



## 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 :

*Ces fausses vérités en droit du bail et en droit judiciaire*

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.

---

## Ces fausses vérités en droit du bail et en droit judiciaire



Auteur : **Catherine Culot** (Service Droit du bail)

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

Édition : **Août 2020**

Référence : **B25**

Thématiques :

*Droit du bail, bail d'habitation et autres baux,*

*Droit judiciaire : expulsion des preneurs*

---

### Thème principal :

« Mon propriétaire ne peut plus me réclamer l'indexation du loyer car il ne l'a pas fait durant plusieurs années. »

« J'ai téléphoné plusieurs fois à mon propriétaire pour lui demander d'effectuer des travaux dans le logement, il ne fait rien. Alors, je ne vais plus payer le loyer. »

« En hiver, je ne peux pas être expulsée de mon logement. »

Ces fausses vérités se basent sur d'anciennes croyances, si profondément ancrées et partagées dans la société qu'il est très difficile voire impossible de les infirmer.

Il n'y est pas même question de douter.

Christel Petitcollin écrit à ce sujet : « Quant une croyance est largement partagée, l'opinion du collectif est tellement puissante que toute voix discordante est disqualifiée. »<sup>1</sup>

Dans l'ouvrage, nous examinons quelques-unes de ces fausses vérités (législations régionales du bail d'habitation, dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil, principe d'exception d'inexécution, droit judiciaire).

D'autant que la régionalisation du bail d'habitation a rendu le droit du bail plus complexe encore.

### **Objectifs :**

Cet ouvrage est destiné à mettre en garde le citoyen contre de fausses vérités en matière de droit du bail, de droit civil et de droit judiciaire, à l'informer des dispositions légales par rapport à de fausses vérités, et par là même, à l'encourager à l'exercice de son esprit critique.

### **Pistes d'animation :**

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

- l'enregistrement du contrat de bail ;
- la forme recommandée de congé du bail ;
- le délai et l'échéance du paiement du loyer ;
- le principe et le procédé d'exception d'inexécution ;
- le droit à l'indexation du bailleur ;
- le droit de préemption lors de l'achat du bien loué ;
- la responsabilité du preneur en matière d'incendie ;
- l'expulsion du preneur.

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

### **Propositions de thèmes à débattre :**

- *L'être humain est-il si crédule ?*

Les fausses vérités sont considérées par bon nombre d'entre nous comme exactes.

Les vieilles croyances se nourrissent de l'ignorance.

Les fausses vérités se diffusent souvent plus vite et sont plus visibles que les autres.

- *La responsabilité des intellectuels face à ces fausses vérités*

Vouloir s'informer est un bon réflexe, encore faut-il pouvoir le faire auprès de sources fiables.

Une bonne partie de la population est assez peu férue en culture et savoir juridiques.

Dès lors, elle s'adresse à des intellectuels censés leur fournir la bonne information.

Or, force est de constater que de fausses vérités continuent à être relayées par des intellectuels.

---

1. Christel Petitcollin, *Je pense trop – Comment canaliser ce mental trop envahissant ?*, éditeur Guy Trédaniel, 2019.

– *Comment combattre les fausses vérités ?*

Car combattre les fausses vérités, c'est se défendre sans risquer de mauvaises surprises.

C'est aussi retrouver la liberté de penser, d'observer, d'analyser, de déduire.

---