



L'Atelier des droits sociaux Asbl

Rue de la Porte Rouge 4 – 1000 Bruxelles

02.512.02.90

<http://atelierdroitssociaux.be>

Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure :

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

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

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

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

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



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

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

Édition : **Juillet 2020**

Référence : **B24**

Thématiques :

Droit du bail, Bail de résidence principale, Région wallonne

Thème principal :

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.

Depuis le 1er 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).

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.

Objectifs :

Permettre au public de comprendre les règles organisant la durée d'un bail de résidence principale en Région wallonne. Cela implique aussi que cette brochure abordera également 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 1er 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.

Pistes d'animation :

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

- les formes possibles d'un contrat de bail selon le droit civil et selon le Code Wallon du 15 mars 2018 ;
- le bail en tant que contrat non perpétuel qui peut prendre fin par l'effet d'un renon donné par le bailleur ou par le preneur ;
- les durées d'un bail de résidence principale permises par le Code Wallon du 15 mars 2018 ;
- les conditions de résiliation d'un bail de résidence principale selon la législation wallonne ;
- l'enregistrement d'un bail et ses conséquences sur le droit de résilier un bail de résidence principale ;

- le sort du bail en cas de vente ou de donation du bien loué ;
- les moyens de proroger un bail lorsqu'un préavis arrive à échéance.

La brochure permet d'aborder différentes questions polémiques en proposant des commentaires critiques attachés à certaines questions juridiques.

Propositions de thèmes à débattre :

- *L'articulation entre régimes dérogatoires et régime général est-elle suffisamment claire ?*

Selon la règle générale instaurée par Décret wallon du 15 mars 2018, les baux relatifs à la résidence principale du locataire sont réputés conclus pour neuf années.

Toutefois, il existe plusieurs régimes dérogatoires autorisant les parties à convenir d'une autre durée de bail. Parmi ces régimes d'exception, le Décret wallon permet la conclusion de baux dit de "courte durée" (c'est-à-dire, d'une durée inférieure ou égale à trois ans).

À leur échéance, ces baux peuvent être prorogés pour une nouvelle "courte durée". Ceci, pour autant que certaines conditions soient remplies. Si ces conditions ne sont pas rencontrées et que le locataire reste dans les lieux loués après la fin du bail et sans opposition du bailleur, la durée du bail devient réputée conclue pour neuf ans.

Parmi les conditions permettant la prorogation d'un bail pour une nouvelle "courte durée", il y a l'obligation de faire un écrit. Autrement dit, cette prorogation repose sur l'accord des parties.

L'une des difficultés majeures de cette législation, c'est que la forme de l'accord écrit peut se révéler ambiguë. Cette difficulté à déterminer clairement si un bail est prorogé pour une nouvelle "courte durée" ou s'il devient un bail réputé conclu pour neuf ans, est la source d'une insécurité juridique. Elle-même source de conflits quant à l'interprétation de la durée du bail.

Cette question peut se révéler cruciale, car elle implique des conditions de résiliation différentes. Un bail de "courte durée" ne pouvant pas être résilié dans les mêmes conditions qu'un bail réputé conclu pour neuf années.

- *Les conditions de résiliation d'un bail de neuf années par le bailleur donnent-elles des garanties suffisantes aux locataires ?*

Le bail réputé conclu pour neuf années, est un régime général instauré pour la première fois par le législateur fédéral en février 1991. En instaurant ce régime de durée, le gouvernement fédéral souhaitait apaiser la crise du logement locatif ayant frappé la Belgique à la fin des années 1980. En réglementant la durée du bail, il s'agissait aussi et surtout d'éviter d'engager une politique de blocage ou de contrôle des loyers. Cette orientation législative a été reprise sans grande modification par le Décret wallon du 15 mars 2018.

En réglementant la durée, il s'agit de limiter les conditions dans lesquelles le bailleur peut mettre fin au bail. En effet, par ce biais, la législation permet de réduire les mutations de locataires et surtout de contenir l'utilisation du chantage au préavis. C'est donc une manière indirecte de contrer les mécanismes d'augmentation des loyers. Bref, cette approche se fonde sur ce principe : en stabilisant le locataire dans le bien loué, on stabilise les loyers.

Pourtant, le législateur wallon, tout comme le législateur fédéral avant lui, n'a pas interdit le droit du bailleur à résilier anticipativement le bail réputé conclu pour neuf ans. Que ce soit pour motif d'occupation personnelle, pour motif de travaux ou sans motif mais avec indemnité, le bailleur dispose de trois moyens lui permettant de mettre fin à un bail de neuf ans sans devoir attendre son échéance.

Certes, la législation impose des motifs et des conditions spécifiques dans lesquelles la résiliation anticipée peut être notifiée au locataire. Mais ces conditions garantissent-elles vraiment le preneur contre un recours au préavis pour obtenir, notamment, une augmentation de loyer ?

Pour répondre à cette question, évoquons la crise des années 2000 pendant laquelle la législation fédérale n'a pas réussi à protéger les locataires contre le recours massif au préavis pour forcer des augmentations de loyer. Or, rappelons-le, la législation régionale wallonne sur le bail de résidence principale réputé conclu pour neuf ans reprend les mêmes règles que celles instaurées par la loi fédérale de février 1991.

- *Le maintien d'un droit limité à la résiliation "allégée" d'un bail non enregistré est-il toujours pertinent ?*

Selon l'ancienne loi fédérale relative au bail de résidence principale, les baux de neuf ans qui ne sont pas enregistrés auprès de l'administration fiscale compétente peuvent être résiliés par le preneur à tout moment, sans préavis et sans devoir payer les indemnités éventuellement dues. Cette disposition avait été insérée dans le Code civil depuis le 1^{er} janvier 2007.

Le Décret wallon du 15 mars 2018 a repris cette disposition en l'élargissant à tous les baux relatifs à un bien loué occupé en tant que résidence principale. Autrement dit, peu importe la durée du bail de résidence principale, lorsque le bail n'a pas été enregistré, le locataire peut renoncer au bail sans devoir respecter un délai de préavis, ni payer les indemnités fixées contractuellement ou en application du Décret wallon. Ceci pour autant que cette résiliation "allégée" ne soit notifiée qu'après un délai de deux mois suivant la signature du contrat de bail.

Cependant, dans le même temps que ce droit fut élargi, le législateur wallon imposa une condition supplémentaire : avant de pouvoir résilier un bail non enregistré, le preneur doit envoyer une mise en demeure au bailleur sous la forme d'un envoi recommandé. Dans ce courrier, le locataire doit inviter le bailleur à faire enregistrer le bail. De plus, une fois cette mise en demeure adressée au bailleur, le preneur doit attendre un mois avant de pouvoir notifier son renon.

Bien entendu, si le bailleur fait enregistrer le contrat de bail dans ce délai d'un mois suivant la mise en demeure, le preneur ne pourra plus résilier son bail sans délai de préavis et sans les indemnités éventuellement dues. Il devra se conformer aux dispositions relatives à la résiliation d'un bail enregistré.

Donc, en imposant une mise en demeure préalable, le législateur wallon n'a-t-il pas restreint le droit du preneur à résilier un bail non enregistré, sans délai de préavis et sans les indemnités éventuellement dues ?

- *La régionalisation du bail d'habitation a-t-elle permis d'adapter la législation aux spécificités régionales ?*

Depuis la mise en œuvre de la Sixième Réforme de l'État (votée par le Parlement fédéral en janvier 2014), les dispositions juridiques organisant le bail d'habitation (dont le bail de résidence principale) ont été régionalisées. Pour concrétiser ce transfert de compétence, chacune des trois régions du pays a dû se doter de ses propres règles relatives au bail d'habitation.

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).

Selon une communication de rigueur, cette Sixième Réforme de l'État exprima la volonté politique d'adapter les législations aux particularités socio-économiques de chacune des régions. Autrement dit, la régionalisation du bail d'habitation repose sur l'idée que les spécificités de la question du logement sont différentes d'une région à l'autre.

Pourtant, si nous nous penchons sur les trois législations régionales réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, nous sommes frappés de constater à quel point celles-ci se ressemblent. Certes, il existe des différences, mais elles sont marginales.

Dès lors, une question légitime se pose : pourquoi avoir régionalisé la matière du bail relatif à la résidence principale du preneur, si c'est pour créer trois législations presque semblables ? De plus, cette similitude n'est pas seulement flagrante entre les législations régionales, elle est également troublante lorsque celles-ci sont comparées à la législation fédérale abrogée. Qu'en est-il des particularités régionales ?
