

Les Cahiers

de l'Atelier des Droits Sociaux

La régionalisation des
baux de résidence principale
en Région de Bruxelles-Capitale



Préambule

Depuis la Sixième Réforme de l'État, la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, a été transférée aux régions.

La Région de Bruxelles-Capitale a adopté une première partie de la réglementation relative aux baux d'habitation qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

D'une part, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a émis le souhait de clarifier, centraliser, simplifier et harmoniser la législation existante du bail d'habitation dont les baux de résidence principale.

D'autre part, il y a eu la volonté de rencontrer certaines spécificités.

Ainsi, la nouvelle réglementation détermine de nouveaux régimes juridiques :

- des règles propres à la colocation (mode d'habitation devenu obligatoire face à l'augmentation des loyers et à la diminution des revenus d'un nombre croissant de personnes) ;
- la création d'un bail étudiant (présence de nombreux étudiants belges et étrangers en région bruxelloise) ;
- la mise en place d'un bail glissant (cession de bail de résidence principale de la personne morale vers la personne en état de précarité bénéficiant d'un accompagnement par le logement, délivré par cette même personne morale).

Tous ces dispositifs particuliers se greffent autour de règles communes aux baux d'habitation.

Enfin, il y a eu également le désir de :

- «- fixer des modèles types de contrat de bail et d'état des lieux afin d'aider les parties ;
- déterminer la liste des travaux d'entretien mis à charge, respectivement, du bailleur et du preneur ;
- mettre en place une grille indicative des loyers (afin de permettre au citoyen de déterminer, à titre informatif, le loyer médian d'un logement donné, compte tenu de ses caractéristiques) ;
- instaurer un label « logement étudiant de qualité » (une manière d'encourager les bailleurs à améliorer leurs logements étudiants et d'aider les étudiants à s'orienter sur le marché des « kots »).

Pour ce faire, l'ordonnance prévoit l'adoption d'une série d'arrêtés.



Le travail de rédaction de l'ordonnance visant à régionaliser le bail d'habitation a été confié au Cabinet Simont Braun, cabinet d'avocats spécialisés en droit des affaires dont le droit immobilier et le droit de l'urbanisme.

Le Conseil d'État a analysé le projet de l'ordonnance aussi bien sous l'angle juridique que sur le plan de l'écriture et du choix des termes des deux versions linguistiques.

Le Conseil d'État s'est montré très critique vis-à-vis de ce projet.

Notre travail divergera de l'examen du Conseil d'État, il s'appuiera sur la pratique de terrain révélée par les consultations juridiques de première ligne.

Le présent cahier développe dans une première partie, les nouvelles dispositions propres aux baux de résidence principale.

Une deuxième partie examine quelques prescriptions parmi les nouvelles règles communes aux baux d'habitation dont certaines sont soustraites des règles particulières des baux de résidence principale du Code civil. Il s'agit d'un choix de l'auteur du présent ouvrage.

Cette deuxième partie énonce, à titre indicatif, l'ensemble des dispositions communes aux baux d'habitation de l'ordonnance.

Enfin, la dernière partie comprend les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles (droit commun) du Code civil, celles qui disparaissent parce qu'intégrées dans le Code bruxellois du Logement, celles qui sont maintenues dans le Code civil dont une complétée par une règle spécifique à la Région de Bruxelles-Capitale.

Notre désir, au-delà de la compréhension du contenu du présent ouvrage, est de faire prendre conscience au citoyen de l'importance du droit qui régit sa vie quotidienne (réglementation de l'urbanisme, des transports en commun, des sanctions administratives communales...).

Table des matières

Partie I

Les règles propres relatives aux baux de résidence principale de l'ordonnance visant à régionaliser le bail d'habitation, insérées dans le Code bruxellois du Logement

Introduction	5
1. Champ d'application	6
2. Durée du bail – Baux de 9 ans, régime général	13
3. Durée du bail – Baux d'une durée inférieure ou égale à 3 ans, dits de courte durée	22
4. Durée du bail – Baux d'une durée supérieure à 9 ans, dits de longue durée et bail à vie	28
5. Révision du loyer	31
6. Droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien loué	34
7. Garantie locative	37
8. Prorogation pour circonstances exceptionnelles	44
9. Date d'entrée en vigueur et caractère des règles propres relatives aux baux de résidence principale	47

Partie II

Quelques règles communes aux baux d'habitation de l'ordonnance visant à régionaliser le bail d'habitation, insérées dans le Code bruxellois du Logement

1. Caractère des règles communes aux baux d'habitation	48
2. Information précontractuelle	49

3. Forme du bail	55
4. Enregistrement des baux	59
5. Aliénation d'un bien loué	68
6. Date de prise de cours du délai de « à tout moment »	77
7. Dates d'entrée en vigueur des règles communes relatives aux baux d'habitation	79
8. Plan des dispositions générales communes aux baux d'habitation	81
Conclusion	82

Partie III

Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil. Articles maintenus, modifiés et abrogés par l'ordonnance du 27 juillet 2017, applicables ou non aux baux d'habitation dont ceux de résidence principale conclus en Région de Bruxelles-Capitale

Articles maintenus, applicables aux baux d'habitation dont ceux de résidence principale et aux autres baux de biens immeubles	84
Articles modifiés à destination des baux d'habitation dont ceux de résidence principale mais dont le contenu initial reste valide pour les autres baux de biens immeubles	88
Articles qui ne sont plus applicables aux baux d'habitation mais restent valides pour les autres baux de biens immeubles	90
Articles qui ne sont plus applicables aux baux de résidence principale, de logement d'étudiant et d'habitat intergénérationnel et solidaire mais restent valides pour les autres baux d'habitation et de biens immeubles	91

Partie I – Les règles propres relatives aux baux de résidence principale de l’ordonnance visant à régionaliser le bail d’habitation, insérées dans le Code bruxellois du Logement

Introduction

Le bail d’habitation est défini comme « un bail portant sur un logement à l’exclusion des hébergements touristiques au sens de l’ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.»

Le gouvernement bruxellois a opté pour l’intégration de la réforme du bail d’habitation (d’immeubles ou de parties d’immeubles) dans le Code bruxellois du Logement afin d’en faire autant que possible, un véritable Code de l’habitat par la réalisation d’un tout cohérent en lieu et place de lois éparses. Un titre XI intitulé « Des baux d’habitation » est inséré dans le Code bruxellois du Logement.

Avec l’ordonnance, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a fait le choix d’intégrer dans le Code bruxellois du Logement, ses propres règles des baux relatifs à la résidence principale du preneur et non de les insérer dans le Code civil.

Cependant, à l’exception d’un nouveau dispositif – droit d’information du preneur en cas de transmission du bien loué -, la nouvelle réglementation votée relative au régime propre aux baux de résidence principale, trouve son origine dans les règles particulières des baux de résidence principale du Code civil organisées par les lois des 20 février 1991, 13 avril 1997, 25 avril 2007, 26 avril 2007 et la loi-programme (I) du 27 décembre 2006.

À côté de certaines de ces règles particulières maintenues telles quelles ou peu modifiées dans l’ordonnance, celle-ci introduit des changements substantiels dans les prescriptions du bail d’une durée maximale de 3 ans dit bail de courte durée.

D’autres règles particulières sont carrément transférées dans les dispositions communes aux baux d’habitation.

Le dispositif particulier de sous-location d’un bail de résidence principale prévu à l’article 1717 des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil est exporté vers le nouveau régime des baux de résidence principale.

Dans le nouveau titre XI intitulé « Des baux d’habitation », est inséré un chapitre III nommé « Des baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale aurait pu intégrer les nouvelles prescriptions communes aux baux d'habitation et celles spécifiques selon l'affectation et la nature du bail, dans le Code civil.

Soit, le gouvernement bruxellois a fait son choix.

Toutefois, son choix n'est peut-être pas sans incidence dans d'autres réglementations.

Nous profitons de la réforme pour (re)formuler des explications afférentes aux baux de résidence principale.

1. Champ d'application

Art.234. – Principes

« Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location, conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel un logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur. »

Explications

Les articles de l'ordonnance relative au champ d'application connaissent plusieurs modifications par rapport à l'article 1^{er} des baux de résidence principale du Code civil.

L'obligation d'établir un bail par écrit ne se limite plus aux baux de résidence principale mais s'applique aux baux d'habitation (règles communes) réglementés par l'ordonnance.

1° Trois conditions cumulatives

Pour que les règles de la résidence principale puissent s'appliquer, trois conditions doivent être cumulées :

- l'existence d'un bail ;
- le bail doit porter sur un logement affecté à la résidence principale du preneur ;
- le consentement du bailleur.

1.1. Existence d'un bail

Trois conditions doivent être réunies pour la reconnaissance juridique d'un bail.

Un bailleur doit procurer à un preneur, la jouissance d'une chose, moyennant un prix, payé par ce dernier.

Si l'une des conditions n'est pas remplie, par exemple, en l'absence de paiement de loyer ou tout autre prix, il n'y a pas de bail, et dès lors, les règles des baux de résidence principale ne s'appliquent pas.

1.2. Un bail portant sur un logement affecté à la résidence principale du preneur

Le législateur fédéral à l'initiative de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, n'avait pas défini la notion de logement ni celle de résidence principale. Il a fallu attendre la loi du 24 décembre 2002 : « Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire ». Il a fallu également patienter avec le Code bruxellois du Logement qui, dans l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant le Code bruxellois du Logement, a déterminé le logement comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou plusieurs ménages » (Cf. définition à l'article 2, §1^{er}, 3^o). Car si les ordonnances du 17 juillet 2003 et du 1^{er} avril 2004¹ précisaient respectivement les termes de « logement meublé », « petit logement » et « logement social », « logement moyen », « logement de transit », le terme seul de « logement » avait été oublié, comme si toute définition était superflue.

La protection au logement du locataire et des membres de sa famille ou de son ménage n'est assurée qu'à la condition que le preneur affecte ce logement loué à sa résidence principale.

Comme la loi du 20 février 1991, l'ordonnance n'a pas défini la notion de résidence principale.

Lors des travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991, il a été considéré que qualifier un logement de résidence principale est une question de fait qui relève du pouvoir d'appréciation du juge. Le magistrat détermine la valeur probatoire ou non des différents éléments invoqués, en fonction des circonstances propres à chaque situation.

Parmi ces éléments pouvant être invoqués, nous pouvons citer :

- l'affectation expresse dans le contrat de bail ;
- l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers.

1. Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, M.B. du 9 septembre 2003 et ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, M.B. du 29 avril 2004.

De son côté, la loi relative aux registres de la population et aux cartes d'identité, a défini la résidence principale comme « soit le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unis ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée ».²

Toutefois, le législateur fédéral à l'initiative de la loi du 20 février 1991 a refusé de reconnaître à cet élément, valeur de présomption légale.

Des motifs de rejet du critère de l'inscription au registre de population ou au registre des étrangers, ont été avancés, parmi lesquels :

- « l'inconvénient de faire dépendre l'application des dispositions fondamentales de droit civil d'une formalité administrative ;
- « le caractère insuffisant de ce critère « dans la mesure où certaines personnes, telles que les fonctionnaires des Communautés européennes sont dispensés d'une inscription » ;³
- le montant des factures relatives à la consommation d'énergie : eau, gaz, électricité (autre élément que l'inscription au registre de la population).

La résidence principale peut être également établie par toutes voies de droit.

Une présence permanente du preneur dans sa résidence principale n'est pas exigée.

Le preneur peut être temporairement absent ou contraint à s'absenter longuement pour des raisons professionnelles, (par exemple, travail à l'étranger mais retour tous les deux mois), une hospitalisation, etc.

Tout comme le législateur fédéral, l'ordonnance n'a pas choisi la notion de domicile comme élément de preuve de la résidence principale. Car la notion de domicile est définie différemment selon les législations de la convention européenne des droits de l'homme, du Code pénal belge, du Code judiciaire belge, etc.

Enfin, le preneur doit occuper les lieux.

De prime abord, le champ d'application de l'article 234 exclut les preneurs-personnes morales.

1.3. Accord du bailleur sur l'affectation

L'affectation doit être réalisée avec l'accord du bailleur.

L'accord des deux parties, preneur et bailleur est donc nécessaire.

L'affectation peut intervenir dès l'entrée en jouissance des lieux loués par le preneur.

2. Loi du 19 juillet 1991, article 3, alinéa 1^{er}.

3. Doc. Parl. Chambre, sess . ordi. 1990/1991, n°1357/1).

Dans ce cas, l'accord du bailleur peut être exprès (= exprimé de manière claire et explicite) ou tacite (= non formellement exprimé).

Par contre, si l'affectation à la résidence principale résulte d'une modification intervenue en cours de bail, l'accord écrit du bailleur est indispensable pour rendre applicable le régime propre aux baux de résidence principale.

Car le bailleur est en droit de refuser le changement d'affectation.

Si les parties s'accordent, la durée du bail de résidence principale prendra cours à la date de cet accord. À défaut de prévoir une durée, ce sera le régime général des 9 ans.

2° Interdiction de l'affectation du logement à la résidence principale

Le bailleur est en droit de refuser de louer à usage de résidence principale.

Cependant, tout comme le législateur fédéral à l'initiative de la loi du 20 février 1991, les rédacteurs de l'ordonnance ont craint de voir se répandre les clauses interdisant l'affectation du bien à la résidence principale, et donc de restreindre ou de supprimer le champ d'application de la résidence principale.

Pour être valide, la clause d'interdiction est subordonnée à la réunion de deux conditions :

- a) elle doit être appuyée par une justification expresse et sérieuse. L'article vise expressément la destination naturelle des lieux. C'est le cas, par exemple de bureaux, d'entrepôts, de garages, de locations dans un lieu de vacances. Cette justification expresse et sérieuse doit permettre de vérifier l'intention réelle des parties, bailleurs et preneurs ;
- b) elle doit être accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. Il s'agit du second moyen de contrôle de la sincérité des parties.

Il est donc obligatoire de mentionner clairement le lieu de la résidence principale du preneur et de bien le différencier de celui où le preneur habite généralement encore au moment de la signature du nouveau contrat de bail.

Si l'une ou les deux conditions ne sont pas remplies, la clause d'interdiction est « réputée non écrite », ce qui signifie qu'elle est sans effet.

3° Logement accessoire à un contrat principal

Lorsqu'un logement accordé au preneur, constitue l'accessoire d'un contrat principal relatif à sa fonction ou son activité, le régime propre aux baux de résidence principale ne s'applique pas.

Toutefois, l'employeur et l'ouvrier ou l'employé peuvent en convenir autrement dans le contrat de travail.

4° Sous-location

Le régime général de la sous-location exporté dans les règles communes des baux d'habitation, n'est pas expliqué dans le présent ouvrage.

Commentaires

1. S'il est évident que certains logements ne constituent pas la résidence principale du preneur, les chambres ou kots d'étudiants peuvent poser problème dans le cas d'étudiants étrangers qui ont une seule résidence en Belgique.
Les étudiants étrangers ignorent que le régime des baux de résidence principale puisse leur être applicable et concluent un contrat de bail de droit commun.
Ce qui permet aux bailleurs d'échapper à diverses obligations liées aux règles de résidence principale comme l'obligation en matière de dépôt de la garantie locative, formée en une somme d'argent.
2. Il y a encore des bailleurs qui excluent du régime de la résidence principale, les logements meublés.
3. Biens meubles exclus de l'ordonnance du 27 juillet 2017 ?
La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État a transféré aux régions la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. Dès lors, par l'utilisation de la notion « de biens destinés à l'habitation », aucune distinction n'est faite entre les biens meubles ou immeubles.
De plus, l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 reconnaît l'habitat itinérant en tant que logement : « habitation sur roues, caractérisé par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant ». Même si les arrêtés d'exécution se font attendre. Cette ordonnance reconnaît donc les biens meubles en tant que logement.
Si elle exclut les biens meubles, l'ordonnance du 27.07.2017 est trop restrictive.

Art.235. Sous-locations spécifiques

« Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions de ce présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'article 237, §5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure de neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat. »

Explications

Le régime particulier de sous-location d'un bail de résidence principale prévu à l'article 1717 du Code civil est exporté dans le nouveau régime des baux de résidence principale.

1. Quatre conditions doivent être réunies pour l'application de ce régime spécifique de sous-location.

a) la qualité du preneur qui doit relever de l'une des catégories de personnes morales de droit public ou de droit privé énumérées par l'article 235,

- une commune ;
- un centre public d'action sociale (C.P.A.S.) ;
- une association sans but lucratif (A.S.B.L.) ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique ;
- une association internationale sans but lucratif ;
- une fondation ;
- une société à finalité sociale.

Sans plus, ces personnes morales de droit privé ne sont pas tenues de renseigner davantage le propriétaire ou le bailleur sur leur objet social, et encore moins, de leur fournir une copie de leurs statuts parus au Moniteur belge.

b) la qualité du sous-locataire

Le sous-locataire doit être une personne physique démunie ou se trouvant dans une situation sociale difficile.

Le bien peut être sous-loué à plusieurs personnes physiques différentes.

Qu'est-ce qu'une personne « démunie » ou « se trouvant dans une situation sociale difficile » ?

Le législateur n'a pas déterminé de critères objectifs tels que les revenus ou le statut des personnes (allocataires sociaux).

c) La sous-location doit porter sur la totalité du bien

Le preneur originaire est obligé de sous-louer la totalité du bien, l'article 235 n'autorise pas la sous-location partielle.

Ainsi, si le preneur originaire n'occupe qu'une partie des lieux loués pour l'exercice de ses activités, il lui est interdit de sous-louer la partie inoccupée.

d) Le consentement du bailleur à la sous-location

L'article 235 ne précise pas non plus la forme de l'accord du bailleur originaire, accord exprès (= exprimé de manière claire et explicite) ou tacite (= non formellement exprimé).

Afin d'éviter tout conflit, un accord écrit antérieur à la sous-location est conseillé.

Du côté du locataire originaire, l'accord sera conclu par une personne ayant la capacité juridique de signature.

2. Nouveauté : faculté d'exclure le congé « à tout moment »

Le propriétaire et les personnes morales de droit public ou de droit privé énumérées à l'article 235, peuvent en accord, inclure dans le bail principal, la faculté d'exclure pour une période maximale de 9 ans :

d'une part, le congé de la personne morale, qui est le preneur originaire, et, d'autre part, le préavis « pour occupation » du propriétaire, qui est le bailleur originaire, pouvant être signifiés « à tout moment », conformément aux dispositions des baux de résidence principale d'une durée de 9 ans ainsi que ceux d'une durée maximale de 3 ans.

Ces dispositions écartent donc la faculté d'exclusion du préavis au motif de travaux pouvant être signifié à « tout moment ».

En outre, l'article 235 prévoit que dans le cas d'un contrat de bail ayant une durée supérieure à 9 ans, cette même clause d'exclusion du congé donné par le preneur originaire et du préavis donné par le bailleur originaire « pour occupation » pouvant être signifiés « à tout moment », peut être reconduite, à la condition qu'elle soit confirmée par les parties, dans les 6 mois avant l'échéance de chaque période de 9 ans.

Le texte conditionne la reconduction de la clause d'exclusion précitée endéans le délai prévu car il s'agit d'assurer au propriétaire acceptant de s'engager dans une gestion à long terme de son bien, une relative sécurité sur la durée de celle-ci.

De leur côté, les personnes morales de droit public ou de droit privé doivent aussi pouvoir bénéficier d'une relative sécurité sur la durée des sous-locations.

Commentaires

1. L'ordonnance n'apporte pas plus de précision que le texte originaire du Code civil.
Nous pouvons comprendre que la relation entre le bailleur originaire et le preneur doit être basée sur la confiance mais par ailleurs, n'était-ce pas l'occasion de procéder à une évaluation de cette sous-location spécifique ?
2. Les rédacteurs de l'article 235 ignorent que la dénomination « centre public d'aide sociale » n'est plus d'actualité. Depuis quelques années déjà, l'abréviation C.P.A.S. signifie centre public d'action sociale.
3. Faculté d'exclure le congé « à tout moment »
L'avenir nous dira si cette faculté est exercée par les parties.
Par ailleurs, nous pensons que les baux conclus pour une période supérieure à 9 années seront rares.

Art.236. Fin d'application du régime de résidence principale

« Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale. »

Explications

Il ne s'agit aucunement de reconnaître le droit de mettre fin, unilatéralement, à l'affectation des lieux loués à la résidence principale.

Car selon l'article 1134 du Code civil, une des parties au contrat ne peut modifier unilatéralement celui-ci, en dehors du consentement mutuel et des dispositions qui l'autorisent.⁴

2. Durée du bail – Baux de 9 ans, régime général

Art.237, §1^{er}. « Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

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

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux occupés par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

4. Article 1134 du Code civil – « 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. »

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§3. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- 1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme,
- 2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et,
- 3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

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

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

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§4. À l'expiration du premier et deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§5. Il peut être mis fin au bail par le preneur, à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois.

Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial. »

Explications

Cet article 237 modifie quelque peu le texte réglementant la durée du bail de 9 ans inséré dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997 et par la loi du 27 décembre 2006, article 73.

2.1. Remarques générales sur les baux de résidence principale

Tous les baux de résidence principale sont des contrats à durée déterminée.

Et le bail de résidence principale ne prend pas fin par la seule échéance de son terme, c'est-à-dire qu'un préavis est obligatoire pour y mettre fin, à l'exception du bail d'une durée inférieure à 6 mois, du bail à vie et du bail prorogé pour circonstances exceptionnelles.

Dans les situations de congé obligatoire, aucune forme particulière (par exemple : lettre recommandée, exploit d'huissier) n'est exigée.

La preuve du renon peut être rapportée par toutes voies de droit, comme des présomptions et des témoignages.

Toutefois, en ce qui concerne le préavis pour « occupation personnelle », un écrit est nécessaire car ce congé impose certaines mentions.

De toute manière, un écrit adressé par voie recommandée est vivement conseillé.

2.2. Baux de 9 ans

1. Tout comme la législation fédérale, le texte fixe les neuf ans comme durée générale des baux de résidence principale, durée présentée comme gage de sécurité en matière de logement en 1991.

De plus, l'article 218, §1^{er}, des règles communes des baux d'habitation, stipule que tout bail d'habitation doit être établi dans un écrit mentionnant des informations déterminées. Cet article s'est inspiré de l'article 1^{er} *bis* des baux de résidence principale, introduit dans le Code civil par la loi du 26 avril 2007, article 2.

Dès lors, la condition de l'écrit s'applique aussi au bail d'une durée de 9 ans.

2. Les baux de 9 ans ne prennent fin que par la notification d'un préavis, par le bailleur ou le preneur, au moins 6 mois avant l'échéance. La durée des préavis est une durée minimale.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, tout en tenant compte des règles relatives à l'indexation, à la révision du loyer, aux charges ainsi qu'à leur révision.

Si le délai de préavis est respecté, rien n'interdit aux mêmes parties de conclure un nouveau bail d'une durée maximale de 3 ans ou de 9 ans ou de plus de 9 ans ou un bail à vie.

3. Facultés de résolution anticipée

Cependant, le bailleur et le preneur peuvent résilier de manière anticipative la durée des 9 années, en respectant certaines conditions dont obligatoirement un congé.

Lorsque le bailleur signifie un préavis, il est libre d'en allonger la durée tandis que le preneur, lui, ne peut exiger un délai plus long et inversement, lorsque c'est le preneur qui donne congé.

En outre, l'article 237 permet aux parties signataires du contrat de bail d'une durée de 9 ans, de limiter ou d'exclure les possibilités de « résolution » anticipée relative aux congés pour occupation, travaux et « sans motif ».

Pourquoi avoir préféré le terme « résolution » anticipée à celui de « résiliation » anticipée pour les facultés de préavis anticipé dans le chef du bailleur ?

Par ailleurs, exclure les possibilités de résiliation anticipée signifie priver le bailleur de ce type de résiliation tandis que limiter celles-ci signifie soumettre la résiliation anticipée à des conditions plus contraignantes pour le bailleur.

Les conventions dérogatoires sont autorisées mais seulement si elles sont plus favorables au preneur.

Par exemple, dans le contrat de bail, il est autorisé de limiter le congé pour « occupation personnelle » aux ascendants et descendants du bailleur et de son conjoint jusqu'au deuxième degré et donc exclure ceux du troisième degré.

Si le preneur et le bailleur s'accordent pour exclure ou limiter les facultés de résiliation anticipée, cet accord doit être explicite dans le contrat.

4. Faculté de résolution anticipée : préavis du bailleur pour « occupation personnelle »

Le préavis pour « occupation personnelle » peut être donné à tout moment ([voir partie II, 6.](#) de l'ouvrage).

Toutefois, le délai de congé concernant les collatéraux du troisième degré, ne peut prendre fin avant l'échéance du premier triennat du bail, calculé à partir de l'entrée en vigueur du bail.

L'occupation est autorisée au bénéfice des personnes suivantes :

- le bailleur lui-même ;
- son conjoint ;
- ses descendants et ceux de son conjoint (enfants, petits-enfants, arrière petits-enfants...
- ses ascendants et ceux de son conjoint (parents, grands-parents, arrière grands-parents...)
- ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ;
- ses collatéraux et collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré inclus : oncles, tantes, neveux et nièces.

Si le preneur ne connaît pas le futur occupant ou doute de son lien de parenté avec le bailleur, il peut lui réclamer la preuve de ce lien de parenté.

Mais le législateur fédéral n'a pas déterminé les documents officiels ou autres certificats d'autorités reconnues attestant du lien de parenté avec le bailleur.

À la demande du preneur, il appartient donc au bailleur d'apporter la preuve du lien de parenté, par toutes voies de droits (par exemple : composition de ménage, acte de mariage, acte d'adoption, testament, jugement d'un tribunal de première instance relatif à une succession, recherche d'un généalogiste confirmée par un notaire). À cette fin, le bailleur dispose d'un délai de 2 mois, à dater de la notification de la demande. À défaut de preuve, le congé n'est pas nul de plein droit.

Si le preneur désire obtenir la nullité du préavis, il doit introduire une action judiciaire visant à la prononciation de la nullité de ce préavis.

De surcroît, il doit introduire l'action en nullité au plus tard 2 mois avant l'expiration du renon, et ce à peine de déchéance (dans ce contexte, cela signifie la perte d'un droit à titre de sanction et le fait de ne plus pouvoir obtenir la reconnaissance en justice).

Il appartient donc au preneur de garder en mémoire ce délai expiratoire afin d'introduire l'action en nullité.

Par chacun de ces deux délais de 2 mois, le législateur fédéral vise à concilier les intérêts des deux parties, d'une part, accorder au preneur le pouvoir de vérifier le bien-fondé du renon qui lui a été signifié et, d'autre part, assurer une sécurité au bailleur ou/et futur occupant.

Le bénéficiaire du congé n'est pas obligé d'installer sa résidence principale dans le bien loué. Sa résidence secondaire est admise pour autant que l'occupation ne soit pas rare voire exceptionnelle. L'« occupation personnelle » peut être réalisée à des fins professionnelles ou autres.

Un bailleur-personne morale peut installer son siège dans les lieux loués mais ne peut pas y installer pour loger un employé, un ouvrier, un gérant, un administrateur de même qu'un associé ou un actionnaire.

L'occupation à des fins professionnelles doit être réalisée dans le respect de l'affectation urbanistique du bien loué.

En outre, le bailleur est en droit de n'occuper qu'une partie des lieux loués et louer l'autre partie, à des tiers.

5. Faculté de résolution anticipée : préavis du bailleur pour « travaux »

Si le législateur fédéral a voulu encourager la réalisation de travaux importants ou la rénovation du parc immobilier locatif, en grande partie vétuste, les travaux n'en sont pas moins soumis à trois conditions :

- ils doivent respecter la destination des lieux loués telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme. Ou le bailleur doit avoir reçu l'accord de l'autorité compétente s'il désire modifier l'affectation initiale du bien ;
- l'exécution des travaux doit rendre la poursuite de l'occupation du bien loué sinon impossible, fort difficile. Il peut s'agir de travaux dans quelques pièces, voire dans une seule pièce, qui rendent inhabitable la résidence du preneur ;
- ces travaux doivent être d'un coût minimal.

Le législateur fédéral a voulu éviter que le bailleur se débarrasse d'un preneur au moyen de quelques coups de peinture, pour pouvoir ensuite louer le bien à un montant de loyer plus cher à un autre preneur.

La loi du 13 avril 1997 a accordé au bailleur qui souhaite effectuer ou faire réaliser des travaux dans plusieurs de ses logements loués, dans un même immeuble, de donner un congé de six mois, à tout moment ([voir partie II, 6](#)) pour autant que le bail ne soit pas résilié durant la première année.

Avant cette loi, le respect des délais de début et de fin de la réalisation des travaux pouvait poser problème compte tenu de la disparité des dates des échéances triennales des baux conclus avec le même bailleur.

Le législateur fédéral a donc facilité la tâche du bailleur qui désire rénover, transformer ou reconstruire son immeuble. L'article 237 a conservé cette facilité.

En matière de production des documents justificatifs des travaux relatifs à leur nature ainsi qu'à leurs montants, le législateur fédéral recourt à la formule : « soit..., soit... ». Il peut donc être supposé qu'un seul des quatre documents mentionnés dans la loi suffit.

Cependant, la pièce transmise au preneur doit lui permettre de vérifier l'intention réelle du bailleur de l'exécution de travaux.

Le défaut de communication des documents justificatifs de la réalisation des travaux, notamment au moment de la notification du préavis, n'entraîne pas la nullité de celui-ci.

Il appartient donc au preneur d'être vigilant et de réclamer au bailleur les documents justificatifs de la réalisation des travaux.

Le bailleur doit communiquer ceux-ci gratuitement au preneur.

6. Faculté de résolution anticipée : préavis du bailleur «sans motifs»

Quoique ce type de préavis signifié comme tel soit rare, il nous paraît utile de s'y attarder.

Le bailleur peut résilier également le bail d'une durée de 9 ans « sans motifs », c'est-à-dire sans devoir avancer de raison spécifique, moyennant un préavis d'une durée minimale de 6 mois, avant l'expiration des premier et deuxième triennats, et le versement d'une indemnité .

Lorsque le bail prend fin à l'expiration de la troisième année, le bailleur est redevable d'une indemnité égale à 9 mois de loyer tandis que s'il prend fin à l'expiration de la sixième année, le bailleur est redevable d'une indemnité égale à 6 mois de loyer.

Est pris en compte, le montant du dernier loyer dont le preneur est redevable, indexé, le cas échéant.

Le montant de l'indemnité est déterminé en fonction de la date à laquelle le préavis expire et non de la date à laquelle il est signifié.

La loi du 20 février 1991 et celle du 13 avril 1997 sont muettes quant au moment auquel doit être payée l'indemnité due par le bailleur qui résilie le bail « sans motifs ».

L'article 237 est également muet sur ce point.

Des auteurs en doctrine et en jurisprudence exposent que l'indemnité est exigible dès la notification du congé.

Cependant, ce n'est possible qu'en cas d'absence de demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles. Car dans la situation de la prorogation accordée par le juge, celui-ci peut réduire ou supprimer cette indemnité.

Qu'en est-il du montant de l'indemnité due par un acquéreur qui résilie le bail « sans motifs », au cours du premier ou du deuxième ou du troisième triennat, en vertu de l'article 9 des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997 ?

En référence aux travaux parlementaires préparatoires de la loi du 20 février 1991, il semble que si le bail prend fin au cours ou à l'échéance du premier triennat, l'indemnité sera équivalente à 9 mois de loyer et à 6 mois de loyer si le bail prend fin au cours ou à l'échéance du deuxième triennat.

Et qu'en est-il si le bail prend fin au cours du troisième triennat ?

Nous pouvons suivre le principe similaire avec l'article 237 selon lequel l'indemnité due par le bailleur qui résilie un bail déterminé de plus de 9 ans, « sans motifs », à l'expiration d'un troisième triennat ou d'un triennat ultérieur, est fixée à 3 mois de loyer.

7. Substitution du motif initialement invoqué dans le congé locatif notifié par le bailleur

La doctrine majoritaire et la jurisprudence admettent que :

d'une part, le bailleur est tenu par le congé qu'il notifie. Il ne peut y renoncer sans l'accord du destinataire, d'autre part, le bailleur doit respecter le type de congé qu'il choisit.

Ainsi, le bailleur qui a notifié un congé « sans motif » ne peut plus par la suite, motiver un nouveau congé pour « occupation personnelle » du bien loué, et ce afin de tenter d'échapper au paiement de l'indemnité légale.

Enfin, le bailleur, tout en respectant le type de motif invoqué dans le congé, peut-il changer le bénéficiaire de l'« occupation personnelle » ou la nature des travaux envisagés ?

En ce qui concerne le préavis pour « occupation personnelle », il est admis qu'une autre personne puisse être différente du bénéficiaire désigné dans le préavis, à la condition que cette première appartienne à l'une des catégories des personnes autorisées.

Tandis qu'en ce qui concerne le préavis pour « travaux », les avis sont partagés. Certains auteurs considèrent que d'autres travaux que ceux envisagés peuvent être réalisés, pour autant que ces autres travaux répondent aux conditions fixées par la loi.

8. Preuves de l'inexécution de la réalisation du motif « occupation » ou « travaux »

La loi fédérale n'impose pas au bailleur l'obligation de fournir la preuve du respect de la réalisation de l'occupation. Pour ce qui est du congé donné pour « occupation », en pratique, le preneur a intérêt à procéder à quelques investigations comme la vérification du nom mentionné sur la boîte aux lettres du bien qu'il avait loué, la production régulière de courrier dans cette boîte aux lettres.

L'article 237 n'apporte pas plus de réponse.

Par contre, concernant les travaux, les documents fournis par le bailleur doivent permettre au preneur de vérifier la réalisation effective ou non des travaux, après le délai légal de vingt-quatre mois durant lequel les travaux doivent être exécutés.

9. La circonstance exceptionnelle et l'indemnité de dix-huit mois de loyer

Tout comme la loi du 20 février 1991, l'ordonnance n'a pas défini la notion de circonstance exceptionnelle. La jurisprudence, fait, elle, référence au mauvais état de santé qui rend difficile ou impossible l'occupation, la force majeure ou le cas fortuit.

Cette indemnité de dix-huit mois constitue un forfait absolu. Le juge ne peut pas la réduire ni l'augmenter. L'indemnité se calcule par référence au loyer : est

pris en compte, le dernier montant du loyer en vigueur à la fin du contrat, à l'exclusion des charges.

10. La restitution des lieux

Le délai de la réalisation de l'occupation ou celle des travaux est calculé à partir de l'expiration du délai de préavis ou, en cas de prorogation du bail, à partir de la restitution du bien loué par le preneur.

La restitution des lieux s'opère par la remise des clefs au bailleur dont la preuve incombe au preneur.

11. Le contre-préavis

La loi du 13 avril 1997 a instauré le régime du contre-préavis.

Lorsque le bailleur met fin au contrat pour « occupation personnelle » ou « travaux » ou « sans motifs », moyennant un préavis d'une durée minimale de six mois, le preneur, à son tour, peut notifier au bailleur un congé d'un mois.

En ajoutant la phrase « le bailleur demeure en ce cas, tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial », l'ordonnance intègre dans les dispositions afférentes au régime général du bail de 9 ans, la décision de la Cour de Cassation dans son arrêt du 12 janvier 2015, (après un revirement de sa propre jurisprudence), ainsi que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 novembre 2009 qui avait analysé les travaux préparatoires relatifs à la loi du 13 avril 1997.

Ainsi donc, le départ anticipé du preneur à la suite d'un « contre-préavis » n'a aucune incidence sur les obligations du bailleur qui a mis fin au contrat de manière anticipée.

Lorsque le bailleur exerce son droit de résiliation anticipée pour « occupation personnelle » ou « travaux » ou « sans motifs », il doit respecter toutes les conditions propres à ces trois types de renon, le contre-préavis ne le libère aucunement de celles-ci.

12. Résiliation anticipée : préavis signifié par le preneur

De son côté, le preneur peut donner congé anticipativement.

Le preneur n'est pas obligé de motiver son congé. Peu importe le motif, celui-ci n'interfère pas dans la validité du congé.

La durée minimale du congé est de 3 mois.

Ce congé peut être donné à tout moment ([voir partie II, 6.](#) de l'ouvrage).

Dans le cas de l'expiration de la période initiale des 9 ans ou des triennats ultérieurs, l'article 237, §1^{er} prévoit que le bail ne prend fin à l'issue de ces périodes que moyennant un renon par l'une ou l'autre des parties au moins 6 mois avant l'échéance.

Mais comme par ailleurs, l'article 237, §5 autorise le preneur à mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé de 3 mois, la doctrine reconnaît au preneur le droit de limiter la durée de son préavis à 3 mois, et ce, avant l'échéance de la période des 9 ans ou des périodes ultérieures.

Si le preneur peut donner congé à tout moment, il est redevable d'une indemnité lorsque le bail prend fin au cours de ses 3 premières années.

L'indemnité est de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, deuxième, troisième année des 9 ans.

Cette indemnité dégressive constitue un forfait absolu. Le juge ne peut pas la réduire ni l'augmenter. L'indemnité se calcule par référence au loyer : est pris en compte, le dernier montant du loyer en vigueur à la fin du contrat, à l'exclusion des charges.

Le montant de l'indemnité est déterminé en fonction de la date à laquelle le préavis expire et non de la date à laquelle il est signifié.

À l'instar du renon « sans motifs » signifié par le bailleur, la loi fédérale ne prévoit pas le moment auquel l'indemnité due par le preneur doit être payée. Cet article 237 non plus.

Si l'indemnité est immédiatement exigible, le preneur a toutefois le droit de quitter les lieux loués malgré qu'il n'ait pas payé celle-ci.

Aucune indemnité n'est due après le premier triennat.

13. Absence d'enregistrement

Nous renvoyons le lecteur à la [partie II, 4](#).

Commentaires

Pourquoi avoir préféré le terme « résolution » anticipée à celui de « résiliation » anticipée ?
Nous n'avons pas trouvé d'explication.

En outre, le complément de l'article 237 afférent à l'obligation du bailleur de l'exécution du motif fondant le préavis initial constitue, en définitive, une mise en conformité par rapport à la jurisprudence de la Cour de Cassation et nullement une innovation.

Par ailleurs, lorsqu'un preneur reçoit un préavis parmi toutes ces explications, sa première démarche doit être celle de vérifier la validité du préavis.

Trop souvent, lors de la réception du congé, le preneur prend peur et cherche aussitôt un autre logement.

Alors que, lors de nos consultations, régulièrement, les préavis analysés sont contestables. La précipitation est mauvaise conseillère.

3. Durée du bail – Baux d'une durée inférieure ou égale à 3 ans, dits de courte durée

Art.238. « Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans

préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, §2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué 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 de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1^{er} à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224.»

Explications

Cet article 238 introduit des modifications importantes par rapport aux règles particulières des baux de résidence principale d'une durée maximale de 3 années énoncées dans le Code civil.

1. Nécessité d'un écrit

Le bail dit de courte durée doit être conclu par écrit. L'écrit est indispensable afin de pouvoir bénéficier de la dérogation à la règle générale de la durée de 9 ans. Si le contrat n'est pas écrit, il sera réputé conclu pour une durée de 9 années.

2. Durée du bail et congé

Par dérogation à la période des 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent conclure un bail d'une durée maximale de 3 ans.

L'article 238 innove car ce bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans intègre deux formules de durée : le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et le bail d'une durée inférieure à 6 mois.

Les prescriptions de fin de bail diffèrent selon ces deux types de durée.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois ne prend fin que moyennant la notification d'un renon, par le bailleur ou par le preneur, au moins 3 mois avant l'échéance convenue.

Tandis que le bail d'une durée inférieure à 6 mois prend fin à l'expiration de la durée convenue, sans préavis obligatoire. Il prend donc fin de plein droit.

Le bail de courte durée doit contenir une indication précise de la durée ou cette indication doit au moins être déterminable.

Si tel n'est pas le cas, il incombe à la partie qui se prévaut d'une durée précise, la charge de la preuve, qui peut être rapportée par toutes voies de droit.

3. Possibilités d'une ou plusieurs prorogations par écrit

Les rédacteurs de l'article 238 offrent aux bailleurs et preneurs, la capacité juridique de proroger le bail initial de courte durée, non pas une seule fois mais plusieurs, à savoir une multiplication de baux successifs sous trois restrictions :

a) le bail ou les baux prorogés doivent être soumis aux mêmes conditions que le bail initial de courte durée, c'est-à-dire que toutes les conditions du bail initial demeurent inchangées (montant du loyer, éventuelle assurance incendie à charge du preneur...), à l'exception de l'indexation applicable moyennant le respect des dispositions de l'article 1728*bis* complété par un §3, spécifique pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Puisque cet article innove en prévoyant 2 types de baux dits de courte durée et en autorisant non plus une mais plusieurs prorogations, nous pourrions supposer la faculté d'une succession de baux de durées différentes tout (en respectant la durée additionnelle maximale de 3 ans) : par exemple, 8 mois + 10 mois + 5 mois...

Néanmoins, l'article 238 précise que les baux successifs sont réalisables aux mêmes conditions (excepté l'indexation) que le bail initial sans en exclure expressément la durée.

Dès lors, nous pouvons en déduire que le choix initial de la durée conditionne la durée des baux successifs prorogés. ;

b) la prorogation doit être établie par écrit, déjà contenue dans le bail initial ou dans un avenant à celui-ci ou dans un écrit ultérieur.

À défaut d'écrit, le bail sera considéré comme un bail de 9 ans ;

c) la durée totale de tous les baux dits de courte durée ne peut pas excéder 3 ans.

4. Facultés de résiliation anticipée

L'article 238 autorise expressément les possibilités de résiliation anticipée du bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans.

Le preneur peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Est pris en compte, le dernier montant du loyer en vigueur, à la fin du préavis, à l'exclusion des charges.

De son côté, le bailleur dispose également d'une faculté de résiliation anticipée moyennant un préavis de 3 mois et le paiement une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, mais soumise à deux limites :

1) uniquement pour « occupation » ;

2) l' « occupation » ne peut débuter qu'après la première année de location.

Le bailleur peut donner congé au motif d'occupation tout en respectant les modalités et conditions relatives au préavis d'occupation stipulées dans le bail de 9 ans ([voir partie I, 2.](#)), quoique...

Le bailleur peut résilier anticipativement le contrat de bail s'il désire occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par :

- son conjoint ;
- ses descendants et ceux de son conjoint (enfants, petits-enfants, arrière petits-enfants...
- ses ascendants et ceux de son conjoint (parents, grands-parents, arrière grands-parents...) ;
- ses enfants adoptifs et ceux de son conjoint ;
- ses collatéraux et collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré inclus : oncles, tantes, neveux et nièces.

Tout d'abord, le délai minimal de congé donné par le bailleur est de 3 mois et non de 6 mois.

Selon notre compréhension, la phrase « Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, »... signifie que le congé donné par le bailleur ne peut pas expirer avant la fin de la première année de location, à la date anniversaire de la prise en cours du bail.

Si le congé pour « occupation » qui peut être donné à tout moment, ne peut débuter, au plus tôt, que le premier jour du mois qui suit celui de sa notification, le bailleur ne dispose donc de la possibilité de donner congé, qu'au plus tôt, pour l'échéance du 13^e mois.

Dès lors, le congé doit être signifié au plus tard, à la fin du 9^{ème} mois.

Ensuite, qu'en est-il des collatéraux du troisième degré ?

Dans le bail d'une durée de 9 ans, lorsque le congé est donné afin de permettre aux collatéraux du troisième degré d'occuper le bien loué, le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Un tel congé ne peut sortir ses effets qu'au premier jour suivant le terme des 3 ans.

De plus, l'occupation doit être effective durant une durée minimale de 2 ans.

L'occupation des collatéraux jusqu'au troisième degré est dès lors exclue pour les baux d'une durée inférieure à 3 ans ou les baux successifs dont la durée totale est inférieure à 3 ans.

5. Faculté d'une deuxième prorogation d'un bail de courte durée ayant été prorogé une première fois avant le 1^{er} janvier 2018

L'ordonnance du 27 juillet 2017 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Il nous semble valide de proroger une deuxième fois et plus, de multiplier les baux successifs d'un bail de courte durée ayant déjà été prorogé une première fois avant le 1^{er} janvier 2018 et encore en vigueur après le 1^{er} janvier 2018.

Ceci pour autant que la durée totale des baux successifs n'excède pas 3 ans et en respectant les mêmes conditions que le premier bail.

6. Transformation automatique en bail d'une durée de 9 ans

Si le bail de courte durée peut être prorogé sous des conditions déterminées, par contre, il n'est pas permis de conclure un nouveau bail de courte durée après la durée maximale des 3 ans.

Le bail d'une durée maximale de 3 ans se transforme automatiquement en bail de 9 ans dans les hypothèses suivantes :

- présence dans le bail de courte durée, d'une clause contraire à la transformation en bail de 9 ans ;
- absence de congé notifié au moins 3 mois avant l'échéance convenue du bail ;
- congé signifié tardivement ;
- le preneur continue à occuper les lieux loués sans opposition du bailleur ;
- un nouveau contrat est conclu entre les mêmes bailleur et preneur ;
- absence d'écrit relatif à la prorogation ;
- modifications des conditions du bail autres que la durée ;
- la durée totale des baux de courte durée excède 3 ans.

Le bail de 9 ans transformé prend cours à dater de l'entrée en vigueur du bail initial de courte durée et est alors régi par les prescriptions relatives aux baux de 9 ans.

Les conditions du bail initial restent d'application, tout en tenant compte des règles relatives à l'indexation (insérées dans les règles communes des baux d'habitation) et à la révision du loyer (insérées dans le régime propre des baux de résidence principale) ainsi qu'aux charges et à leur révision (insérées dans les règles communes des baux d'habitation).

7. Absence d'enregistrement

Nous renvoyons le lecteur à la partie II.4. de l'ouvrage.

Commentaires

1. Dans son exposé des motifs, Madame Céline Fremault, ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, parle de psychose des baux de courte durée à propos du risque de multiplication de ceux-ci, afin d'échapper au régime général des 9 ans.

N'en déplaise à Madame la Ministre, si la loi du 13 avril 1997 a limité la possibilité de reconduction des baux de courte durée, c'est qu'il y avait une raison.

Nous pouvons confirmer que lors de l'entrée en vigueur de la loi du 21 février 1991, nous avons vu fleurir les baux de courte durée, et il est à craindre que le même phénomène ne se reproduise.

2. Le dispositif des baux d'une durée maximale de 3 ans constitue un régime dérogatoire à celui des baux d'une durée de 9 ans.

Dès lors, le régime particulier des baux d'une durée inférieure à 6 mois représente, à son tour, une dérogation au régime dérogatoire.

3. Concernant les baux d'une durée inférieure à 6 mois, des décisions juridictionnelles admettront-elles la validité de clauses de résiliation anticipée, du moins permettant au preneur à quitter les lieux anticipativement ?

4. Erreur dans le texte de l'article 238

Une version précédente du texte de l'article 238 prévoyait, tant pour le bailleur que pour le preneur, la faculté de résiliation anticipée, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'1 mois de loyer.

De plus, l'article mentionnait : « Les autres facultés de résiliation prévues par l'article 237 ne sont pas applicables ».

Or le lecteur l'aura certainement remarqué, le texte final du 4^{ème} alinéa de l'article 238 publié au Moniteur belge, intègre au bénéfice du bailleur, la faculté de résiliation anticipée pour « occupation » aux conditions prévues à l'article 237, §2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalent à 1 mois de loyer.

Tandis que la phrase de l'alinéa 5 exclut l'article 237, §2 sans aucune précision (voir le sujet des collatéraux du troisième degré ci-dessus).

En définitive, le vote des membres de la Commission Logement lors la séance du 6 juillet 2017 au Parlement bruxellois, exclut pour le bailleur, les possibilités de résiliation anticipée aux motifs de « travaux » et « sans motif » et supprime à charge du preneur, l'indemnité dégressive spécifique des 3 premières années du bail de 9 ans.

Toute législation doit être claire afin qu'elle soit comprise par le plus grand nombre de citoyens.

Est-ce trop demander que les textes légaux soient correctement rédigés de même que vérifiés avant leur parution au Moniteur belge. ?

5. Clauses de durée mal libellées ou insuffisamment complétées ou complètes

En raison des nouvelles dispositions afférentes au bail d'une durée maximale de 3 ans, nous craignons une multitude de clauses mal libellées ou insuffisamment complétées.

Crainte avérée dans cette situation :

« Le bail est conclu pour une durée :

- soit (bail dit « de courte durée », et d'une durée de six mois à trois ans) ... mois/années prenant cours le 1^{er} mars 2018 ;

- **soit (bail dit « de courte durée », et d'une durée inférieure à six mois) ... mois, prenant cours le 1^{er} mars 2018, se terminant le 1^{er} mars 2019 résiliable à l'expiration de chaque période de 3 mois »...**

Dans pareilles situations, il faudra donc tenter de déterminer l'intention des parties quant à l'accord relatif à la durée du bail.

4. Durée du bail – Baux d'une durée supérieure à 9 ans dits de longue durée et bail à vie

Art.239. §1^{er}. « Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, §4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§2. Par dérogation à l'article 237, §1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur.

Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties en disposent autrement. »

Explications

À part une précision, l'article 239 est tout simplement du « copier-coller » par rapport à l'article 3, §§ 7 et 8, des règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991, modifiée par la loi du 13 avril 1997.

1) Dispositions communes au bail d'une durée supérieure à 9 ans et au bail à vie

Ces deux types de durée de bail constituent une exception par rapport au régime général de 9 ans. Les bailleurs et les preneurs peuvent déroger au régime des 9 ans mais à l'instar du bail de courte durée, ils doivent conclure leur accord par un bail écrit. En l'absence d'écrit, ils seront réputés conclus pour une durée de 9 années.

Selon l'article 1709 du Code civil, la jouissance d'un bien ne peut être accordée au preneur que pendant un certain temps et moyennant un certain prix.

Le bail ne peut donc être perpétuel et dès lors, sa durée, illimitée.

En référence à un décret de 1790, il est interdit de conclure un bail pour une durée supérieure à 99 ans.

Un bail conclu pour une durée de plus de 99 ans est frappé de nullité absolue en raison du caractère d'ordre public de l'interdiction.

Pour certains juristes, les règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997 ne modifient pas le système du Code civil en matière d'opposabilité du bail de plus de 9 ans et du bail à vie aux tiers. Ainsi, le bail de plus de 9 ans et le bail à vie ne sont opposables aux tiers, c'est-à-dire qu'ils produisent des effets à l'encontre d'autres personnes ou parties que celles qui ont conclu l'acte, qu'à la condition qu'ils soient transcrits dans leur intégralité à la Conservation des hypothèques de l'arrondissement dans lequel le bien est situé (article 1^{er} de la loi hypothécaire). À défaut, leur durée est réduite à 9 ans. ([voir partie II, 5](#)).

La transcription est une publicité qui permet de rendre opposable l'acquisition d'un bien immobilier à l'égard des tiers.

Toutefois, la transcription n'est possible que pour les actes authentiques, à savoir les actes passés devant notaire ; les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire ; les jugements tenant lieu de convention ou de titre pour la transcription du droit réel immobilier.

Que ce soit dans le cadre d'un contrat de plus de 9 ans ou dans celui d'un bail à vie, le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un congé d'une durée minimale de 3 mois et une indemnité dégressive uniquement durant les 3 premières années.

Les baux d'une durée supérieure à 9 années et les baux à vie sont également soumis aux formalités de l'enregistrement ([voir partie II. 4](#)).

2) Baux d'une durée supérieure à 9 ans dit baux de longue durée

Si les parties s'entendent pour conclure un bail d'une durée supérieure à 9 ans, elles doivent prévoir la durée du bail dans leur écrit.

À défaut d'un tel écrit, le bail est supposé être conclu pour une période de 9 ans, et ce par l'application de la règle générale de la durée du bail fixée à neuf ans.

Les modalités d'échéance du régime des 9 ans sont applicables aux baux d'une durée supérieure à 9 ans. De même qu'est maintenu le régime légal de résolution anticipée des baux de 9 ans pour le bailleur comme pour le preneur.

Le bailleur dispose donc du droit de signifier le renon pour « occupation personnelle », « travaux » et « sans motifs » tout en autorisant des conventions dérogatoires favorables au preneur.

Seule différence par rapport au régime des 9 ans : si le bailleur donne un congé « sans motifs », pour mettre fin à l'échéance du troisième triennat aux 9 ans ou d'un triennat ultérieur, il est redevable d'une indemnité équivalente à 3 mois de loyer.

Par exemple, un contrat de bail peut être conclu pour une durée de 25 ans :

Préavis signifié	Indemnité
- pour l'expiration de la 3 ^{ème} année	9 mois de loyer
- pour l'expiration de la 6 ^{ème} année	6 mois de loyer
- pour l'expiration de la 9 ^{ème} , 12 ^{ème} , 15 ^{ème} , 18 ^{ème} , 24 ^{ème} année	3 mois de loyer
- pour la 25 ^{ème} année	Rien
- pour la 28 ^{ème} année	Rien

À défaut de congé notifié au moins 6 mois avant l'échéance, le bail est reconduit par périodes de 3 années, et ce aux mêmes conditions.

Les conditions du bail sont maintenues tout comme le principe de l'indexation reste acquis.

3) Bail à vie

Il s'agit du bail portant sur la vie du locataire car un bail portant sur la vie du propriétaire n'est pas possible.

Le bail à vie prend fin de plein droit par le décès du preneur.

La loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale avait rendu pratiquement impossible ce type de bail. Mais le législateur fédéral a réhabilité celui-ci, par la loi du 13 avril 1997.

La formule du bail à vie a été de nouveau autorisée, pour autant que ce bail soit constaté par un écrit.

L'ordonnance a aussi autorisé le bail à vie, sous condition également d'un écrit.

À défaut d'un tel écrit, le bail est supposé être conclu pour une période de 9 ans, et ce par l'application de la règle générale de la durée du bail fixée à 9 ans.

Dans le cadre du bail à vie, le bailleur ne dispose d'aucune faculté de résiliation anticipée, les préavis pour « occupation », « travaux » et « sans motif » sont ainsi exclus, excepté si le preneur et le bailleur en conviennent expressément dans le contrat de bail.

En outre, dans le cas d'un bail à vie, le preneur et le bailleur ont la possibilité de renoncer à demander la révision du loyer, en référence à l'article 240 de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

Commentaire

Maintenir le bail à vie, généralement en faveur de proches du bailleur, est positif d'autant que la pratique notariale révèle qu'il n'est pas rare.

5. Révision du loyer

Art .240. « Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence en cours de bail.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, §2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer. »

Art.241. « Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années. »

Explications

Dans l'ordonnance, cette section est intitulée « révision du loyer et des charges » mais les dispositions relatives à la révision des charges sont insérées dans les règles communes aux baux d'habitation.

Exceptés un changement et un ajout au niveau de travaux spécifiques, la partie révision du loyer reprend le texte de l'article 7, §§ 1^{er} et 1^{er bis} des règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

Article 240.

1. Périodes de la révision de loyer en fonction des échéances triennales

Sous des conditions précises, le bailleur et le preneur peuvent convenir de la révision du loyer.

Il peut s'agir aussi bien d'une augmentation de loyer réclamée par le bailleur que d'une diminution de loyer demandée par le preneur, voire le contraire.

Cette révision de loyer ne peut être sollicitée qu'entre le 9^{ème} et le 6^{ème} mois précédant l'expiration d'une période de trois ans.

- Soit les parties conviennent à l'amiable de la révision de loyer.
Dans ce cas, un écrit n'est pas obligatoire mais vivement conseillé;
- soit, en cas de désaccord total ou partiel (accord sur le principe de révision mais pas sur le montant), la partie demanderesse doit alors s'adresser au juge de paix, en respectant aussi un délai, à savoir entre le 6^{ème} et le 3^{ème} mois précédant l'échéance de la période de trois ans.

Tableau des périodes de révision de loyer

Échéance triennale	Révision de loyer entre le 9 ^{ème} et le 6 ^{ème} mois	Révision de loyer entre le 6 ^{ème} et le 3 ^{ème} mois
31 décembre	1 ^{er} avril... 30 juin	1 ^{er} juillet... 30 septembre
31 janvier	1 ^{er} mai... 31 juillet	1 ^{er} août... 31 octobre
28/29 février	1 ^{er} juin... 31 août	1 ^{er} septembre... 30 novembre
31 mars	1 ^{er} juillet... 30 septembre	1 ^{er} octobre... 31 décembre
30 avril	1 ^{er} août... 31 octobre	1 ^{er} novembre... 31 janvier
31 mai	1 ^{er} septembre... 30 novembre	1 ^{er} décembre... 28/29 février
30 juin	1 ^{er} octobre... 31 décembre	1 ^{er} janvier... 31 mars
31 juillet	1 ^{er} novembre... 31 janvier	1 ^{er} février... 30 avril
31 août	1 ^{er} décembre... 28/29 février	1 ^{er} mars... 31 mai
30 septembre	1 ^{er} janvier... 31 mars	1 ^{er} avril... 30 juin
31 octobre	1 ^{er} février... 30 avril	1 ^{er} mai... 31 juillet
30 novembre	1 ^{er} mars... 31 mai	1 ^{er} juin... 31 août

2. Définition de la « valeur locative normale » d'un bien loué

Le juge de paix Guy Rommel a proposé la définition de la « valeur locative normale » : « le loyer payé dans le quartier pour un immeuble ayant un standing et un équipement correspondant ».

3. Explications des termes « circonstances nouvelles »

Ce sont des circonstances qui ne pouvaient pas être prévues lors de la conclusion du contrat de bail et qui n'auraient pas pu être prises en considération pour la fixation du loyer de base.

Exemples de circonstances nouvelles pouvant justifier une majoration de loyer :

- les améliorations de l'immeuble ;
- toute amélioration de l'environnement du bien dont le preneur peut profiter ;
- la création de commerces dans le quartier ;
- la réfection des voies d'accès (trottoirs et routes)

Exemples de circonstances nouvelles pouvant justifier une réduction de loyer :

- la détérioration de l'immeuble (non causée par le preneur) ;
- la dégradation du quartier ;
- la persistance de travaux publics importants et perturbateurs.

4. Signification des travaux réalisés aux frais du bailleur dans le bien loué à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219 (et non 220) et des travaux mentionnés à l'article 221.

Il s'agit des travaux effectués aux frais du bailleur différents de ceux réalisés conformément à son obligation d'entretien et de réparation selon l'article 223, §2, du Code bruxellois du Logement (voir arrêté du G. R.B. du 23 novembre 2017, M.B. du 8 décembre 2017) et de l'article 1719, 2°, du Code civil, ou de ceux réalisés afin de respecter les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité, d'équipement et de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, stipulées dans le Code bruxellois du Logement.

Sont également exclus dans le cadre de la révision triennale, les travaux destinés à améliorer la performance énergétique de l'habitation ou à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur en vertu de l'article 221 du C.B.L., si le loyer a déjà été révisé en cours de bail.

5. Le droit d'équité du juge

Lorsque le juge a constaté que les conditions légales de la révision de loyer sont réunies, il dispose malgré tout du pouvoir d'appréciation au cas par cas.

L'équité donne le droit au magistrat non seulement de ne pas augmenter ou diminuer le loyer de manière directement proportionnelle à la variation de la valeur locative du bien loué mais également de refuser la révision sollicitée même dans la situation dans laquelle toutes les conditions légales sont réunies.

6. Dans le cas d'un bail à vie, le preneur et le bailleur ont la possibilité de renoncer à demander la révision du loyer.

Article 241. Limite de l'augmentation de loyer d'un bien faisant l'objet de baux successifs, au coût de la vie

L'application de cette réglementation nécessite le cumul de trois conditions spécifiques :

- a) baux successifs conclus avec des preneurs différents ;
- b) baux dits de courte durée, conclus pour une période inférieure ou égale à trois ans ;
- c) le congé doit être donné par le bailleur.

Il est évident que l'application de cette réglementation pose des problèmes de preuve.

Comment vérifier la durée de baux, si ceux-ci sont successifs, et si le ou les congés sont signifiés par le bailleur ? Le preneur doit-il se muer en enquêteur ?

Dès le début de la location, le preneur va-t-il introduire une action judiciaire afin d'obtenir du bailleur, les pièces au dossier de la procédure constitutives d'éléments de preuve ?

Commentaires

Quant aux dispositions relatives à la limite de l'augmentation de loyer d'un bien faisant l'objet de baux successifs, au coût de la vie, belle idée, mais très difficilement réalisable.

Depuis l'entrée en vigueur de cette réglementation, c'est-à-dire pour les baux de résidence principale conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997 et jusqu'à aujourd'hui, nous n'avons pas connaissance d'un seul cas où un preneur a pu bénéficier du montant du loyer limité à l'indexation.

Nous n'avons jamais pu aider les preneurs à appliquer ce dispositif à leur bénéfice car après une première réaction de surprise, ils ignoraient les informations nécessaires à l'application de celui-ci.

Les rédacteurs de l'article 241 ont-ils rencontré quelque bénéficiaire de cette réglementation, se sont-ils basés sur de la jurisprudence ?

Pourquoi reprendre cette idée telle quelle, en l'absence d'élément nouveau qui faciliterait ou améliorerait ce dispositif ?

6. Droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien loué

Art. 242. « En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement. »

Art.243. « Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242, doit être adressée à tous les preneurs. »

Art.244. « Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242. »

Art.245. « Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires. »

Art.246. « Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie. »

Art.247. Est réputée non écrite, toute convention, par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.»

Explications

Cette section introduit un droit à l'information, en priorité, au bénéfice du preneur lorsque le bailleur désire la mise en vente de son logement, et ce avant toute communication publique afférente à celle-ci.

Les articles 242 à 247 fixent des limites et des modalités à ce droit d'information.

1. Seule la vente de gré à gré est concernée.

La vente publique est exclue des dispositions du droit à l'information.

Tout d'abord, la vente publique nécessite un acte rédigé par un notaire, appelé « cahier des charges » reprenant toutes les conditions de la vente, qui sont difficiles à comprendre pour tout un chacun.

Ensuite, la vente publique n'autorise pas la condition suspensive d'octroi d'un prêt hypothécaire.

Dès lors le candidat-amateur s'engage et ne peut plus se rétracter s'il n'obtient pas son prêt.

C'est sans doute par mesure de prudence que les rédacteurs de l'ordonnance n'ont pas associé la vente publique dans ce dispositif du droit à l'information.

2. L'obligation d'information s'applique également lorsque le bien mis en vente ne concerne qu'une partie du bien loué.

3. Avant toute communication publique, que ce soit par journaux, via internet ou affiches apposées sur le logement, l'information au preneur est imposée sous la forme d'un écrit adressé

- soit par lettre recommandée, l'accusé de réception n'étant pas obligatoire ;
- soit par exploit d'huissier, démarche plus coûteuse.

Le choix de ces deux moyens l'a été pour des raisons probatoires (droit de la preuve).

4. Si plusieurs preneurs occupent les lieux loués, l'information doit être transmise à l'ensemble d'entre eux, c'est-à-dire à tous mais non séparément à chacun d'entre eux.

5. Tous les propriétaires d'un même bien (en indivision) doivent respecter les conditions de notification d'information au preneur lors de la mise en vente du logement.
6. Si le preneur est décédé, seuls les membres du ménage domiciliés dans le logement bénéficient du droit d'information précité. C'est le terme « domicile » qui a été choisi et non ceux de « la résidence principale ».

Commentaires

Tout le contenu de cette section constitue une innovation dans les nouvelles règles des baux de résidence principale de l'ordonnance. Enfin, pourrions-nous dire ?

1. Toutefois, le choix du titre de cette section intitulée « Droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien loué » n'est pas approprié par rapport à son contenu.

En effet, la mise en vente d'un bien loué n'est pas synonyme de transmission d'un bien loué. L'étape de la mise en vente précède celle de la transmission.

2. À la condition de la résidence principale, c'est-à-dire que les membres du ménage doivent occuper réellement le bien loué, l'obligation de s'y domicilier est-elle adjointe ?

3. Absence de sanction

Comme le lecteur l'a certainement remarqué, aucune sanction n'est organisée si le bailleur reste en défaut d'avertir le preneur et de respecter les modalités de ce droit d'information en cas de transmission du bien loué.

Quel est le recours du preneur ?

Il devra prouver que le non-respect de l'obligation d'information de la part du bailleur lui cause un préjudice pour pouvoir réclamer une indemnité ou des dommages et intérêts, et ce en proportion de la gravité du ou des manquements !

N'était-il pas opportun de légiférer en vue d'instaurer « un bâton » spécifique en cas de négligence de la part du bailleur ?

4. Le droit à l'information stipulé aux articles 242 à 247, n'implique aucunement le droit de préemption.

Rappelons que le droit de préemption est le droit dont peut bénéficier une personne privée ou une personne publique, de façon légale ou contractuelle, d'être prioritaire par rapport à d'autres candidats-acheteurs afin d'acquérir une propriété dès lors que son propriétaire manifeste son désir de la vendre.

Le droit de préemption n'est pas automatique dans les contrats de baux de résidence principale et de droit commun.

Si le preneur désire bénéficier du droit de préemption du bien loué lors de sa mise en vente, ce droit doit être mentionné dans le contrat de bail qui stipule une clause spécifique comprenant les modalités de notification et de délai, les conditions suspensives, etc.

Madame Céline Fremault, ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans son exposé introductif au projet d'ordonnance visant la régionalisation, déclare, à propos de l'existence du droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien : « qu'il s'agissait de promouvoir l'accès à la propriété par et pour les locataires qui sont, souvent, ceux qui connaissent et apprécient le mieux le logement, surtout s'ils résident depuis de longues années. »⁵

Si l'idée est de promouvoir l'accès à la propriété, l'ordonnance n'était-elle pas justement l'occasion d'édicter le droit de préemption du preneur dans le cas où son bail d'habitation constitue sa résidence principale ?

Où l'organisation du droit à la préemption dans le cadre de la résidence principale du preneur aurait-t-il été considéré comme une restriction des droits des propriétaires ?

5. Enregistrement par le preneur ([voir partie II.4.](#))

Terminons par un point positif. À l'annonce du bailleur, de son intention de vendre le bien loué, le preneur pourra alors vérifier si ce premier a respecté son obligation d'enregistrement.

Enfin, en théorie.

Si tel n'est pas le cas, le preneur pourra procéder à la formalité de l'enregistrement, s'il désire une protection vis-à-vis de l'acquéreur.

7. Garantie locative

Art.248. §1^{er}. « Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

§2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

5. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2016/2017, du 6 juillet 2017, A-488/2 - 2016/2017, p.11.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

§4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 25 avril 2014, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le Livre VII, titre IV, chapitre 1^{er} du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§6. Le Gouvernement arrête le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

Art.249. §1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, §2, 1^o, il est tenu de payer au preneur les intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§2. Sous réserve du deuxième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. »

Explications

L'article 248 modifie quelque peu l'article 10 des règles particulières des baux de résidence principale du Code civil.

1. L'article garde le principe du choix, en théorie, de constituer ou non une garantie locative, en plus de l'obligation à charge du preneur, de sûretés suffisantes, capables de répondre du loyer, stipulées à l'article 1752 du Code civil.

Rappelons que la garantie locative couvre toutes les obligations du preneur : éventuels dégâts locatifs, éventuels arriérés de loyer et/ ou de charges.

Attention, la seule mention du montant de la garantie locative dans la clause y afférente, ne constitue pas une preuve du paiement de celle-ci. Les signatures ou les paraphes du preneur et du bailleur sont nécessaires, soit à côté de la clause, soit en bas de page du contrat.

2. Dans l'éventualité d'une garantie locative, l'ordonnance maintient les 3 formes de garantie locative prévues dans les règles des baux de résidence principale du Code civil.

Le preneur peut choisir entre :

- a) une somme d'argent, placée sur un compte individualisé, ouvert à son nom, auprès d'une institution financière.

Dans ce cas, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Est légal : un montant mensuel d'un loyer avec les charges.

N'est pas légal : deux montants mensuels de loyers avec deux mois de charges ou même un seul mois.

Les intérêts du compte bancaire sont capitalisés au profit du preneur tandis que le bailleur devient un créancier prioritaire sur le montant de la garantie locative lorsque le preneur n'exécute que partiellement ses obligations.

- b) une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

Il s'agit d'une garantie bancaire constituée ou avancée par une institution financière chez qui le preneur dispose d'un compte bancaire, sur lequel il fait verser ses revenus professionnels ou de remplacement.

Le preneur s'engage auprès de sa banque, à lui rembourser la somme avancée, en totalité, par mensualités constantes pendant la durée du contrat de bail, avec un maximum de 3 ans.

Si le preneur met fin au versement de ses revenus auprès de son institution financière, celle-ci est en droit de lui réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie locative.

Toutefois, le preneur a le choix de transférer la garantie bancaire auprès d'une autre banque.

L'article 248 confirme les règles de protection au bénéfice du preneur et celles au profit des institutions financières prévues dans les dispositions des baux de résidence principale du Code civil.

Parmi ces règles, il est indiqué que les institutions financières ne sont pas en droit de refuser la garantie bancaire au preneur, en raison de son état de solvabilité.

En outre, l'institution financière ne peut pas réclamer des intérêts débiteurs au preneur tandis qu'elle doit lui accorder des intérêts, et ce à partir du jour de la constitution totale de la garantie bancaire.

Et l'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constitution progressive de la garantie.

Le gouvernement bruxellois peut définir des obligations des institutions financières de constituer une garantie bancaire lorsque le preneur, au moment de sa demande de garantie, est déjà soumis à plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires octroyées antérieurement.

- c) une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre le CPAS et l'institution financière.

C'est le CPAS compétent qui introduit la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le montant maximum de cette forme de garantie ne peut pas excéder trois mois de loyer.

L'ordonnance n'a pas fixé de modalités ni de conditions propres à la constitution de cette garantie bancaire.

- 3. Les institutions financières fourniront aux bailleurs, une attestation d'octroi de la garantie locative, sous forme de formulaire qui ne mentionnera pas la manière de constitution de cette garantie.

C'est le Gouvernement qui déterminera le formulaire.

- 4 L'article 249 codifie la sanction consécutive du manquement par le bailleur de son obligation de placer la garantie locative constituée en espèces, sur un compte individualisé au nom du preneur, auprès d'une institution financière.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie locative et reste en défaut de respecter son obligation, il est redevable au preneur d'intérêts au taux moyen du marché financier dont le taux minimal est le taux d'intérêt légal.

Étant donné la réduction drastique des taux d'intérêts relatifs aux placements financiers, par les banques, l'ordonnance votée impose directement un taux d'intérêt minimal correspondant aux taux d'intérêt légal.

Ces intérêts sont capitalisés. Pour les années 2018 et 2019, le taux d'intérêt légal est de 2,00 % (taux d'intérêt légal en cas de retard de paiement - matières civiles).

5. L'article 249 supprime aussi l'obligation du preneur d'adresser au bailleur une « mise en demeure », condition pour réclamer les intérêts au taux légal.

D'autre part, l'une ou l'autre des parties peut bénéficier de la libération de la garantie locative, placée sous une des trois formes légales, à son profit, tant sur le montant principal que sur les intérêts.

La condition d'obtention est de produire à l'institution financière, soit un accord écrit des parties, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit une copie d'une décision judiciaire.

Cette décision judiciaire doit autoriser l'exécution du jugement sans attendre l'échéance du délai de recours soit d'opposition, soit d'appel, et en outre, sans possibilité pour le débiteur de bloquer une somme d'argent à la Caisse des dépôts et consignations ou chez un huissier de justice, ou de garantir le paiement par son aval (= personne garante de paiement pour le créancier).

6. Libération de la garantie locative

La banque ne peut libérer la garantie locative que soit sur base de l'accord entre les parties au contrat de bail, soit sur base d'un jugement prononcé dans le cadre d'un litige opposant les dites parties qui statue sur la question.

Il a été jugé : « Dans la mesure où la caution locative vise à couvrir les dettes de l'inexécution totale ou partielle des obligations du bailleur du preneur, le bailleur n'est pas fondé à refuser de libérer la garantie (au moins partiellement) au seul motif qu'après que le bail ait pris fin, un décompte des charges locatives doit encore avoir lieu plusieurs mois après la fin du bail. »⁶

7. Cumul avec les sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil

L'ordonnance n'a pas abrogé les sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil ([voir partie III](#)).

Le cumul avec les garanties locatives réglées par l'article 249 du Code bruxellois du logement est donc autorisé.

6. J.J.P. mai-juin 2014, p.196.

8. Décès du preneur

À la suite du décès du preneur, si le logement est inoccupé par les membres de son ménage et s'il y a un arriéré minimal de deux mois de loyer et/ou charges prenant cours au décès du preneur, le bailleur peut considérer le bail comme résilié et peut demander la libération de la garantie locative à son profit en introduisant en justice (ou son avocat) une requête unilatérale auprès du juge compétent.

Ces nouvelles règles sont introduites dans le régime des règles communes de tous les baux d'habitation – section 9 – Inexécution du bail et litiges. Article 232 – Régime des obligations du bail au décès du preneur.

Commentaires

1. Nous avons constaté différents problèmes relatifs à la garantie locative :

- en réalité, c'est le bailleur qui impose la constitution d'une garantie locative ;
- l'exigence encore trop présente chez les bailleurs, de la remise de la somme d'argent entre leurs mains ou le versement sur leur compte bancaire.
C'est un des prix à payer pour l'accession au logement ;
- le manque d'épargne des locataires dû à leur appauvrissement ;
- les difficultés pour récupérer la garantie locative d'un logement destinée au paiement du logement suivant ;
- les formes de garantie bancaire et de contrat-type entre le CPAS et l'institution financière, ne fonctionnent pas. Dès lors, pourquoi garder tel quel un système déficient ?
Si la loi fédérale oblige les banques à prêter la garantie locative aux locataires, la résistance bancaire s'est organisée en réclamant des frais élevés de dossier (ouverture ou/et commission) aux citoyens justement en situation de précarité ;
- le Fonds bruxellois du Logement rejette trop fréquemment les citoyens les plus fragiles économiquement et socialement vers les CPAS (à l'exception des prêts accordés aux personnes « sortant » de leur situation de sans-abri) ;
- il y a des problèmes avec la caution ou la garantie avancée par le CPAS :
non seulement les locataires sont stigmatisés mais nombre de CPAS circonscrivent la garantie locative aux seuls dégâts locatifs. De ce fait, cette limite constitue un frein supplémentaire pour les propriétaires et les bailleurs ;
- certains propriétaires réclament encore une somme équivalente à 3 mois de loyer ;

En référence à nos consultations et compte tenu des problèmes soulignés, nous pouvons écrire que les choix du preneur en matière de liberté contractuelle et de constitution de la garantie locative sont très réduits.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut augmenter le budget consacré à l'aide à l'octroi de la garantie locative couplé avec un accompagnement prioritaire pour les personnes démunies économiquement et socialement mais cela reste insuffisant par rapport au nombre croissant de personnes mal logées et sans-abri.

Une des solutions est le projet du précédent Gouvernement de la Région wallonne, à savoir, la création d'un Fonds de garantie locative (FGL) unique pour le paiement des garanties locatives des baux du secteur du logement dit privé. En outre, ce fonds offre l'avantage de la portabilité de la garantie locative, c'est-à-dire que la garantie locative est reportée de l'ancien logement vers le nouveau.

Pour autant qu'un opérateur ait accepté la gestion de ce fonds.

2. Limite de la garantie locative consistant en une somme d'argent

Dans le cas d'une garantie constituée en une somme d'argent, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a bien agi en maintenant le montant maximum équivalent à deux mois de loyer.

Comme une majorité de locataires est de plus en plus vulnérable face à la pauvreté, il faut être et rester réaliste.

3. La légalité d'autres formes de garanties locatives

Le Syndicat National des propriétaires et des Copropriétaires est d'avis que d'autres formules de garantie locative que celles prévues dans les dispositions des baux de résidence principale sont légales.

Sa position a été confortée par de la jurisprudence.

Il a été jugé en 2010, que l'article 10 des dispositions applicables au bail de résidence principale ne restreint pas la constitution de la garantie locative ni aux trois formes ni aux limites visées par ces dispositions.

Ainsi, la garantie locative sous la forme d'un bon d'assurance par le biais duquel les preneurs peuvent bénéficier gratuitement d'une couverture décès, pour un montant équivalent à trois mois de loyer, a été jugée valide.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a fait la publicité du bon d'assurance « Korfina » qui grâce à l'apport de la garantie locative par le preneur, défend les intérêts de l'assuré, à savoir le bailleur, en cas de tout différend.

Ensuite, le S.N.P.C. a signé un partenariat avec la S.A. Eurocaution Benelux, en 2015.

Il s'agit d'une assurance-caution appelée ImmoCaution, distribuée par la société de courtage EuroCaution Benelux S.A., qui confère avant tout une sécurité accrue aux propriétaires.

Si le Gouvernement bruxellois ne désire pas créer un fonds de garantie unique et portable, il ne doit pas se contenter de copier les règles afférentes à des mécanismes qui ne fonctionnent pas.

4. Problème de compétence

Il subsiste un problème de taille, la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente en matière de réglementation relative aux aides accordées par les CPAS, du contrôle des institutions financières.

Oubli fâcheux de la part des rédacteurs de l'ordonnance.

À moins d'anticiper une septième réforme de l'État.

8. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Art. 250. « Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation. »

Art.251. « À peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, §4. »

Art.252. « Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 257, alinéa 2.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions. »

Explications

Le texte est similaire en tous points à l'article 11 des règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991. Autrement dit, du simple « copier-coller ».

Cet article 11 provient déjà d'un remaniement de l'article 1759*bis* du Code civil (droit commun) introduit par la loi du 29 décembre 1983.

1. L'article 250 ne détermine pas plus que le texte de l'article 11 précité, les « circonstances exceptionnelles » invoquées par le preneur afin de solliciter la prorogation du bail. Mais, en référence à l'exposé des motifs relatif à la loi du 20 février 1991, il doit s'agir de situations d'urgence, subites ou imprévisibles, à savoir, indépendantes de la volonté du preneur et qui lui sont inconnues au moment de la signification du préavis.

Néanmoins, le législateur fédéral de la loi du 20 février 1991 a inclus dans les circonstances exceptionnelles, la prise en compte du grand âge de l'une des parties. Et d'autre part, des décisions judiciaires variées fournissent des éléments au candidat à la prorogation pour circonstances exceptionnelles.

2. Il appartient au preneur de prouver l'existence et le caractère exceptionnel des circonstances dont il se prévaut : matérialité et pertinence des circonstances et leur lien de causalité avec la difficulté de se reloger.

Le preneur peut demander la prorogation pour circonstances exceptionnelles lorsque le bailleur lui donne congé ou lorsque c'est lui-même qui a signifié son renon.

En revanche, le sous-locataire ne peut expressément prétendre à la protection de la prorogation pour circonstances exceptionnelles.

3. Le texte précise que les deux conditions d'une part, celle de la forme, et, d'autre part, celle du délai, doivent être remplies, sous peine de nullité.

La nullité est la sanction de l'invalidité de l'acte ou de la procédure juridique.

Le législateur fédéral a imposé la condition de la formalité de l'envoi par recommandée pour des raisons probatoires (droit de la preuve).

En lieu et place de la lettre recommandée, sont admis certains actes équipollents (= actes à valeur égale) tels la demande reconventionnelle formée par conclusions déposées au greffe.

Mais ces actes doivent être accomplis dans le délai requis, c'est-à-dire, au plus tard un mois avant l'expiration du contrat de bail.

4. Le preneur et le bailleur peuvent trouver un accord à l'amiable sans l'intervention du juge.

La durée fixée doit être respectée par le preneur à moins d'une clause ou d'un accord autorisant un départ anticipé.

Ce n'est qu'à défaut d'accord entre les parties que le juge estimera la demande du locataire pour autant qu'une des deux parties (ou plus rare, les deux conjointement) saisisse le tribunal.

5. Le juge a une double mission de contrôle et d'équité

Dans un premier temps, le juge vérifie si le preneur a valablement introduit sa demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles et si la circonstance ou les circonstances invoquées peuvent être qualifiées d'exceptionnelles.

Ensuite, il examine les intérêts respectifs du bailleur et du preneur.

En outre, l'article 250 invite expressément le juge à prendre en considération le critère du grand âge éventuel de l'une des parties.

Le « grand âge » éventuel de l'une des parties ne constitue pas en soi une circonstance exceptionnelle mais constitue seulement un élément d'appréciation parmi d'autres.

Le juge analyse si le dommage que subirait le bailleur du fait de la prorogation est de moindre importance que celui que subirait le preneur en l'absence de prorogation.

La loi ne précise aucune limite dans la durée mais le juge doit fixer une durée déterminée.

Il doit préciser une date d'échéance.

Quelques exemples de prorogations pour circonstances exceptionnelles acceptées ou non :

- a) Sont acceptées ou ont été considérées comme circonstances exceptionnelles :

- une intervention chirurgicale importante ;
- la scolarité des enfants ;

- le fait que le preneur dispose de faibles revenus et sera confronté, vu l'état du marché, à des loyers pouvant aisément atteindre le double ou le triple de celui qu'il paie actuellement.⁷
- b) Ne sont pas acceptées ou n'ont pas été considérées comme circonstances exceptionnelles :
- l'attente de l'attribution d'un logement social sans connaître la date d'entrée ;
 - une invalidité permanente ;
 - l'indisponibilité d'un logement acheté (que le preneur doit connaître).
6. Si le juge de paix octroie une prorogation pour circonstances exceptionnelles, il peut accorder au bailleur une augmentation de loyer ou réduire ou supprimer l'indemnité accordée au preneur dans le cadre du préavis « sans motifs ».
- Il s'agit d'une augmentation, non d'une indexation, mais cette augmentation doit rester raisonnable, elle ne peut aboutir à un doublement du loyer.
7. La loi permet l'introduction d'une seule demande de renouvellement de la prorogation, dans le respect des mêmes conditions. Le juge ne peut donc accepter une troisième demande malgré que le preneur fasse état de circonstances exceptionnelles nouvelles ou différentes.
8. Effets de la prorogation
- Sous le régime de la prorogation, toutes les dispositions propres au contrat de bail subsistent, sauf en ce qui concerne la durée, l'éventuelle modification du montant du loyer accordée par le juge, la possibilité de réduire ou d'annuler l'indemnité due par le bailleur en cas de congé pour « sans motifs » ou les modifications convenues entre parties.
- Le bail se poursuit jusqu'à l'échéance fixée par le juge.
- La prorogation ne génère donc pas un nouveau bail.
- À l'expiration du délai fixé par le juge ou convenu entre parties, le bail prend fin sans qu'il soit nécessaire de notifier un nouveau renon.
9. La prorogation conventionnelle ou judiciaire est opposable à l'acquéreur dès le moment où celui-ci est « subrogé aux droits et obligations du bailleur ».
10. Délai de grâce
- Le sous-locataire expressément exclu de la faculté de solliciter la prorogation de son bail et le preneur, en défaut du respect de la forme ou/et du délai imposés pour la demande de prorogation, peuvent quémander au juge, un délai de grâce en vertu de l'article 1244 du Code civil.
- Le débiteur doit démontrer qu'il « malheureux » et de « bonne foi ».
- Mais, de plus, le juge doit tenir compte du ou des délais que le créancier a déjà octroyé au débiteur ainsi que des obligations du créancier à l'égard de ses propres créanciers.

7. J.P Ixelles, 2^{ème} canton, 16 avril 1993, in Les Échos du Logement, 1993, p.73.

Commentaire

Rien de neuf sous le soleil, dommage. Ce texte était notamment, l'opportunité d'octroyer la possibilité au sous-locataire, s'il le désirait, de bénéficier de la prorogation pour circonstances exceptionnelles accordée au locataire.

Mais c'était sans doute trop demander, la réflexion aurait été trop dure, trop intense !

9. Date d'entrée en vigueur et caractère des règles propres relatives aux baux de résidence principale

La ministre Céline Fremault a annoncé la date du 1^{er} janvier 2018 comme étant celle de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 27 juillet visant la régionalisation du bail d'habitation, parue au Moniteur belge du 30 octobre 2017.

Mais c'est l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, paru au Moniteur belge du 6 novembre 2017, en son article 2, qui a stipulé l'entrée en vigueur de cette ordonnance à la date du 1^{er} janvier 2018.

Enfin, nous l'avons supposé car en lieu et place de la date de l'ordonnance, ont été imprimés trois points d'interrogation !

Le modèle facultatif d'état des lieux, lui-même, n'a pas été publié au M.B. du 6 novembre 2017 mais au M.B. du 28 novembre 2017, édition 2, dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017, instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative – erratum - !

Il a également fallu attendre la publication de cet erratum pour rectifier la date et l'intitulé complet de l'ordonnance.

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du titre XI intitulé « Des baux d'habitation » dont celles des baux de résidence principale sont à caractère impératif ([voir partie II.1.](#)).

Compte tenu de ce caractère impératif, le régime propre des baux de résidence principale s'applique aux baux de résidence principale en cours dès le 1^{er} janvier 2018.

En outre, l'ordonnance abroge pour la Région de Bruxelles-Capitale :

- les règles particulières des baux de résidence principale (insérées dans le livre III, titre VIII, chapitre 2, section 2, du Code civil) ;
- les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ;
- les arrêtés royaux du 4 mai pris en exécution de l'article 10, §1^{er}, dernier alinéa, et de l'article 11*bis*, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Partie II – Quelques règles communes aux baux d’habitation de l’ordonnance visant à régionaliser le bail d’habitation insérées dans le Code bruxellois du Logement

1. Caractère des règles communes aux baux d’habitation

Art.216. « Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives. »

Explications

1. Le caractère impératif, d’ordre public ou supplétif des dispositions légales

1.1. Les dispositions impératives visent généralement à protéger l’intérêt d’une des parties au contrat, soit en lui octroyant d’office certains droits, soit en interdisant à l’autre partie de lui imposer certaines obligations.

Dès lors, toute disposition contraire à une disposition à caractère impératif est nulle, c’est-à-dire sans valeur et donc sans effet juridique.

Mais la nullité est relative : seule la personne protégée peut l’invoquer.

La nullité n’est donc pas automatique.

Et aussi longtemps qu’une disposition légale à caractère impératif n’est pas contestée, elle est présumée valable.

Par ailleurs, la partie protégée par une règle impérative peut choisir de renoncer à la protection légale après la conclusion du contrat, une fois le différend survenu, et de ce fait, couvrir la sanction de nullité qui y est attachée.

Car une renonciation anticipative, à savoir avant la survenance d’un fait ou d’un litige n’est pas autorisée et donc ne peut avoir d’effet.

Afin que cette renonciation soit valide, elle doit normalement :

- émaner de la personne protégée par la disposition légale ;
- être faite en connaissance de cause. Au moment où elle renonce, la personne doit avoir conscience du fait de la nullité, en principe, de la règle du contrat ;
- consister en un acte explicite ou tacite, pourvu qu’il soit certain.

Certaines dispositions impératives de l’ordonnance sont en faveur du preneur tandis que d’autres le sont en faveur du bailleur et d’autres encore le sont en faveur des deux parties.

Exemple

La majorité des baux écrits mentionnent encore la clause suivante :

« Le preneur reconnaît que les lieux loués répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité. »

*Eu égard au caractère impératif de ces exigences élémentaires, cette clause usuelle n'a aucune valeur si elle ne correspond pas à la réalité.*⁸

Il en est de même pour les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement du Code bruxellois du Logement (articles 3 et 4, §1^{er}).

L'annexe explicative des dispositions légales de l'ordonnance distinct une règle impérative d'une règle supplétive.⁹

- 1.2. Une législation d'ordre public s'impose pour des raisons impérieuses d'intérêt général, de sécurité...

Il est strictement interdit de contrevenir à une telle législation.

De même que lors de l'exécution d'un contrat, il est interdit d'exécuter une clause qui serait en infraction avec la disposition d'ordre public.

Cette nullité est absolue : le juge a l'obligation de constater la nullité de toute clause ou contrat contrevenant à l'ordre public lors d'un litige porté devant lui.

- 1.3. Les règles légales qui ne sont ni à caractère d'ordre public ni impératif sont supplétives, ce sont des règles auxquelles il peut être dérogé, de manière totale ou partielle. Elles sont applicables si le bail écrit est muet au sujet de ces dispositions ou si le bail est verbal.

Commentaires

Le gouvernement bruxellois a fait le choix du caractère impératif des normes en lieu et place du caractère public, prenant en compte les décisions juridictionnelles divergentes relatives à la résolution du bail ou non conséquente en l'absence du certificat de performance énergétique.

2. Information précontractuelle

Art.217. « §1^{er}. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- 4° l'énumération et l'estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les

8. J. Vanckherkove et G. Rommel, « Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », Journal des Tribunaux, 1991, p.326.

9. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du code bruxellois du Logement, M.B. du 8 juin 2018.

montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 €. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil. »

Explications

En droit du bail, cet article 217 innove, enfin, pas tout à fait...

Car les obligations relatives à l'indication du montant du loyer, à la description de l'habitation et au certificat PEB ne sont pas nouvelles.

1. Informations préalables

Avant et au plus tard à la conclusion du contrat de bail, le bailleur doit renseigner le candidat-preneur sur au moins cinq thèmes :

- la description du logement ;
- le loyer ;

- les charges ;
- le certificat de performance énergétique ;
- le mode de gestion de l'immeuble.

1.1. La description de l'habitation

Le preneur doit pouvoir connaître toutes les pièces du logement y compris celles des éventuelles dépendances ou annexes comme une cave, un jardin dont il aura la jouissance pour un prix déterminé.

1.2. Le montant du loyer doit être distinct de celui des charges privatives et/ ou communes. Plus question de désigner un montant global correspondant au « loyer charges comprises », comme encore régulièrement rencontré lors des consultations relatives à des logements non meublés. Dans cette optique, les charges varient donc de la même façon que le loyer (indexation, révision ou augmentation du loyer).

Ce qui pose des problèmes importants, par exemple, lorsqu'à la suite de placement de compteurs individuels d'énergie, le preneur doit faire face à l'augmentation du coût des charges, ce qui le place dans une situation de déséquilibre financier.

Le bailleur doit aussi indiquer, soit par la négative, soit par l'affirmative, l'existence de compteurs individuels d'énergie d'eau, de gaz, d'électricité.

Sans autre précision.

1.3. Ensuite, il doit énumérer non seulement toutes les charges privatives et/ou communes mais également préciser le choix entre les charges réelles et le forfait de même que le mode de calcul des charges ainsi que le nombre de quotités correspondant au logement au sein d'une copropriété.

Une quotité est le montant de la quote-part ou de la fraction part rapport à la totalité des parts.

1.4. Le certificat de performance énergétique

La performance énergétique des bâtiments (PEB) relève d'une compétence régionale.

Depuis le 1^{er} novembre 2011, tout propriétaire d'un logement situé en Région de Bruxelles-Capitale, mis en location ou en vente, doit disposer d'un certificat PEB, dès la mise sur le marché du bien.

Ainsi, dès la mise en location d'un logement, en cas de cession, de sous-location, le bailleur ou son mandataire ou l'agent immobilier ou le locataire principal doit :

- annoncer dans toute publicité (petites annonces, affiches, internet), la classe énergétique du logement, variant de A (bâtiment le plus économe en énergie) à G (bâtiment le plus énergivore) ;

- sur simple demande, fournir gratuitement copie du certificat PEB valide aux candidats-preneurs afin qu'ils puissent comparer les différents biens visités du point de vue énergétique ;

vérifier que le contrat de bail contient les informations relatives au certificat PEB.

En ce qui concerne les habitations individuelles, le contrat de bail doit mentionner la déclaration selon laquelle les preneurs ont reçu une copie du certificat PEB valide ou la copie doit être jointe au contrat.

Les coûts relatifs au certificat PEB sont à la charge du propriétaire ou de son mandataire.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'affichage du niveau d'émission de CO₂ n'est plus obligatoire dans la publicité relative à la mise en vente ou en location d'un bien résidentiel ou d'un bureau de plus de 500 m². Seule, la classe énergétique doit être indiquée : de A à G.¹⁰

Les propriétaires ou bailleurs non respectueux de l'obligation de produire un certificat PEB encourent une sanction pénale qui peut être transformée en amende administrative perçue par Bruxelles-Environnement.

1.5. Le mode de gestion de l'immeuble

Le bailleur doit en informer le candidat-preneur :

s'il gère lui-même le logement ou l'immeuble dans lequel celui-ci se trouve, ou s'il en a confié la gestion à un professionnel, si le logement fait partie d'une copropriété dont la gestion est organisée par un syndic.

Le candidat preneur doit savoir que le mode de gestion choisi par le bailleur peut entraîner un coût élevé.

1.6. Le gouvernement bruxellois pourra préciser et compléter les renseignements minimaux à délivrer au candidat-preneur et dans ce cadre, pourra fixer un document-modèle comprenant le contenu et la forme des informations que le bailleur doit communiquer.

À cet effet, le gouvernement devra prendre un arrêté.

2. Fautes du bailleur

Si l'absence d'informations précontractuelles cause un grave préjudice au preneur (= candidat-locataire devenu preneur), celui-ci peut aller jusqu'à demander la résolution du bail aux torts du bailleur, assortie éventuellement de dommages et intérêts ou d'une indemnité.

Plus spécifiquement, lorsque le bailleur a volontairement tu les informations complètes relatives aux charges communes, le juge limite le montant de celles-ci à celui communiqué précontractuellement.

10. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 octobre 2016 portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, M.B. du 31 octobre 2016.

Le preneur a également la faculté de solliciter toute autre sanction en référence au droit des obligations.

3. Obligation d'affichage des informations précontractuelles

Le texte de l'article 218, §2, alinéa 3, copie, presque dans son intégralité, l'article 1716 des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil.

Lors de toute mise en location d'une habitation au sens large, les informations précontractuelles visées à l'article 217 doivent être inscrites sur les annonces dans les journaux, sur les affiches ou via internet.

Les constats, les poursuites et les sanctions en cas de manquement par les bailleurs à leurs obligations relèvent de l'attribution des communes, en référence à l'article 1119*bis* de la nouvelle loi communale, dont le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 € et 200 €.

De plus, le gouvernement bruxellois se réserve le droit d'indexer les montants des amendes administratives.

4. Informations erronées du preneur

Si le preneur délivre au bailleur des informations erronées, notamment les données exigibles du candidat-preneur sélectionné, des sanctions prévues par le Code civil lui sont applicables, en référence au droit des obligations.

5. Article 119*bis* de la nouvelle loi communale

L'article 217, §2, comprend une erreur. En effet, cet article 119*bis* a été modifié par la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014. Le nouvel article 119*bis* renvoie simplement à cette loi du 24 juin 2013.

Commentaires

1. Forme des informations précontractuelles

Les informations précontractuelles peuvent être données aussi bien par voie orale que sous la forme d'un écrit. Autoriser la voie orale n'est-il pas sujet à contestation ?

Le gouvernement peut fixer la forme des informations précontractuelles dans un arrêté.

Pourquoi n'a-t-il déjà pas pris la décision d'adopter la forme de l'écrit ?

2. Certificat de performance énergétique

Encore aujourd'hui, trop peu d'annonces affichent, trop peu de propriétaires-bailleurs renseignent la classe énergétique du logement ou trop peu de contrats de bail l'indiquent.

Et trop peu de propriétaires-bailleurs délivrent une copie du PEB aux candidats preneurs et même aux preneurs, après la conclusion du contrat, à la demande de ceux-ci.

Dès lors, la mention obligatoire dans le contrat de bail de la réception d'une copie par le preneur, constitue un piège pour le preneur. ([Voir p.52.](#))

Quel est le recours du preneur s'il n'a effectivement pas reçu une copie du PEB alors qu'il a signé le contrat de bail ?

Il faut donc supprimer cette mention obligatoire.

3. Charges

Trop souvent, les bailleurs minimisent le montant des charges communes réelles afin de pouvoir louer en raison de loyers élevés...

Dès lors, pouvoir limiter le montant réel à celui déclaré constitue un progrès au bénéfice des preneurs.

À l'exception du précompte immobilier et des frais d'intervention d'un tiers, l'ordonnance laisse la liberté contractuelle de détermination des charges et de leur répartition entre preneur et bailleur.

Il est regrettable que les rédacteurs de l'ordonnance ne se soient pas penchés sur le problème des « taxes d'emménagement - de déménagement ».

Des montants appelés taxes, voire indemnités, d'aménagement et de déménagement sont imputés aux preneurs dans des contrats de bail. Une première somme lors de l'emménagement et une seconde lors du déménagement leur sont réclamées.

Ceci, sans aucune consommation ni aucun frais occasionné par le preneur ni même sans aucun préjudice causé par lui.

4. Mode de gestion

S'il est utile de renseigner le candidat preneur sur le mode de gestion de la résidence principale, il est dommage que l'ordonnance ne se soit pas intéressée au coût des honoraires de la personne physique ou morale qui en assure la gestion ainsi qu'aux charges réclamées au preneur lorsqu'il désire contrôler les factures afférentes au logement ou à l'immeuble où se situe le bien loué.

5. Affichage du montant du loyer

Que se passe-t-il si le montant du loyer mentionné dans le contrat de bail et réellement payé par le preneur, est supérieur à celui affiché ?

Comment évaluer un préjudice ainsi que la gravité d'un manquement ?

Le preneur va-t-il risquer de demander la résolution du bail et ainsi perdre son logement ?

6. Sanctions administratives communales

Le Gouvernement bruxellois dispose-t-il de chiffres relatifs aux sanctions administratives communales imposées aux bailleurs ?

Rappelons qu'il s'agit d'une possibilité offerte aux communes et non une obligation.

3. Forme du bail

Art.218. « §1^{er}. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié quel est leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale, s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le §1^{er} et requérir, si besoin est que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge de paix est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux §§ 1^{er} et 2.

§4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé;

- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlement alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage, la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.»

Explications

L'article 218 reprend quasi intégralement le contenu de l'article 1^{er} *bis* des baux de résidence principale du Code civil.

Tous les baux d'habitation doivent être conclus par écrit.

L'écrit obligatoire s'applique aussi aux baux conclus aux baux en cours, à la date du 1^{er} janvier 2018 (article 218, §3).

1. Mentions minimales obligatoires

L'article 218, §1^{er}, détermine toutes les informations minimales qui devront être mentionnées dans le contrat de bail.

1.1. En plus de l'identité complète de toutes les parties liées au contrat de résidence principale, il faut aussi notifier les informations prévues à l'article 1714 du Code civil non abrogé par l'ordonnance ([voir partie III](#)).

1.2. Il est important de connaître la date à laquelle le bail sort ses effets.

Le bail n'entre pas nécessairement en vigueur à la date de sa signature.

1.3. Le preneur sera attentif à ce que les lieux pour lesquels il paie un loyer et a donc la jouissance soient donc indiqués dans le contrat de bail, à savoir tous les locaux du logement (cuisine, salon...) et les éventuelles dépendances ou annexes (cave, grenier, jardin, cour, garage).

Cette désignation est favorable aux preneurs et lui permet d'éviter des différends.

1.4. Par rapport aux prescriptions des baux de résidence principale du Code civil, cet article 218, §1^{er}, ajoute de nouveaux renseignements relatifs aux charges et aux compteurs individuels d'énergie d'eau, de gaz et d'électricité, si le logement en est équipé.

Consulter également la partie II.4. intitulée « Information précontractuelle », dans les explications, textes numérotés 1.2. (loyer) et 1.3. (charges), [p.51](#).

Le contrat doit aussi indiquer, soit par la négative, soit par l'affirmative, l'existence de compteurs individuels d'énergie d'eau, de gaz, d'électricité.

Dans le cas positif, le contrat doit également préciser le numéro des compteurs et les codes EAN (= codes à barres) ou de tout autre code d'identification.

2. Absence de bail écrit

2.1. L'article 218 ne sanctionne pas l'absence d'écrit par la nullité du bail.

2.2. En cas d'absence de bail écrit ou de bail écrit incomplet ou de bail non signé, si le preneur ou le bailleur souhaite un écrit conformément à l'article 218, tant le preneur que le bailleur doit d'abord procéder par un courrier de mise en demeure par voie recommandée ou par un exploit d'huissier de justice à l'autre partie.

Faute d'exécution dans les 8 jours, la partie intéressée peut introduire une procédure en justice (juge de paix au 1^{er} niveau) aux fins de demander de dresser ou de compléter ou de signer une convention écrite, moyennant le respect de toutes les mentions obligatoires et de réclamer au juge, si nécessaire, que le jugement aura valeur de bail écrit.

Le juge doit respecter le contenu prouvé du bail verbal conclu entre le preneur et le bailleur.

L'article 218 n'impose pas de délai maximal à respecter pour exercer une action en justice.

L'ordonnance confie au juge une mission plus large que celle de l'article 1^{er} *bis* des règles fédérales des baux de résidence principale, mission qui peut être décomposée comme suit :

- a) le juge examine si les parties ont la volonté d'établir entre elles un bail, et un contrat destiné à l'habitation ;
- b) il vérifie à quel usage précis est louée l'habitation et ce, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, selon les cas ;
- c) le juge contrôle que la partie défenderesse a été mise en demeure par voie recommandée ou par un exploit d'huissier de justice ;
- d) il définit le contenu du bail prouvé entre les parties.

Comme le rôle du juge est limité au contenu du bail prouvé, il ne pourra pas ajouter d'autres éléments ou clauses même en cas d'accord des parties.

Nous pouvons supposer que pour tout bail verbal ayant reçu début d'exécution, l'identification de la résidence principale louée et le prix (montant du loyer)

constituent des éléments pouvant aisément être établis. Mais c'est plus difficile lorsqu'il s'agit de charges ;

e) il établit alors le bail par écrit ou le complète ou le fait signer.

Une des parties peut réclamer que le jugement vaudra bail écrit.

2.3. Par contre, si le bail verbal n'a reçu aucun début d'exécution, la mission du juge sera encore plus délicate sinon quasiment impossible, en référence à l'article 1715 du Code civil. ([voir partie III](#)).

3. Affectation et sort des baux conclus avant et encore verbaux en cours au 1^{er} janvier 2018

L'obligation d'établir un contrat (écrit) d'habitation comprenant au moins les 6 catégories d'informations prévues à l'article 218 est également applicable aux baux oraux en cours au 1^{er} janvier 2018.

Or, s'il s'agit d'un bail d'habitation à usage de résidence principale, l'article 218 ne précise pas que ces baux restent soumis à la réglementation des baux de résidence principale, contrairement à l'article 1^{er} bis des dispositions fédérales des baux de résidence principale.

D'autant que l'ordonnance abroge, en Région de Bruxelles-Capitale, les articles 1736 à 1737 (durée du bail et congé) des dispositions fédérales de droit commun en ce qui concerne la résidence principale, le logement étudiant et l'habitat intergénérationnel et solidaire.

Dès lors, de quel régime vont dépendre ces baux verbaux et en particuliers, les biens affectés à la résidence principale du preneur ?

L'élément déterminant peut-il être l'affectation accordée aux lieux loués par le bailleur ?

4. Modèle-type de bail et annexe explicative

4.1. Le gouvernement bruxellois a fixé un modèle de bail à valeur indicative, c'est-à-dire non obligatoire, ou plus exactement différents modèles de baux selon l'affectation de l'habitation dont un modèle de bail de résidence principale.

Les parties sont donc libres d'utiliser un autre modèle de bail.

L'emploi des termes « de droit commun »

Le modèle de contrat de bail de droit commun diffère évidemment des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil appelées habituellement « le droit commun ».

4.2. À l'instar des annexes fédérales, le gouvernement a rédigé une annexe comprenant des explications relatives à une série d'éléments déterminés.

En principe, cette annexe est obligatoirement jointe aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2018.

Mais l'ordonnance ne stipule aucune sanction si l'annexe explicative n'est pas jointe au contrat de bail d'habitation.

Précisons que cette annexe a été publiée au Moniteur belge du 8 juin 2018,¹¹ soit quelques mois avant le modèle-type de bail à valeur indicative !

Attention, ce sont les règles de l'ordonnance qui ont force de loi et non le texte de l'annexe.

Commentaires

1. Charges

Toutes les précisions obligatoires afférentes aux charges constituent une avancée au bénéfice des preneurs sauf l'absence du coût des honoraires de la personne physique ou morale qui en assure la gestion de l'habitation ou de l'immeuble où est situé le logement.

Nous rencontrons fréquemment des contrats de bail dont les clauses relatives aux charges sont mal libellées, incomplètes, imprécises ou des baux mentionnant « loyer, charges comprises ».

Se posent donc les problèmes, par exemple, de placement de compteurs individuels d'énergie par le bailleur sans l'accord du preneur.

Dans ce cas, le contenu du contrat s'en trouve unilatéralement modifié, ce qui est contraire à l'article 1134 du Code civil.

Encore faudra-il que les preneurs et bailleurs connaissent la nouvelle réglementation en matière des charges.

En ce qui concerne l'énumération des charges, en l'absence de répartition légale, les charges portées au compte du preneur non mentionnées dans le contrat de bail, ne pourront-elles plus lui incomber ?

Quelle sera la valeur d'une clause « sans que cette liste (de charges) soit limitative » ?

2. Modèle-type de bail écrit

N'était-il pas possible d'assurer une sécurité juridique à l'égard des bailleurs et des preneurs, en établissant un modèle unique de contrat de bail obligatoire, propre à chaque régime d'habitation prévu par l'ordonnance, comme pour les modèles de baux dans la réglementation des A.I.S. ?

3. Bonne chance pour établir par écrit le contenu d'un bail verbal !

4. Enregistrement des baux

Art. 227. « L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

11. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5, du Code bruxellois du Logement.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, §5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, §2, alinéa 2, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois. »

Explications

Cet article 227 présente plusieurs modifications par rapport à l'article 3, §5, alinéa 3, des règles particulières des baux de résidence principale du Code civil, l'alinéa 3 y ayant été inséré par l'article 73 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006.¹²

1. L'enregistrement d'un contrat de bail écrit

En résumé, tout acte de bail est soumis à une formalité obligatoire imposée par des dispositions de droit fiscal. Cette formalité consiste à présenter un acte ou un écrit au bureau Sécurité juridique dans le ressort duquel les biens loués sont situés.

Si les biens sont situés dans le ressort de plusieurs bureaux, les actes et déclarations peuvent être enregistrés indifféremment dans l'un ou l'autre de ces bureaux.

Les bureaux Sécurité juridique (ex-bureaux d'enregistrement et d'hypothèque) sont un service incorporé dans l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SFP Finances.

Les principales données du contrat de bail, telles que l'identification complète et l'adresse des parties, le prix ainsi que la situation et la description du bien loué sont répertoriées dans un registre ou encodées, aujourd'hui, à l'ère de l'informatique, du moins, en principe.

L'enregistrement est confirmé par une attestation comprenant l'identité des parties liées au bail, la date de l'enregistrement, le lieu du bureau Sécurité juridique...

L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement confère à l'acte de bail, « date certaine » (voir article 1128 du Code civil). Le contrat de bail est opposable aux tiers. Ainsi, cette qualité de « date certaine » assure une plus grande protection du preneur en cas de changement de propriétaire en cours de bail. ([voir point 5](#). Intitulé « Aliénation d'un bien loué »).

2. Obligations relatives à l'enregistrement des baux écrits

Le Code des droits d'enregistrement a connu différents changements, depuis plusieurs années, dont les modifications introduites par la loi-programme du 27 décembre 2006.

12. Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, M.B. du 28 décembre 2006, éd.3.

Nous nous limitons aux dispositions relatives aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2007.

2.1. Deux catégories de baux :

- Art.19, a) « Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule »

Sont concernés les baux de résidence principale du Code civil, les baux de résidence secondaire, les kots d'étudiants, les baux de logement précaires, et dès lors, les baux d'habitations visés par l'ordonnance.

Le bien loué doit être affecté exclusivement au logement. Dès lors, un bien immeuble loué comprenant une affectation mixte, par exemple, un magasin couplé avec un logement, ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 19,3°,a).

Excepté si des baux distincts sont conclus, dont un ayant pour objet uniquement la partie logement.

Le terme « famille » vise n'importe quel groupe de personnes vivant ensemble, par exemple, des colocataires.¹³

- Art.19, 3°, b) « Les actes autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique. »

Sont visés les baux d'immeubles ou parties d'immeubles non affectés au logement comme les commerces, les bureaux, les bâtiments industriels, les terrains, les parkings, ainsi que les baux dont l'affectation est mixte ou multiple sauf si les contrats affectés au logement sont séparés des autres.

2.2. Le délai, le coût et la partie à qui incombe la responsabilité de l'enregistrement des baux d'habitation.

Pour les baux visés par l'article 19, 3°, a), le bailleur doit procéder à la formalité de l'enregistrement dans un délai de deux mois à dater de la signature du contrat de bail.

De surcroît, l'article 227 impose au bailleur d'enregistrer tous les baux d'habitation.

L'enregistrement est gratuit s'il est effectué dans le délai précité.

Par contre, en cas d'enregistrement tardif, les frais sont entièrement à la charge du bailleur.

Une amende fiscale de 25 € peut lui être réclamée.

De son côté, le preneur peut faire enregistrer le contrat de bail dans ou hors le délai de 2 mois sans payer l'amende.

13. Circulaire n°10/2007 du 09/05/2007 SPF Finances, p.3.

Au cas où l'amende lui serait réclamée, il est en droit d'en demander le remboursement au bailleur.

3. Champ d'application de l'article 227

Le bailleur doit procéder à l'enregistrement des baux d'habitation.

L'obligation d'enregistrement des baux à usage exclusif de logement est imposée au bailleur par la réglementation fiscale et par le Code bruxellois du Logement.

Les deux législations emploient le terme « bailleur » et non celui de « propriétaire ».

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, et aussi longtemps que le bail n'est pas enregistré par le bailleur, le manquement de la contrainte fiscale est assorti d'une sanction civile.

La sanction civile consiste en la faculté de résiliation anticipée du contrat, réservée au preneur, sans devoir respecter le délai et l'éventuelle indemnité légaux.

L'article 227 a étendu le champ d'application de la sanction de la faculté de résiliation anticipée dans le chef du preneur, des baux de résidence principale d'une durée de 9 ans (et plus de 9 ans) aux baux d'une durée maximale de 3 ans, ainsi qu'aux baux du régime spécifique d'étudiants d'une durée maximale de 12 mois.

Rappelons que le bail conclu pour une durée supérieure à 12 mois n'entre pas dans le régime propre de l'étudiant.

Ainsi, si le bailleur reste en défaut de son obligation d'enregistrement après le délai légal de deux mois à compter de la signature du contrat de bail affecté et aussi longtemps que l'acte n'est pas enregistré, que se soit par le bailleur ou le preneur, celui-ci peut quitter le logement de manière anticipée, avant l'échéance convenue et sans devoir payer l'indemnité prévue :

- s'il s'agit d'un bail de résidence principale de 9 ans ou plus de 9 ans, le preneur n'est pas tenu de respecter le préavis d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité dégressive durant les 3 premières années du bail de 9 ans ;
- dans le cas d'un bail de résidence principale dont la durée est comprise entre 6 mois et 3 ans, le preneur n'est pas tenu de respecter le congé d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité d'1 mois de loyer.
- s'il s'agit d'un bail du régime propre de l'étudiant, un bail d'une durée maximale de 12 mois, le preneur n'est pas tenu de respecter le congé d'un délai minimal de 2 mois.

Qu'en est-il des baux de résidence principale d'une durée inférieure à 6 mois ?

L'article 238, alinéa 3 stipule que le bail d'une durée inférieure à 6 mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

La faculté de résiliation anticipée particulière, en cas de défaut d'enregistrement s'applique-t-elle également ?

En principe, oui, car l'article 227, alinéa 2, autorise cette application en vertu de l'article 238, alinéa 3.

En réalité, cette possibilité ne pourra pas être applicable dans toutes les situations de baux d'une durée inférieure à 6 mois.

Par exemple, un bail d'une durée de 2 mois, entré en vigueur le 1^{er} mai 2018 et conclu le 10 mai 2018.

Comme nous l'avons expliqué dans la partie I, au chapitre consacré au bail d'une durée maximale de 3 ans, le contenu initial de l'article 238 a été modifié mais le texte final et voté n'a pas été corrigé.

Attention : une décision juridictionnelle de juin 2015 a confirmé la doctrine qui impose au preneur d'un bail de résidence principale de 9 ans (loi du 20 février 1991 modifiée par les lois du 13 avril 1997, du 25 avril 2007 et du 28 décembre 2006), la signification d'un congé, malgré le manquement du bailleur.

Il a été jugé que l'absence d'enregistrement ne dispense pas le preneur qui souhaite mettre fin au bail de manière anticipée, de notifier un préavis au bailleur.

Le fait pour le preneur de quitter les lieux sans renon, constitue un comportement gravement fautif qui justifie la résolution du bail à ses torts.¹⁴

Eu égard à l'absence de texte édicté par le législateur fédéral, la doctrine, et cette jurisprudence quant au délai minimal de congé à signifier, pour notre part, nous considérons satisfaisante, la durée d'un mois pour régler les différentes démarches de clôture de bail : éventuel état des lieux de sortie, éventuel décompte des charges, remise des clefs...

4. Mise en demeure obligatoire par envoi recommandé

En cas de manquement à l'obligation d'enregistrer le bail par le bailleur, l'article 227 impose au preneur, de lui écrire un courrier dans lequel, il le met en demeure d'effectuer les formalités d'enregistrement de l'acte de bail, et ce par voie recommandée.

Le preneur doit respecter trois conditions :

- 1) la forme d'un écrit. Un rappel d'obligation sous forme verbale ne convient pas.
- 2) l'écrit doit contenir une « mise en demeure », c'est-à-dire un acte ou un courrier officiel par lequel un créancier demande à son débiteur d'exécuter ses obligations.
- 3) le courrier doit être adressé par voie recommandée.

Un courrier recommandé suffit. Joindre à celui-ci un accusé de réception n'est pas obligatoire.

Si la mise en demeure reste sans suite utile durant un mois, alors le preneur peut exercer son droit de résiliation anticipée sans payer les éventuelles indemnités et sans respecter les délais prévus mais en signifiant malgré tout un renon.

5. « Sans suite utile »

« Sans suite utile », le preneur peut exercer cette faculté de résiliation anticipée.

14. Trib. du Hainaut (division de Mons, 1^{ère} chambre), 24 juin 2015, J.J.P. mai-juin 2017, éd. La Chartre.

Que signifient les termes « sans suite utile » ? Quelle est l'idée des rédacteurs de l'article 227 ?

Faut-il comprendre toute réaction formelle ou manifestation informelle de la part du bailleur ?

L'exposé des motifs relatif à l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne mentionne aucune explication, comme par hasard !

Le Conseil d'État, dans son avis rendu, est également muet à ce sujet.

6. Formalités d'enregistrement des contrats de bail sous seing privé

Depuis le 1^{er} janvier 2017, afin de résorber le retard d'encodage des baux, le législateur fédéral a réduit à 3 les possibilités de procéder à l'obligation d'enregistrement des contrats de bail sous seing privé :

- a) le dépôt au bureau de Sécurité juridique compétent ;
- b) l'expédition par la poste ;
- c) l'utilisation de l'application online MyRent du SPF Finances, application en principe, sécurisée.

L'envoi électronique des pièces doit être accompagné de plusieurs métadonnées différentes selon la qualité de l'une ou des parties, personne physique ou personne morale.

Le lecteur peut trouver des explications sur :

https://finances.belgium.be/fr/Publications/woning/doc_folder_een_huurcontract_laten_registreren_eenvoudig_met_myrent (pour les francophones).

Les baux adressés par télécopieur (fax) ou par courriel (email) ne sont donc plus acceptés.¹⁵

En ce qui concerne le dépôt au bureau de Sécurité juridique, l'enregistrement des contrats de bail ne peut être effectué qu'à l'Infocenter.

Le S.P.F. Finances met à disposition du citoyen 11 Infocenters répartis dans la Belgique, offrant plusieurs services tels que :

- a) demandes : modification de numéro de compte, plan de paiements et remboursements, intervention du SECAL pour les pensions alimentaires, extraits cadastraux ;
- b) déclarations et attestations : absence de dettes, propriété/hérité ;
- c) enregistrement de documents : contrats de bail.

L'Infocenter de la région bruxelloise est situé à l'étage -1 de la Tour des Finances, Boulevard du Jardin Botanique n°50.

L'Infocenter est ouvert du lundi au vendredi, de 9h à 12h.

Tél. 0257/742.10 – Courriel : rszj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be

15. Arrêté royal du 7 décembre 2016 portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l'enregistrement des contrats de bail sous seing privé, M.B. du 20 décembre 2016, éd.2.

7. Vérification de l'enregistrement des contrats de bail

La demande de vérification des contrats de bail peut s'effectuer par MyMinfin (plateforme de services en ligne : www.myminf.be) ou à l'Infocenter.

Mais dans ce dernier cas, le requérant doit d'abord s'acquitter d'un montant dont les références sont communiquées par l'administration, et seulement après la vérification du paiement, celui-ci reçoit l'information.

Le requérant n'obtient donc plus le renseignement le jour même de sa demande.

8. Enregistrement de l'annexe explicative, de l'état des lieux d'entrée et coût

L'ordonnance impose l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée relatif au bail d'habitation mais non l'annexe explicative en tant que telle.

Puisque, légalement, l'annexe explicative est obligatoirement jointe au contrat de bail.

Pour sa part, le Code des droits d'enregistrement fédéral n'impose pas expressément l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée.

En outre, l'article 161, 12°, stipule uniquement la gratuité des actes de bail affecté exclusivement au logement.

Toute annexe à un acte écrit est soumise au droit fixe général d'un montant actuel de 50 €.

En ce qui concerne l'état des lieux d'entrée, lorsqu'il est établi par un expert, il arrive que celui-ci transmette le document après le délai de deux mois à compter de la date de conclusion du contrat de bail.

L'administration fiscale admet la gratuité de l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée lorsqu'il est joint au contrat de bail correspondant, un original ou une copie, qui est enregistré lui-même gratuitement ou une déclaration écrite qui mentionne que l'état des lieux d'entrée concerne un bail enregistré gratuitement.

Selon les informations dont nous disposons, la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas modifié les dispositions précitées dans sa version du Code des droits d'enregistrement.

9. Bail verbal.

Par nature, un bail verbal ne peut pas être enregistré.

10. Jugement vaut bail écrit ([voir partie II.3](#) intitulée « Forme du bail »).

À notre connaissance, les arrêts et jugements des cours et tribunaux belges sont soumis à l'enregistrement.

Mais dans cette situation précise, qu'en est-il de la protection du preneur en cas d'aliénation de l'habitation ?

11. Principe de validité d'un contrat de bail non-enregistré

Il nous faut démentir la rumeur selon laquelle un contrat de bail non-enregistré a pour conséquence la nullité du contrat de bail.

Le défaut d'enregistrement du contrat de bail n'entame pas la valeur probante de celui-ci.

Commentaires

1. Madame Céline Fremault, ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lors de son exposé introductif sur le projet d'ordonnance visant la régionalisation, déclare, à propos de l'enregistrement : « Nous pouvons encore relever une légère modification, toujours relative aux baux de courte durée mais en matière d'enregistrement. Désormais, la législation impose l'enregistrement des baux de courte durée également. Cela devrait, à terme, permettre d'éviter que ne passent en quelque sorte « sous le radar », ce type de bail au niveau régional. Bien consciente de la charge de travail que cela représente, j'ai d'ailleurs pris contact avec le ministre compétent au niveau fédéral. De plus, afin d'éviter que le défaut d'enregistrement, obligation qui pèse toujours sur les seules épaules du bailleur, n'entraîne des abus de droit de la part des preneurs...».¹⁶

De son côté, le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, dans son avis écrit du 18 février 2016, mentionne au point 1.21.: « Le Conseil insiste pour que l'obligation d'enregistrement soit effective, également pour les baux de courte durée. »

N'en déplaise à Madame la Ministre et aux membres du Conseil économique et social, nous ne le dirons et nous l'écrivons jamais assez, le principe de l'enregistrement des baux d'immeubles situés en Belgique, peu importe leur durée, est une obligation fiscale, datant d'avant 1930, avant d'être une obligation civile insérée dans les règles particulières des baux de résidence principale.

Comment se fait-il que ni le cabinet Simon Braunt chargé de rédiger le projet de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation ni même les représentants des bailleurs et des locataires consultés dans le cadre du projet de l'ordonnance n'aient informé la Ministre ?

2. Usage abusif ou fautif du preneur de la faculté de résiliation anticipée

Un avocat a considéré « les conséquences d'une législation au demeurant exorbitante ».

Mais quel peut être un usage abusif du preneur ? Sachant qu'il fait face au dilemme suivant : prendre ou ne pas prendre le risque de profiter de la faculté légale de résiliation. Ainsi, si le contrat de bail n'est pas enregistré, il peut exercer la faculté de résiliation anticipée sans devoir respecter le délai de préavis et le paiement de l'indemnité prévus mais alors, le contrat n'est pas opposable aux tiers, et le preneur n'est donc pas protégé en cas de vente du bien loué.

- Inexactitude des annexes de l'arrêté royal du 4 mai 2007.¹⁷

16. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2016/2017, du 6 juillet 2017, A-488/2 - 2016/2017, p.10.

17. Arrêté royal du 4 mai en exécution de l'article 11bis des règles particulières des baux relatifs à la résidence principale du preneur, M.B. du 21.05.2007.

L'omission de la phrase « et aussi longtemps que le contrat n'a pas été enregistré » dans l'annexe censée expliquer les dispositions relatives aux baux de résidence principale, pourtant rédigée dans le souci d'une meilleure compréhension pour une majorité de citoyens, a conduit à la condamnation de preneurs en justice de paix.

- Retard d'encodage et absence de communication du bailleur

Si le retard d'encodage des baux est résorbé, nous espérons que les bureaux Sécurité juridique puissent certifier au preneur le respect ou non de l'obligation de son bailleur.

Ainsi que nous l'avons déjà renseigné, si le preneur souhaite obtenir une attestation du bureau Sécurité juridique compétent, il doit payer.

Ce document d'un bureau Sécurité juridique mentionne que dans le cas d'un bail enregistré par le bailleur, déposé dans les registres mais non encore encodé, celui-ci doit informer le preneur de l'enregistrement du bail en lui fournissant une copie.

Toutefois, aucune disposition légale ni fiscale ni civile n'oblige expressément le bailleur à rendre un original de l'acte de bail au preneur ou même d'en fournir une copie après la formalité de l'enregistrement.

- Absence des informations obligatoires sur l'acte de bail dans le chef du bailleur

Nous constatons que des bailleurs s'abstiennent de mentionner leur domicile ou résidence, leur date et lieu de naissance ainsi que leur deuxième prénom (pour autant qu'ils en aient reçu un) ou le numéro de leur entreprise (Banque-Carrefour des entreprises).

Faute de toutes les informations en vertu de l'article 1714 du Code civil, les bureaux Sécurité juridique refusent l'enregistrement gratuit du contrat de bail.

Le bail est enregistrable mais non en tant que tel, moyennant le paiement du droit fixe général d'un montant actuel de 50 €.

En conclusion, si une faute peut être établie dans le chef du preneur, les fautes sont plus importantes dans le chef du bailleur qui manque à son obligation d'enregistrement et dans le chef du pouvoir exécutif de l'État fédéral qui ne fournit pas les moyens humains et matériels, aux bureaux Sécurité juridique. Ces difficultés posent un grave problème d'insécurité juridique au détriment du preneur.

3. « Sans suite utile »

Du côté du preneur, des formalités contraignantes.

Du côté du bailleur, une vague démarche.

Bref, un déséquilibre.

De surcroît, quel est le bailleur, assez niais, dirons-nous, pour ne pas se hâter de procéder à l'enregistrement du contrat de bail, à la réception de la mise en demeure adressée par le preneur ?

Il est à craindre que cette faculté spécifique de résiliation anticipée par le preneur ne tombe en désuétude.

C'est peut-être la volonté inavouée du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale...

Par ailleurs, le Gouvernement bruxellois, pouvoir exécutif, ne fait-il pas endosser le rôle involontaire d'agent administratif au preneur, obligé de rappeler de manière formelle au bailleur son obligation d'enregistrement ?

De toute façon, les nouvelles conditions imposées au preneur constituent un beau cadeau aux propriétaires et bailleurs non respectueux de leurs obligations fiscale et civile.

4. Coût de l'amende fiscale

L'amende fiscale relative au manquement à l'obligation d'enregistrement du contrat de bail par le bailleur est de 25 €, soit la moitié de 50 €, correspondant au montant minimal de l'amende administrative due par le bailleur s'il est en défaut de fournir les informations précontractuelles.

Bon nombre d'amendes fiscales et administratives ont connu une augmentation ces derniers temps, pourquoi pas ce type d'amende ?

5. Impasse sur le refus d'un nombre important de bailleurs de procéder à l'enregistrement.

Après le législateur fédéral, c'est au tour du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de faire l'impasse sur le refus d'un nombre important de bailleurs de respecter l'obligation d'enregistrement des contrats de bail, par crainte notamment, d'être taxés sur les loyers réels ou que ceux-ci fassent l'objet de saisies-arrêts conservatoires ou exécutoires.

L'avenir nous dira si des bailleurs utilisent deux baux simultanés pour un seul preneur, un à destination de l'enregistrement indiquant un montant de loyer fictif, moins élevé que celui réellement payé par le preneur. Tandis qu'un second bail mentionne, lui, le loyer réel !

6. Situation du bail verbal

Comme un bail verbal ne peut pas être enregistré, et que dès lors, il est inutile de mettre en demeure le bailleur de procéder à son obligation d'enregistrement, quels sont les délais du préavis du preneur, que ce soit dans le cadre d'un bail de résidence principale ou d'étudiant ?

5. Aliénation d'un bien loué

Art. 229. « Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de

propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour des motifs et dans les conditions visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. »

Explications

Du neuf par rapport à l'article 9, intitulé « transmission du bien loué » des règles particulières des baux de résidence principale du Code civil.

L'article 229 étend le système de protection du preneur en cas d'aliénation du bien loué, à tous les baux d'habitation même si le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, qu'il réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, pour autant que le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au moins avant l'aliénation, et ce malgré toute disposition légale contraire.

L'ordonnance confère une protection accrue par rapport à celle du droit commun (Code civil) tout en préservant la faculté pour l'acquéreur de disposer du bien d'habitation.

1. Notion d'aliénation

L'aliénation peut se définir comme l'acte relatif à l'accord du vendeur et de l'acquéreur sur le transfert de la propriété du bien immobilier.

L'article 229 s'applique à toutes les transmissions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit soit la vente, la donation, la vente forcée.

À l'opposé, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de décès du bailleur.

Les héritiers du bailleur sont tenus par les contrats conclus par la personne défunte et le preneur, en vertu de l'article 1122 du Code civil.

Si le logement est vendu par les héritiers, l'article 229 est applicable.

2. Signification des termes « date certaine »

Selon l'article 1328 du Code civil, « les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire. »

Dans ce dernier cas, l'acte dressé doit reprendre les termes essentiels du contrat de bail, la simple mention de l'existence du bail ne suffit pas.

Les actes sous seing privé désignent des écrits signés par les parties uniquement à la différence des actes authentiques qui sont rédigés conformément aux formalités légales et signés obligatoirement par des officiers publics habilités par la loi (tel un notaire, un huissier de justice, un officier d'état civil).

Au moment de la signature de l'acte authentique, les parties à l'acte sont présentes ou sont représentées.

Le bail authentique a toujours date certaine.

L'article 1328 du Code civil ne concerne que les actes sous seing privé, et non les conventions verbales.

Un bail verbal ne peut avoir date certaine, même si la substance de ce bail est constatée dans un acte dressé par un officier public et ne peut donc être enregistré.

3. Régime de droit commun – Code civil

Le contrat de bail et le contrat de vente n'ont d'effets que contre les parties contractantes : le preneur n'a pas signé l'acte de vente et l'acquéreur n'a pas signé le contrat de bail.

Dès lors, dans la situation de l'aliénation du bien loué, l'acquéreur doit-il tenir compte du bail ?

En droit commun :

- le contrat de bail ayant date certaine subsiste et l'acquéreur doit le respecter mais si le bail contient une clause d'expulsion, l'acquéreur a la faculté d'expulser le preneur ;
- le contrat de bail n'ayant pas date certaine n'est pas opposable à l'acquéreur, il n'est donc pas obligé de tenir compte du contenu.

4. L'occupation

Pour que le preneur puisse bénéficier de la protection de l'article 229 du code bruxellois du Logement, trois exigences liées à l'affectation et à l'occupation du bien loué doivent être simultanément réunies:

- le bien loué est affecté à l'usage d'habitation (et pas uniquement de résidence principale) ;
- le preneur occupe les lieux loués en vertu d'un contrat de bail ;
- le preneur habite effectivement l'habitation.

Il appartient au preneur de prouver son occupation effective depuis au moins 6 mois.

La prise en cours de l'occupation est la date à laquelle le preneur prend effectivement possession des lieux et ne correspond donc pas nécessairement à la date prévue du début du contrat de bail.

5. Date certaine de l'aliénation du bien loué

La protection accordée au preneur est également fonction de l'antériorité de son bail ou de son occupation par rapport à l'aliénation de l'habitation louée.

Quelle est la date de l'aliénation qui doit être prise en considération ?

L'article 229 précise qu'il s'agit du jour où l'aliénation acquiert date certaine.

6. Subrogation

La subrogation est la substitution, par convention ou de plein droit, d'une personne à une autre, dans un rapport juridique.

Le dispositif de la subrogation visé à l'article 229 constitue une dérogation au droit commun, il renforce la protection du preneur puisque l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur-vendeur.

L'acquéreur se voit opposer la durée du bail restant à courir.

En outre, l'article 229 dispose que la subrogation aux droits et obligations du bailleur-vendeur n'intervient que pour l'avenir et à partir de la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué ou à la date de l'acte authentique.

Ainsi, à dater de la subrogation, le bailleur-vendeur ne sera plus tenu de respecter les obligations imposées par le contrat de bail tandis que l'acquéreur devient créancier des loyers exigibles après la transmission mais n'est pas en droit de réclamer le paiement des loyers dus avant l'aliénation.

7. Situation du bail d'habitation ayant date certaine à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis date certaine, et même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Le bail doit avoir date certaine avant que l'aliénation ait elle-même acquis date certaine.

a) L'acquéreur à titre gratuit ou onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur-vendeur.

L'acte de bail est opposable à l'acquéreur, c'est-à-dire qu'il produit des effets à l'encontre de celui-ci.

L'acquéreur exerce les droits et est soumis aux obligations dont l'exécution doit être postérieure à l'aliénation.

Et si l'acquéreur donne congé au preneur, il doit respecter les conditions précisées à l'article 237 s'il s'agit d'un bail de 9 ans ou à l'article 238 s'il s'agit d'un bail d'une durée maximale de 3 ans ou à l'article 239 (bail de longue durée).

b) « Même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation ».

Cette phrase fait référence à l'article 1743 du droit commun du Code civil.

Si le bail d'habitation a date certaine, la faculté d'expulsion prévue dans le contrat de bail ne peut être applicable, en vertu de l'article 229. Cette clause est réputée non écrite.

Lorsque l'acquéreur donne un congé valide, le preneur d'un bail de résidence principale est en droit de solliciter une prorogation pour circonstances exceptionnelles par application des articles 250 à 252 insérés dans le C.B.L. (mais non le sous-locataire).

8. Situation du bail d'habitation n'ayant pas date certaine à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis date certaine, même s'il réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et malgré toute disposition légale contraire, pour autant que le preneur occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant que l'aliénation ait elle-même acquis date certaine.

Le bail ne doit pas avoir date certaine avant que l'aliénation ait elle-même acquis date certaine mais le preneur doit occuper effectivement l'habitation depuis au moins 6 mois avant que l'aliénation ait elle-même acquis date certaine.

Dans ce cas, l'acquéreur dispose d'une faculté spécifique de résiliation anticipée. Il peut mettre fin au bail à tout moment, au motif d'« occupation », ou « travaux » ou « sans motifs » moyennant le respect des conditions précisées à l'article 237 de l'ordonnance régissant le bail d'une durée de 9 ans et d'un congé d'une durée de 6 mois au moins.

Le preneur bénéficie donc d'une semi-protection, en quelque sorte.

Toutefois, ce congé est assorti d'une condition :

l'acquéreur doit signifier le renon au plus tard dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, à peine de déchéance.

Passé ce délai de 6 mois, l'acquéreur perd ce droit et donc cette faculté propre de résiliation anticipée, et devra attendre l'expiration de la période triennale afin de pouvoir donner congé « sans motifs » ou pour « travaux ».

« Sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ».

Le préavis signifié avant la date de la signature de l'acte authentique relative à la mutation de la propriété n'a pas d'effet. L'acquéreur devra donner un nouveau congé.

Lorsque l'acquéreur donne un congé valide, le preneur d'un bail de résidence principale est en droit de solliciter une prorogation pour circonstances exceptionnelles par application des articles 250 à 252 insérés dans le C.B.L. (mais non le sous-locataire).

9. Si le bail d'habitation n'a pas date certaine à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis date certaine et que le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois avant que l'aliénation ait acquis elle-même date certaine

Dans cette situation, le bail n'est pas opposable à l'acquéreur, celui-ci n'est pas tenu de respecter un préavis.

Le preneur ne bénéficie pas de la protection accordée par l'article 229, le droit commun est seul d'application.

Cependant, si le preneur ne quitte pas les lieux loués, l'acquéreur doit ester en justice (= agir en justice, en tant que demandeur ou défendeur) afin d'obtenir un jugement d'expulsion.

Le preneur, pour sa part, peut, en justice solliciter un délai de grâce en vertu de l'article 1244 du Code civil (le débiteur doit être « malheureux » et de « bonne foi ») et se retourner contre le bailleur-vendeur afin de lui réclamer des dommages et intérêts pour défaut de son obligation de faire jouir paisiblement le preneur des lieux loués.

Sur quelle base légale, l'acquéreur (de même que le bailleur) d'une habitation située en Région de Bruxelles-Capitale peut-il introduire sa requête tendant à l'expulsion du preneur auprès du juge de paix du tribunal compétent ?

La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État a transféré aux Régions la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

La proposition de loi relative à la Sixième réforme de l'État devenue la loi spéciale du 6 janvier 2014¹⁸ a inscrit les règles d'« éviction » relevant désormais de la compétence régionale et non plus de l'autorité fédérale.

De sorte qu'il peut être admis que les dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure d'« expulsion » - articles 1344*ter*, 1344*quater*, 1344*quinquies*, 12344*sexies* - ne puissent plus s'appliquer aux personnes physiques ayant conclu un bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale.

Le législateur bruxellois devrait adopter des règles spécifiques ou à tout le moins, à l'article 1344*ter* du Code judiciaire, remplacer les termes « à la section II ou à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil » par les mots « au chapitre III de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation » à destination de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avant l'aliénation de l'habitation louée, le preneur disposait d'un titre ou d'un droit. Il n'occupait pas les lieux loués de manière illégitime.

L'acquéreur peut-il alors faire usage des articles 1344*novies* à 1344*undecies* du Code judiciaire ?¹⁹

Aperçu des articles 1344*novies* à 1344*undecies*

Ces articles copient la procédure judiciaire applicable pour « toute demande introduite par requête, citation ou par comparution volontaire tendant à l'expulsion d'une personne physique qui a conclu un bail à loyer » (articles 1344*ter* à 1344*sexies*).

18. Doc. Sénat, Proposition de loi relative à la Sixième réforme de l'État, développement, session 2012-2013, n°5-2232/1.

19. Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, M.B. du 6 novembre 2017, entrée en vigueur le 16 novembre 2017.

Le juge de paix qui statue en première instance ou en recours contre l'ordonnance du Procureur du Roi, fixe l'exécution de l'expulsion des lieux occupés sans droit ou titre à 8 jours, à partir de la signification du jugement.

Toutefois, en raison de « circonstances exceptionnelles et graves » (notamment, les possibilités de reloger la personne qui occupe un lieu sans droit ni titre dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver), le juge de paix peut prolonger ce délai, en tenant compte de l'intérêt du preneur et du bailleur, sans que celui-ci soit supérieur à :

- 1 mois si la personne à qui est reconnu le droit d'expulser est une personne physique ou une personne morale de droit privé ;
- 6 mois s'il s'agit d'une personne morale de droit public. Pour autant que la partie défenderesse soit présente à l'audience et expose ses arguments.

Lorsque la demande est introduite par requête unilatérale, la signification du jugement peut avoir lieu par affichage sur la façade du lieu occupé sans droit ni titre. L'huissier de justice avise la personne qui occupe le lieu sans droit ni titre de la date effective de l'expulsion en respectant un délai de 5 jours ouvrables.

Il sera judicieux de suivre l'analyse des juges en matière d' « éviction ».

10. Bail de plus de 9 ans et bail à vie

La majorité des auteurs de la doctrine considère qu'un bail écrit de plus de 9 ans et un bail à vie écrit ne sont opposables à l'acquéreur pour la période dépassant la durée des 9 ans en cours au moment du transfert du bien, qu'à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une transcription hypothécaire (article 1^{er} de la loi hypothécaire).

A contrario de ces auteurs, l'exposé des motifs relatif au projet de l'ordonnance valide le régime de la subrogation pour tous les baux, y compris donc ceux de plus de 9 ans et les baux à vie, n'eussent-ils pas fait l'objet d'une transcription hypothécaire (article 1^{er} de la loi hypothécaire), pour autant que ceux-ci aient « date certaine » ou que le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins avant que l'aliénation ait elle-même acquis date certaine.

Ainsi, le bail de plus de 9 ans et le bail à vie écrits, non transcrits au registre des hypothèques et n'ayant pas date certaine, à condition que le preneur occupe l'habitation depuis 6 mois au moins avant que l'aliénation ait acquis date certaine, sont opposables à l'acquéreur.

D'autre part, l'article 229 ne contient aucune indication d'exclusion de la faculté de résiliation anticipée reconnue à l'acquéreur en cas de bail de plus de 9 ans et de bail à vie.

- #### 11. Qu'en est-il exactement du bail de résidence principale d'une durée maximale de 3 ans qui n'a pas date certaine mais dont le preneur occupe les lieux depuis au moins 6 mois avant que l'aliénation ait acquis elle-même date certaine même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et malgré toute disposition légale contraire ?

Quelle est la protection du preneur ?

Nous rappelons que le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de résidence principale d'une durée égale ou supérieure à 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans qu'au seul motif d'« occupation » et qu'après la première année de location moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

L'acquéreur n'est-il pas tenu de respecter les règles du bail dit de courte durée ?
Ou toutes les facultés de résiliation anticipée stipulées à l'article 237, assorties de leurs conditions, reconnues à l'acquéreur, valent-elles également pour les baux dits de courte durée ?

L'article 229, alinéa 3, fait uniquement référence à l'article 237 §§ 2, 3 et 4, qui régit les baux de résidence principale d'une durée de 9 années et non référence à l'article 238, qui fixe les règles du bail de résidence principale dit de courte durée.

Cependant, l'article 229 ne contient aucune indication d'exclusion de la faculté de résiliation anticipée reconnue à l'acquéreur en cas de bail dit de courte durée.

En définitive, une fois encore, nous attendons avec impatience la jurisprudence.

12. Saisie-exécution immobilière.

Selon l'exposé des motifs relatif au projet de l'ordonnance, l'article 229 du Code bruxellois du Logement est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière afin de renforcer la protection du preneur, et ce, en dérogation à l'article 1575 du Code judiciaire.

L'article 1575 du Code judiciaire détermine le sort des baux dans le cadre de la saisie - exécution immobilière.

Il prévoit que les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie, ne sont pas opposables à l'adjudicataire (= personne à qui est attribué un bien mis aux enchères par le juge ou l'officier ministériel procédant à la vente) sur saisie immobilière.

Or, cet article est de compétence fédérale tandis que le bail d'habitation relève désormais du droit régional.

Dans son avis, le Conseil d'État, souligne que si l'instance régionale peut se prévaloir de compétences implicites pour cette dérogation à l'article 1575 du Code civil « il faut dès lors harmoniser le texte du projet et l'exposé des motifs ».²⁰

C'est pourquoi les termes « nonobstant toute disposition légale contraire » ont été ajoutés au texte final et voté de l'ordonnance.

Par application de l'article 229, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, l'acquéreur étant subrogé aux droits et obligations du bailleur, les baux consentis avant la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie sont opposables à

20. Avis du Conseil d'État, n°60.381/3, p.57, n°36.

l'adjudicataire lorsque l'habitation est louée à une personne qui dispose d'un contrat de bail ayant date certaine ou occupant les lieux depuis au moins 6 mois au moment de l'adjudication constatant la mutation de la propriété.

De même un bail de plus de 9 ans, non transcrit en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire n'est pas réductible à 9 ans, s'il est antérieur à la transcription de l'exploit de saisie.²¹

13. Les baux modifiés, prorogés, renouvelés, en vertu de l'ordonnance peuvent-ils bénéficier de la protection du bail initial ayant date certaine ?

En droit commun, les modifications de l'acte initial ne sont opposables à l'acquéreur que si elles ont elles-mêmes date certaine.

Cependant, en référence, notamment à la subrogation légale accordée par l'article 229 du Code bruxellois du Logement, la protection du preneur d'un bail ayant date certaine vaudrait aussi pour la poursuite du contrat initial qu'il s'agisse de maintien dans les lieux loués sur la base d'avenant, de prorogation ou de renouvellement, constatés ou non par écrit.

Selon Bernard Louveaux, « Si c'est par l'effet automatique du contrat initial ou d'une législation que le bail se poursuit, cette poursuite du contrat paraît opposable à l'acquéreur : elle est en effet, en ce cas, une conséquence inévitable du contrat initial. »²²

Commentaires

1. « Date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué »

Pourquoi cet ajout de la jouissance du bien loué ?

N'y-a-t-il pas une idée sous-jacente de la part du législateur régional ?

2. Le preneur d'un bail d'une durée initiale de moins de 6 mois qui n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation de l'habitation louée, va se trouver grandement fragilisé malgré que l'habitation puisse constituer sa résidence principale, puisque le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour enregistrer le bail, et ce à partir de la date de signature du bail.

Cette situation donnera peut-être des idées à des bailleurs dont les habitations libres de tout locataire, mises en vente, ne trouvent pas acquéreurs.

3. Lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation et que le preneur occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation, le délai minimal du congé pouvant être donné par l'acquéreur est augmenté de 3 à 6 mois. Tandis que le délai maximal qui suit la date de l'acte authentique de mutation de la propriété dont dispose l'acquéreur pour exercer la possibilité particulière de résiliation anticipée qui lui est accordée, est porté de 3 à 6 mois.

21. « Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991 », sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul, M. Vanwijck-Alexandre, éditions La Charte, 1996, p. 291.

22. Le droit du bail – Régime général », éd. De Boeck Université, 1993, n°462.

Nous pouvons résumer par le score de 1 pour les bailleurs – 1 pour les preneurs, égalité donc.

4. « Sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ».

Cette précision utile est censée arrêter des acquéreurs dans leur tentative de signifier le renon dès la signature du compromis de vente. À voir.

5. Bail de résidence principale d'une durée maximale de 3 ans qui n'a pas date certaine mais dont le preneur occupe les lieux depuis au moins 6 mois avant que l'aliénation ait acquis elle-même date certaine même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et malgré toute disposition légale contraire ?

Si le bail dit de courte durée en est à sa deuxième année de location et que l'acquéreur souhaite donner congé au motif d'« occupation », celui-ci ne sera-t-il pas tenté de choisir : signifier le préavis, ou d'une durée minimale de 6 mois ou d'une durée minimale de 3 mois assortie d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer en fonction son intérêt, de celui de son conjoint...?

6. Baux de plus de 9 ans et baux à vie

Par souci de sécurité juridique, il est fortement conseillé d'établir le bail de plus de 9 ans ainsi que le bail à vie par acte notarié (acte authentique) et de le faire ensuite transcrire au bureau des hypothèques.

7. Droit à l'information de la mise en vente de l'habitation

En lieu et place d'instaurer un droit à l'information dans le chef du preneur lors de la transmission de l'habitation louée, il eut été plus réaliste et plus opportun d'établir l'obligation à charge de l'acquéreur, de fournir au preneur un document officiel attestant effectivement de sa qualité d'acquéreur ainsi que la date de l'acte authentique de mutation de la propriété.

Il suffit que des personnes se signalent comme acquéreurs et réclament le paiement du loyer.

Les preneurs, par crainte de perdre leur logement, paient de suite, et ce sans aucune information de la part de leur bailleur.

Les preneurs ignorent à qui ils ont affaire, et dans le cas d'un préavis, ne peuvent pas contrôler sa validité, notamment par ignorance de la date de l'acte authentique de mutation de la propriété.

6. Date de prise en cours du délai de « à tout moment »

Art.231. « 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. »

Explications

Ce texte en projet constitue du « copier-coller » par rapport à l'article 3, §9, des règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

Il a fallu attendre la loi du 13 avril 1997 pour connaître le point de départ du délai de préavis, dans les cas où celui-ci peut être signifié « à tout moment » car la loi du 20 février 1991 n'avait codifié aucune disposition à ce sujet.

1. Prise de cours du congé pouvant être donné « à tout moment ».

Le délai de congé, dans toutes les situations où le préavis peut être signifié « à tout moment », débute le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le préavis est donné et non automatiquement à la première échéance du loyer postérieure à la notification du renon.

Les mois de congé doivent être complets (délai franc).

Le bail prend donc fin le dernier jour du mois.

Si les échéances de loyer ne coïncident pas avec les mois civils, la dernière tranche de loyer sera calculée « pro rata temporis » (= en proportion du temps écoulé).

2. Théorie de la réception

Le modèle de contrat de bail de résidence principale à valeur indicative paru au Moniteur belge du 6 août 2018 mentionne au point 18 :

« Toutes les notifications faites par lettres recommandées sont censées faites à la date du dépôt de la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti.

Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment... »

Il est à noter que l'ordonnance est muette à ce sujet.

Conformément à la théorie de la réception, le congé est donné :

- lorsqu'il s'agit d'un courrier ordinaire, le jour où le preneur a pu en prendre connaissance et non le jour où elle est postée ;
- en cas de courrier recommandé, le jour où celui-ci a été remis au domicile du preneur ;
- le jour de la notification de l'exploit par un huissier.²³

La date du congé n'est donc pas celui de la poste

3. Moment opportun pour adresser le congé.

Il est conseillé de tenir compte de 3 jours ouvrables (du lundi au vendredi, sauf week-ends et jours fériés) afin que le courrier parvienne à temps au destinataire.

23 Yvette Merchiers, « Le bail de résidence principale », n°128, éditions Larcier, 2010.

Car « Le délai de congé doit être parvenu à son destinataire au plus tard, la veille du premier jour du délai.²⁴

Un congé tardif, ne fût-ce que d'un jour n'est pas nul mais ses effets sont reportés à la prochaine échéance.²⁵

4. Forme du congé.

L'ordonnance n'impose pas la forme recommandée du congé.
Mais le contrat de bail peut la prescrire. Il faut alors la respecter.

5. Congé des époux, cohabitants légaux ou émanant d'eux.

Il est utile de rappeler l'article 225, §2, alinéas 1 à 3 du Code civil : « Le droit du bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage. »

Ces dispositions sont également applicables aux cohabitants légaux.

7. Dates d'entrée en vigueur des règles communes relatives aux baux d'habitation

La ministre Céline Fremault a annoncé la date du 1^{er} janvier 2018 comme étant celle de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, parue au Moniteur belge du 30 octobre 2017.

Mais c'est l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, paru au Moniteur belge du 6 novembre 2017, en son article 2, qui a stipulé l'entrée en vigueur de cette ordonnance à la date du 1^{er} janvier 2018.

Enfin, nous l'avons supposé car en lieu et place de la date de l'ordonnance, ont été imprimés trois points d'interrogation !

Le modèle facultatif d'état des lieux, lui-même, n'a pas été publié au M.B. du 6 novembre 2017 mais au M.B. du 28 novembre 2017, édition 2, dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017, instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative – erratum - !

Il a également fallu attendre la publication de cet erratum pour rectifier la date et l'intitulé complet de l'ordonnance.

Compte tenu du caractère impératif des règles du titre XI intitulé « des baux d'habitation » (sauf si elles en disposent autrement) les règles communes des baux

24. Yvette Merchiers, « Les baux- Le bail en général », n°406, éditions Larcier, 1997.

25. Cassation 27 mars 1980, Pasicrisie, 933.

d'habitation s'appliquent aux baux en cours dès le 1^{er} janvier 2018, excepté en ce qui concerne les articles explicités dans cette deuxième partie :

Les article 217 – Information précontractuelle – et **218** – Forme du bail –, à l'exception du §3, sont applicables aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2018.

L'article 218, §3, est applicable aux baux oraux antérieurs au 1^{er} janvier 2018.

L'article 227 – Enregistrement des baux – La faculté offerte au preneur de résilier anticipativement le bail sans devoir respecter le préavis légal et sans devoir payer l'éventuelle indemnité ne s'applique pas si le preneur a signifié le préavis au bailleur avant le 1^{er} janvier 2018.

Il serait difficile pour le preneur, dans ce cas, de respecter les conditions anticipatives au préavis, la mise en demeure par voie recommandée et l'absence de suite utile durant un mois.

L'article 229 – Aliénation – est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation est postérieure au 1^{er} janvier 2018.

8. Plan des dispositions générales communes aux baux d'habitation

À titre indicatif, nous mentionnons le plan des dispositions générales et des règles communes à tous les baux d'habitation.

Titre XI – Des baux d'habitation

Chapitre I^{er} – Dispositions générales

Art. 215. Champ d'application

Art. 216. Caractère des dispositions

Chapitre 2 – Règles communes à tous les baux d'habitation

Section 1^{ère} – Information précontractuelle et forme du bail d'habitation

Art.217. Information précontractuelle

Art .218. Forme du bail

Section 2 – État du bien loué

Art. 219. État du bien loué

Art.220. État des lieux

Section 3 – Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

Art.221. Travaux en cours de bail

Art.222. Bail de rénovation

Art.223. Réparations et entretien

Section 4 – Loyer, indexation et révision des charges

Art.224. Indexation et révision des charges

Art.225. Grille indicative des loyers

Section 5 – Précompte immobilier et frais de bail

Art.226. Précompte immobilier

Art.227. Enregistrement

Art.228. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Section 6 – Aliénation du bail loué

Art.229. (sans titre)

Section 7 – Cession et sous-location

Art.230. Cession et sous-location

Section 8 – Congés

Art.231. Prise de cours des congés

Section 9 – Inexécution du bail et litiges

Art.232. Régime des obligations du bail au décès du preneur

Art.233. Résolution des conflits

Conclusion

Simplification, clarification... de la réglementation des baux de résidence principale, c'est beaucoup dire.

Les règles du bail de résidence principale d'une durée maximale de 3 ans connaissent des modifications importantes.

De par ces changements, nous craignons une nette diminution des baux de 9 ans, durée présentée comme gage de sécurité en matière de logement en 1991, au profit de ces baux.

En ce qui concerne les nouvelles dispositions relatives au droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien loué, nous doutons de son respect par le bailleur.

Parmi les règles communes aux baux d'habitation analysées dans le présent ouvrage, les obligations afférentes aux informations précontractuelles et à la forme du bail réservent bien des surprises mais aussi des problèmes voire des échecs.

Par ailleurs, nous regrettons que l'ordonnance ne se soit pas plus intéressée à la problématique des charges portées au compte du preneur.

Enfin, nous déplorons l'absence de dispositions particulières de résiliation anticipée d'une habitation du secteur dit privé lors de l'octroi d'un logement des S.I.S.P., du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La régionalisation du bail d'habitation a pourtant été présentée comme un renforcement afin de mener une politique de logement cohérente, par rapport à d'autres compétences régionales : le logement dit social, l'urbanisme...

Nous n'avons traité qu'une toute petite partie de l'ordonnance visant à régionaliser le bail d'habitation mais à la lecture de l'ensemble de sa réglementation, nous pensons que l'application des dispositions communes aux baux d'habitation combinée avec celles des régimes spécifiques sans oublier les règles générales relatives aux baux immeubles du Code civil nécessitera des talents de jongleur tant pour les bailleurs que pour les preneurs.

Enfin, la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État a transféré aux régions la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

Ce qui signifie que les règles d' « éviction » sont de compétence régionale.

De sorte qu'il peut être admis que les dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure de l'« expulsion » (articles 1344*ter*, 1344*quater* et 1344*quinquies*, 1344*sexies*) ne puissent plus s'appliquer aux personnes physiques ayant conclu un bail d'habitation !

Partie III – Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil. Articles maintenus, modifiés et abrogés par l’ordonnance du 27 juillet 2017, applicables ou non aux baux d’habitation dont ceux de résidence principale conclus en Région de Bruxelles-Capitale

Si l’ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d’habitation abroge pour la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions fédérales particulières des baux de résidence principale, la situation est plus complexe en ce qui concerne les dispositions générales relatives aux baux des immeubles, à savoir le droit commun. L’ordonnance maintient en vigueur des dispositions générales des baux immeubles du Code civil, elle en abroge d’autres, soit en intégrant leur contenu dans les règles communes aux baux d’habitation dont ceux de résidence principale ou/et dans les règles spécifiques, soit de manière définitive.

Ainsi, en remplacement des articles 1754 à 1756 du Code civil abrogés par l’ordonnance, à destination des baux d’habitation dont ceux de résidence principale, le Gouvernement bruxellois a établi une liste non limitative des travaux d’entretien et de réparations impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur, en référence à l’article 223, §3 inséré dans le Code bruxellois du Logement. Cette liste a été publiée au Moniteur belge du 8 décembre 2017.

En outre, l’ordonnance complète l’article 1728*bis* relatif à l’indexation par un paragraphe 3, applicable uniquement aux baux d’habitation bruxellois dont les baux de résidence principale et adapte l’article 1730, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil au Code bruxellois du Logement.

♦ Articles maintenus, applicables aux baux d’habitation dont ceux de résidence principale et aux autres baux de biens immeubles

(Du louage des choses)

1713. « On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles. »

Section première – Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles

1714. « Sauf dispositions légales contraires.

On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Tout bail écrit contient, indépendamment de toutes autres modalités :

1° pour les personnes physiques, leurs nom, deux premiers prénoms, leurs domicile et date et lieu de naissance ;

2° pour les personnes morales, leur dénomination sociale et, le cas échéant, leur 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 agréées et portant diverses dispositions ; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, ceci est remplacé par leur siège social.

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.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro visé à l'alinéa 2, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail. »

1715. « Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

1718. « L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs. »

1719. « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

1721. « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

1722. « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail.

Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

1723. « Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. »

1724. « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »

1725. « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. »

1726. « Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. »

1727. « Si ceux qui ont commis des voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. »

1728. « Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus. »

1728ter. « §1^{er}. Sauf dans les cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur, sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et des charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§2. Les dispositions contractuelles contraires au §1^{er} sont nulles.

§3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

1728quater. « §1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§2. Les dispositions contractuelles contraires au §1^{er} sont nulles.

§3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

1729. « Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. »

1731. « §1^{er}. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

1732. « Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. »

1733. « Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute. »

1735. « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. »

1741. « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements. »

1742. « Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni celle du preneur. »

1744. « S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante. »

1745. « S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant la loi ou la convention, est accordé entre le congé et la sortie. »

1747. « L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances. »

1749. « Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués. »

1751. « L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable. »

1752. « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »

1753. « Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation. »

1760. « En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »

1762bis. « La clause résolutoire expresse est réputée non écrite. »

♦ **Articles modifiés à destination des baux d'habitation dont ceux de résidence principale mais dont le contenu initial reste valide pour les autres baux de biens immeubles**

L'ordonnance complète l'article 1728*bis* par un paragraphe 3.

1728bis. « §1^{er}. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location, et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous les frais et charges quelconques, expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Pour les conventions conclues à partir du 1^{er} février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci.

§3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral en matière d'indice de prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. »

L'ordonnance adapte l'article 1730, §1^{er}, au Code bruxellois du logement.

L'état des lieux d'entrée obligatoire doit être annexé au contrat de bail d'habitation.

1730. « §1^{er}. Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens **de l'article 215 du Code bruxellois du Logement**, et sera également soumis à enregistrement.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

À défaut d'accord, la procédure prévue au §1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 2 sont nulles.

§4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

♦ **Articles qui ne sont plus applicables aux baux d'habitation mais restent valides pour les autres baux de biens immeubles**

! **1714bis.** « L'article 1^{er}bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants. »

! **1716.** « Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 € et 200 €.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article.

La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du §5. »

1717. « Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Sans préjudice de l'article 11bis de la section IIbis du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le preneur ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur. »

1720. « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. »

1743. « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne soit réservé ce droit par le contrat de bail. »

1748. « L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire dans les délais prévus par la loi ou la convention. »

1750. « Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts. »

1754. « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a de clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

Aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminée ;

Au recrépement du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. »

1755. « Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

1756. « Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. »

♦ **Articles qui ne sont plus applicables aux baux de résidence principale, de logement étudiant et d'habitat intergénérationnel et solidaire mais restent valides pour les autres baux d'habitation et de biens immeubles**

1736. « Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra pas y mettre fin que moyennant un congé d'un mois. »

1737. « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a fait pas écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner un congé. »

- 1738.** « Si, à l’expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée. »
- 1739.** « Lorsqu’il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu’il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. »
- 1740.** « Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s’étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit. »
- 1757.** « Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de bois, boutiques ou autres appartements, selon l’usage des lieux. »
- 1758.** « Le bail d’un appartement meublé est censé fait à l’année, quand il a été fait à tant par an ;
Au mois, quand il a été fait à tant par mois ;
Au jour, s’il a été fait à tant par jour. »

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 agréée comme service juridique de 1^{ère} ligne par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Depuis la 6^{ème} Réforme de l'État, la réglementation du bail de résidence principale a été confiée aux Régions.

Le 27 juillet 2017, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté l'ordonnance qui fixe le nouveau cadre juridique dans ce domaine.

Simplification, clarification... de la réglementation des baux de résidence principale, c'est à voir !

À côté de règles communes aux baux d'habitation, l'ordonnance légifère aussi sur une série de situations spécifiques qui avaient été négligées jusqu'à présent : la colocation et le pacte de colocation, le bail étudiant, le bail « glissant ».

Vous trouverez dans ce Cahier une analyse du dispositif relatif au bail de résidence principale mais aussi de quelques règles communes à tous les baux d'habitation. La nouvelle réglementation doit, en effet, aussi se conjuguer avec les dispositions générales du Code Civil relatives aux baux de biens immeubles.

Un véritable puzzle !

Bonne lecture !

Avril 2019 (1^{ère} Edition – Octobre 2017)

Référence : Cahier 9

Éditeur responsable : C. Culot

Dépôt légal : D/2019/2228/2