. Il vérifiera aussi que la demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles a été introduite sous les formes requises, c'est-à-dire par lettre recommandée adressée au bailleur au plus tard un mois avant la fin du bail. Il devra surtout se prononcer sur l'existence et la recevabilité des circonstances exceptionnelles invoquées par le locataire. Enfin, dans sa décision, il devra tenir compte de l'intérêt des parties et notamment du grand âge éventuel d'une des parties (le bailleur ou le locataire).

Si le juge accorde la prorogation pour circonstances exceptionnelles, il doit également en fixer la durée.

Selon les termes de l'article 56 du Décret wallon et pour autant que le bailleur en fasse la demande, il peut également accorder une augmentation du loyer.

Enfin à la demande du bailleur, le juge peut également lui accorder une réduction ou une suppression des indemnités qu'il doit au locataire, en application des dispositions de l'article 55, §4, du Décret wallon. Cette disposition vise l'indemnité prévue en cas de résiliation du bail sans motif par le bailleur, à l'échéance du premier et deuxième triennat d'un bail réputé conclu pour neuf années.

d. Le renouvellement de la demande

Dans l'hypothèse où la demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles a été acceptée par le bailleur ou accordée par décision de justice, le locataire peut éventuellement demander une nouvelle prorogation du bail.

Cette seconde demande doit répondre aux mêmes conditions que la première.

Si cette deuxième demande est acceptée par le bailleur ou par décision de justice, une troisième demande ne pourra plus être sollicitée. Le nombre de demande de prorogation est donc limité à deux.

e. Les circonstances exceptionnelles

Pour pouvoir solliciter une prorogation, il est nécessaire que le locataire justifie de circonstances exceptionnelles l'empêchant de déménager à la date de fin de bail. Il s'agit d'une obligation essentielle.

Malheureusement, la notion de circonstances exceptionnelles n'est pas définie dans le texte de l'article 56 du Décret wallon.

Toutefois, cela ne signifie pas que les bases légales fassent totalement défaut. Nous pouvons notamment nous référer aux travaux parlementaires ayant accompagné l'élaboration de la loi fédérale du 20 février 1991 réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur. En effet, l'article 11 de la loi fédérale sur le bail de résidence principale réglait les conditions d'une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles. Ces conditions étant les mêmes que celles stipulées par l'article 56 du Décret wallon, nous pourrions reprendre les arguments du législateur fédéral.

Ainsi, selon la juriste Yvette Merchiers¹¹, voici comment le législateur fédéral définit les circonstances exceptionnelles : « Les “circonstances exceptionnelles” sont celles qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement. Elles visent, d'une part, des situations d'urgence, imprévisibles ou subites, d'autre part, des difficultés moins circonstanciées, telles que le grand âge du preneur, dont il paraît nécessaire de permettre au juge de tenir compte dans la “balance” des intérêts des parties. »¹²

Sur cette base, voici une liste succincte de circonstances que la jurisprudence a reconnues comme ayant un caractère exceptionnel :¹³

- La grossesse alliée à l'obligation de repos particulier ;
- Le grand âge du locataire alliée à d'autres éléments ;
- Une grave intervention chirurgicale ;
- L'exercice d'un mandat politique communal (échevin) et la candidature aux élections communales ;
- La très grande difficulté rencontrée à trouver un nouveau logement adéquat, soit parce qu'il ne sera disponible que deux mois plus tard, soit parce qu'en raison de l'activité professionnelle, il doit être situé dans un périmètre de 10 à 15 km ;
- Le retard dans l'achèvement de la construction d'un nouveau logement non imputable au locataire, mais si la construction n'est même pas encore commencée, il n'y a pas lieu d'accorder une prorogation.

Par contre, voici les circonstances que la jurisprudence n'a pas reconnues comme ayant un caractère exceptionnel :¹⁴

- Lorsque les difficultés invoquées sont propres à toutes difficultés de retrouver un nouveau logement ;
- Lorsque le mauvais état de santé du locataire existe depuis déjà tout un temps ;
- Lorsque la construction d'un nouveau logement n'a pas encore été entamée ;
- Lorsque le locataire a décidé d'entamer des travaux d'aménagement dans sa nouvelle habitation ;

11. Yvette Merchiers (avec la collaboration de Maarten Dambre), *Le bail de résidence principale*, éditions Larcier, Bruxelles, 2010.

12. Yvette Merchiers, *Op. cit.*, p. 168. Dans ce paragraphe, Yvette Merchiers fait référence aux Documents parlementaires, Chambre, sess. 1990-1991, n°1357/1, p. 26.

13. Liste établie par Yvette Merchiers, *Op. cit.*, pp. 168-169.

14. Liste établie par Yvette Merchiers, *Op. cit.*, pp. 169-170.

- Lorsqu'en cas de congé donné par le locataire, la circonstance qu'il invoque n'est pas postérieure à son renon ;
- Lorsque le preneur invoque la non-disponibilité immédiate d'un nouveau logement acheté récemment alors que pendant plus de huit mois, il a méconnu le congé donné par le bailleur.

Enfin, lorsque le locataire fait une demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles, il doit pouvoir prouver l'existence de celles-ci. De même, les circonstances invoquées par le preneur doivent être personnelles et indépendantes de sa volonté.

2. Le délai de grâce

L'article 1244 du Code civil stipule que le juge peut, eu égard à la situation des parties, en usant de ce pouvoir avec une grande réserve et en tenant compte des délais dont le débiteur a déjà usé, accorder des délais modérés pour le paiement et faire surseoir aux poursuites, même si la dette est constatée par un acte authentique, autre qu'un jugement.

En matière de bail, cet article est utilisé par certains juges pour éventuellement accorder une prorogation de bail. Le délai accordé au locataire sur la base de l'article 1244 du Code civil est généralement appelé "délai de grâce".

L'une des particularités du "délai de grâce" accordé sur la base de l'article 1244 du Code civil, est qu'il ne répond pas aux mêmes conditions que celles énoncées à l'article 56 du Décret wallon. D'abord, l'article 1244 du Code civil fait partie du droit commun. Dès lors, lorsqu'il est envisagé dans le cadre des relations locatives, il peut être appliqué à l'ensemble des régimes locatifs ; qu'il s'agisse de régimes particuliers (bail de résidence principale, bail commercial et bail à ferme) ou de régimes généraux (bail de garage, bail de bureau, bail de résidence secondaire, bail de chambre d'étudiant...).

Autre particularité de cet article 1244 du Code civil, il laisse au juge un très large pouvoir d'appréciation. Contrairement à l'article 56 du Décret wallon, le "délai de grâce" ne nécessite pas l'envoi d'une lettre recommandée envoyée au plus tard un mois avant l'échéance du bail ou de la prorogation. L'article 1244 n'oblige pas le débiteur à invoquer des circonstances exceptionnelles et le nombre de "délai de grâce" n'est pas limité. Nous ne sommes manifestement pas dans le même cadre strict que celui propre à la demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Ceci étant dit, certains juristes estiment qu'en insérant des règles impératives concernant la demande d'une prorogation pour circonstances exceptionnelles, le législateur a voulu restreindre le recours à l'article 1244 du Code civil, lorsque la relation locative est soumise à la loi sur le bail de résidence principale. Autrement dit, le caractère impératif de l'article 56 du Décret wallon ne permettrait pas l'application de l'article 1244 dans le cadre d'un bail relatif à la résidence principale du locataire.

Cependant, l'évolution de la jurisprudence indique qu'une demande de "délai de grâce" peut toujours être formulée. Dans ce cas, si le juge est amené à devoir se prononcer sur l'octroi d'un "délai de grâce" sur la base de l'article 1244 du Code civil et que cette décision concerne un bail de résidence principale, il devra tenir compte des dispositions impératives de l'article 56 du Décret wallon.

Ainsi, même si le “délai de grâce” ne doit pas nécessairement être demandé par lettre recommandée envoyée au plus tard un mois avant l’échéance du bail, il n’empêche que la demande de prorogation fondée sur l’article 1244 devra tenir compte des conditions fixées à l’article 56 du Décret wallon. Cela signifie, notamment, que le locataire devra invoquer des circonstances exceptionnelles justifiant la demande de “délai de grâce” et que celles-ci devront être des circonstances inconnues avant le dernier mois d’occupation.

Enfin, lorsque le juge doit statuer sur une demande de “délai de grâce”, il doit tenir compte des prorogations qui auraient déjà été accordées en application des dispositions relatives à la prorogation pour circonstances exceptionnelles.

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 1^{ère} ligne par la FWB.

