

Le dédale du  
bail d'habitation  
bruxellois  
(Règles communes)





### à noter

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : [www.atelierdroitssociaux.be](http://www.atelierdroitssociaux.be)

**Octobre 2018**

Référence : Cahier 10

Éditeur responsable : C. Culot

## 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. C'est chose faite en Région de Bruxelles-Capitale avec l'adoption de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation des baux d'habitation.

Cependant, nous avons dû patienter pour connaître la date effective de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

L'ordonnance est 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<sup>er</sup> 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 !

Il a fallu attendre la seconde édition du Moniteur belge du 28 novembre 2017 afin d'obtenir la date et l'intitulé complet de l'ordonnance ainsi que l'annexe manquante relative au modèle-type d'état des lieux à valeur indicative.

Plusieurs arrêtés d'exécution ont également été adoptés et sont parus au Moniteur belge en 2017 et 2018.

Une première partie du présent ouvrage traite brièvement de quelques nouvelles règles relatives à la lutte contre les discriminations d'accès au logement, applicables également au secteur du logement dit privé.

La deuxième partie, la principale de l'ouvrage, développe les règles communes aux baux d'habitation en région bruxelloise.

La troisième partie comprend les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles (droit commun) du Code civil qui cessent d'être applicables aux baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale, celles que l'ordonnance maintient ainsi qu'une disposition complétée et une autre adaptée pour la région bruxelloise.

Car toutes les dispositions fédérales ne disparaissent pas.

La quatrième et dernière partie consiste en un glossaire.

Notre analyse des nouvelles règles communes des baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale s'appuie également sur le vécu des consultants.



# Table des matières

---

**Préambule ..... 1**

## **Partie I**

### **Lutte contre les discriminations**

1. Généralités ..... 4

2. Données du candidat preneur sélectionné à fournir au bailleur ..... 5

3. Visite du bien par le candidat preneur sélectionné ..... 9

4. Égalité de traitement ..... 9

## **Partie II**

### **Les règles communes aux baux d'habitation**

1. Définition du bail d'habitation ..... 10

2. Champ d'application ..... 10

3. Caractère et entrée en vigueur des règles communes aux baux d'habitation... 12

4. Information précontractuelle ..... 14

5. Forme du bail ..... 20

6. État du bien loué ..... 26

7. État des lieux ..... 34

8. Travaux en cours de bail ..... 43

9. Bail de rénovation ..... 48

10. Réparations et entretiens ..... 54

11. Indexation et révision des charges ..... 56

12. Grille indicative du loyer .....	<u>59</u>
13. Précompte immobilier .....	<u>63</u>
14. Enregistrement des baux .....	<u>65</u>
15. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble .....	<u>73</u>
16. Aliénation d'un bien loué .....	<u>74</u>
17. Cession et sous-location .....	<u>79</u>
18. Prise de cours des congés .....	<u>89</u>
19. Régime des obligations du bail au décès du preneur .....	<u>90</u>
20. Résolution des conflits .....	<u>94</u>
Conclusion .....	<u>99</u>

### **Partie III**

<b>Articles des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil, maintenus, modifiés ou abrogés par l'ordonnance (Région de Bruxelles-Capitale), en application aux baux d'habitation .....</b>	<b><u>99</u></b>
Articles maintenus .....	<u>100</u>
Article modifiés .....	<u>105</u>
Articles abrogés .....	<u>106</u>

### **Partie IV**

<b>Glossaire .....</b>	<b><u>107</u></b>
------------------------	-------------------

## Partie I – Lutte contre les discriminations

---

Le Code bruxellois du logement comporte déjà une réglementation relative au respect et à la promotion de l'égalité de traitement dans l'accès des locataires ou preneurs au logement.

Par l'ordonnance du 27 juillet 2017, le législateur a voulu intensifier son action en arrêtant des nouvelles dispositions en matière d'égalité de traitement et de lutte contre toute forme de discrimination.

Toutes les règles afférentes à l'égalité de traitement et de lutte contre les discriminations sont désormais aussi applicables dans le secteur du logement dit privé.

Nous en expliquons brièvement quelques-unes dans le présent ouvrage.

Ces dispositions sont d'ordre public ([voir partie II, 3. intitulé « Caractère et entrée en vigueur des règles communes »](#)).

Le lecteur pourra également consulter l'ordonnance du 5 octobre 2017 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et à promouvoir l'égalité de traitement. (M.B. du 19 octobre 2017).

### 1. Généralités.

**Art. 200** « Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement ;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement ;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement ;
- 4° aux modalités d'octroi de logement. »<sup>1</sup>

L'ordonnance du 27 juillet 2017 modifie l'article 200, déjà en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Art. 200bis.** « Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux A.I.S., le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations applicables ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail. »

L'article 200bis est applicable aux baux conclus et renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

---

1. Titre X du Code bruxellois du Logement intitulé « De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination ».

## Explications

---

Principe : interdiction de discrimination

Dans le secteur du logement dit privé, le bailleur choisit librement mais sans discrimination le preneur.

Le Code bruxellois du Logement a ainsi réglementé, en matière d'accès au logement, un cadre général pour lutter contre les discriminations fondées sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale et la conviction syndicale, que ce soit à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres.<sup>2</sup>

Outre le respect de tous les critères de non-discrimination d'accès au logement, les sociétés immobilières des services publics, les agences immobilières sociales et certains pouvoirs publics doivent tenir compte des conditions de revenus des candidats preneurs et des règles d'attribution.

## 2. Données du candidat preneur sélectionné à fournir au bailleur.

**Art.200ter, §1<sup>er</sup>** « En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et de sa capacité à contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

**§2.** Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

**§3.** Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

L'article 200ter est applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

---

2. Articles 192 et 193 du Code bruxellois du Logement.

## Explications

---

### 1. Le « candidat preneur sélectionné ».

Formulation un peu complexe. Si un preneur est sélectionné, il n'est donc plus candidat.

Nous supposons que le « candidat preneur sélectionné » est la personne avec laquelle le bailleur a choisi de conclure un contrat de bail d'habitation.

Dès lors, nous pensons que cet article formulé comme tel, exclut le droit du bailleur de réclamer les cinq informations générales précitées à tous les candidats preneurs à la location.

### 2. Avant la conclusion du contrat de bail, le bailleur est en droit de réclamer cinq données générales au candidat sélectionné mais ce n'est pas une obligation. Ces renseignements offrent au bailleur une sécurité s'il désire, par la suite, conclure un contrat avec des candidats preneurs.

En principe, le bailleur n'est pas en droit d'obtenir du candidat sélectionné d'autres informations.

Il le pourra si le Gouvernement bruxellois prend un arrêté pour autoriser des informations complémentaires ou supplémentaires, qu'il s'agisse de leur contenu ou de leur forme mais... [voir point 5. « Document standardisé »](#).

### 3. Référence à la protection de la vie privée.

Il s'agit en fait de la protection du droit à l'intimité de la vie privée qui fait partie des droits civils.

Il n'existe aucune définition légale de la vie privée car les composantes de la vie privée n'ont pas fait l'objet d'une définition ou d'une énumération afin de limiter la protection de la vie privée aux seules prévisions légales.

En effet, le droit à l'intimité à la vie privée évolue.

Voir le règlement général sur la protection des données et le respect de la vie privée en ligne des résidents de l'Union européenne, en application à partir du 25 mai 2018.

Lorsque le bailleur a choisi le candidat preneur, l'article 200ter l'autorise à demander les renseignements qu'il est en droit d'obtenir du candidat preneur.

### 4. Types d'informations.

#### 4.1. Le nom et le prénom.

Il s'agit d'une première identification, lors de la candidature de preneurs.

#### 4.2. Moyen de communication.

Les parties ont le libre choix du moyen de communication, ce choix n'est pas exclusif.

Pas question pour une partie d'imposer un moyen de communication à l'autre partie.

Les parties peuvent ainsi opter pour un numéro de téléphone, une adresse électronique, une adresse postale...

Toutefois, le preneur et le bailleur doivent respecter l'écrit sous la forme de l'envoi recommandé lorsque l'ordonnance le prescrit, et aussi lorsque le contrat d'habitation l'impose, par exemple en cas de [congé](#).

De même en cas de litige, par mesure de prudence, il est préférable de s'adresser à l'autre partie par un écrit recommandé (= preuve).

Pour ce faire, une adresse postale ou électronique est nécessaire.

#### 4.3. Preuve de l'identité du preneur et sa capacité à contracter.

L'ordonnance ne circonscrit pas la preuve de l'identité à la carte de l'identité.

Les candidats preneurs peuvent montrer au bailleur leur permis de conduire, leur passeport, leur carte de séjour, pour autant que les photos soient ressemblantes !

Pour la capacité à contracter un contrat de bail, il est sans doute plus facile de vérifier la majorité ou minorité du candidat preneur que son statut de personne sous administration.

#### 4.4. Le nombre de personnes qui composent le ménage.

Pourquoi le nombre de personnes ?

Parce qu'en référence à l'exigence de salubrité élémentaire, le logement mis en location doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, en fonction du nombre de personnes.

Ceci afin d'éviter l'insalubrité de l'habitation par surpeuplement.

#### 4.5. Montant des ressources financières.

Le bailleur a le droit de connaître les moyens financiers d'existence du preneur afin de vérifier la capacité de celui-ci à payer le loyer et les charges demandés, en un mot sa solvabilité.

Attention, il a jugé que *la production par le candidat locataire de fausses fiches de paies avec une intention manifeste de falsifier la vérité et d'obtenir le consentement du bailleur constitue un dol qui justifie que le contrat soit déclaré nul.*<sup>3</sup>

### 5. Document standardisé.

À l'heure actuelle, il existe une « fiche d'informations du candidat locataire », résultat de la collaboration entre l'Institut Professionnel de l'Immobilier (I.P.I.), l'Autorité de Protection des Données (anciennement la Commission de la Vie Privée) et UNIA (anciennement dénommé le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme), reproduite ci-après.

INFORMATIONS	Candidat a	Candidat b
Nom		
Prénom		
Adresse actuelle		
Téléphone privé		
GSM		
Téléphone bureau		
E-mail privé		
<b>État civil</b>		
Marié/cohabitant légal		

3. J.P. Uccle, 14 juillet 2015. Sources : Journal des juges de paix et de police, mars-avril 2018, p.224.

<b>Composition de la famille</b>		
Nombre d'adultes		
Nombre d'enfants (+ âge)		
Animaux de compagnie (nbre + espèce)		
<b>Informations financières</b>		
Total des revenus mensuels nets		
Montant actuel du loyer		

Ce document inclut aussi la preuve de solvabilité (fiche de salaire/preuve de revenus de remplacement...) et de paiement des 3 derniers mois de loyer, à joindre à cette fiche d'informations.

Comme le Gouvernement bruxellois n'a pas encore arrêté son propre document standardisé, la fiche d'informations présentée ci-dessus est encore valide.

Dès lors, en pratique, les bailleurs sont en droit de réclamer aux candidats preneurs la preuve de leur solvabilité ainsi que la preuve de leur paiement des 3 derniers mois de loyers.

#### 6. Nature et origine des ressources financières.

L'article 200ter stipule que le bailleur ne doit pas tenir compte ou être influencé par la nature et l'origine des ressources, qui constituent des critères supplémentaires de non-discrimination d'accès au logement.

### Commentaires

#### 1. Preuve de l'identité du bailleur et de sa capacité à contracter.

Il est regrettable que l'ordonnance ne stipule pas la possibilité du candidat preneur d'obtenir la preuve de l'identité du bailleur ainsi que sa capacité à contracter.

Car la fraude aux faux bailleurs est bien réelle.

Le portail Logement de la Région de Bruxelles-Capitale met en garde les candidats-preneurs à ce sujet, dans un article daté du 16 mai 2018 : « Fraudes à la location : restez vigilants ! (<https://logement.brussels/dossiers/fraudes-a-la-location-restez-vigilants>)

Les fraudes à la location se multiplient sur le marché immobilier ces dernières années. À la recherche d'un logement, certains candidats locataires sont les cibles de personnes malintentionnées qui ne sont en réalité pas propriétaire du logement à louer. La vigilance est donc de mise pour éviter que ces fraudeurs ne réussissent à soutirer de l'argent à leurs victimes. Ne tombez pas dans le panneau ! ».

#### 2. Pas de refus de logement aux motifs d'origine ou de nature des ressources financières.

Soyons réalistes ! Le critère ou un des premiers critères de sélection des candidats preneurs est celui du montant mensuel ou régulier des ressources financières.

Par exemple, une agence immobilière a refusé un candidat preneur pour une habitation au loyer mensuel de 700 € car, selon elle, la loi exige pour ce montant de loyer, des revenus mensuels minima de 2 000 €. Or les ressources financières mensuelles de ce candidat s'élèvent à 1 700 €.

### 3. Visite du bien par le candidat sélectionné.

**Art. 200<sup>quater</sup>.** « Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties ».

L'article 200<sup>quater</sup> est applicable aux baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Commentaires

Comment un candidat sélectionné peut-il exiger du bailleur une visite de l'habitation ?  
Comment une partie peut-elle exiger quoi que ce soit d'une autre partie ?

Le terme « exiger » est inapproprié.

En cas de refus de visite par le bailleur, le candidat sélectionné n'aura d'autre choix que d'introduire une procédure devant un magistrat ou de recourir à une chambre d'arbitrage qui dispose du pouvoir d'imposer au bailleur la visite de l'habitation.

De nouveau, soyons réalistes. Si le candidat sélectionné essuie déjà un refus au sujet de la visite, acceptera-t-il de risquer une procédure sans garantie d'obtenir une visite, qui par ailleurs, lui fera perdre du temps ? Il nous semble que celui-ci n'insistera pas ou il prospectera d'autres locations.

### 4. Égalité de traitement.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 complète l'article 204 du Code bruxellois du Logement qui traite notamment, par un §6, de la procédure de requête au tribunal et des éventuelles mesures de publicité lorsqu'une personne est victime de discrimination :  
« Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites ».

L'article 204 est applicable aux baux conclus et renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

Sens et effet d'une « clause réputée non écrite ».

Une clause réputée non écrite est une clause sensée ne pas avoir été incluse dans un contrat, ne pas exister.

Elle n'est pas nulle, elle est simplement considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation. Elle ne produit donc pas d'effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la [nullité](#) du contrat.

## Partie II – Les règles communes aux baux d’habitation de l’ordonnance du 27 juillet 2017

---

### 1. Définition du bail d’habitation.

L’article 2, §1<sup>er</sup>, 30°, du Code bruxellois du Logement donne une définition large : « 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 ».

Auparavant, le Code bruxellois du Logement, en son article 2, §1<sup>er</sup>, 3°, a défini le logement comme : « l’immeuble ou la partie d’immeuble utilisé ou affecté à l’habitation d’un ou plusieurs ménages ».

Le législateur régional a ainsi favorisé la proximité entre les termes « logement » et « habitation ».

### 2. Champ d’application et entrée en vigueur du titre XI « Des baux d’habitation ».

**Art.215.** « Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s’applique aux baux d’habitation. »

L’article 215 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

##### 1. Quatre conditions de départ.

1.1. Il faut un bail ;

1.2. portant sur un immeuble ou une partie d’immeuble ;

1.3. dont l’affectation est réservée à usage d’habitation, que ce soit dès l’entrée en jouissance ou en cours du bail ;

1.4. le bail doit être licite.

En vertu des articles 1131 et 1133 du Code civil, un bail contraire à l’ordre public ou aux bonnes mœurs est frappé de nullité absolue.

Par exemple, toutes les dispositions légales relatives à l’urbanisme et à l’aménagement du territoire sont d’ordre public.

C’est le cas d’un bail d’habitation non-conforme des prescriptions légales relatives à l’urbanisme.

## 2. Les baux d'habitation concernés.

Tous les baux d'habitation portant sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble situés en région bruxelloise sont soumis au Code bruxellois du Logement à l'exception des hébergements touristiques.

Sont ainsi visés les baux des régimes particuliers organisés par l'ordonnance du 27 juillet 2017 : le bail de résidence principal, le bail étudiant, le bail de colocation, le bail glissant, l'habitat intergénérationnel et solidaire mais également les résidences secondaires.

Sont exclus car relevant de l'hébergement touristique : les hôtels ; les appart-hôtels ; l'hébergement chez l'habitant : simple, chambres d'hôtes ; les chambres d'hôtes à la ferme ; les meublés de tourisme, les résidences de tourisme... (soumis à certaines conditions, comme par exemple : pas d'établissement de résidence et séjour limité à 90 jours).

## 3. Les secteurs des habitations concernés.

Ce sont :

- les logements du secteur privé ;
- les logements gérés par les agences immobilières sociales ;
- certains types de logements dits publics comme ceux appartenant ou gérés par les communes ou CPAS.

Sont exclus les logements des Sociétés Immobilières de service Public, les logements dit sociaux.

Selon l'article 1712 du Code civil, « Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers. »

Dès lors, si des pouvoirs publics refusent que les baux d'habitations d'immeubles ou de parties d'immeubles dont ils sont propriétaires soient soumis aux nouvelles de l'ordonnance du 27 juillet 2017, il est indispensable que les règlements établis conformément à l'article 1712 l'excluent de manière expresse.

En ce qui concerne les agences immobilières sociales, des règles spécifiques comme le mécanisme d'attribution et les conditions de revenus restent d'application.

## 4. Autres logements exclus de l'application des dispositions communes relatives aux baux d'habitation.

Les logements situés en région bruxelloise, accessoires d'un autre contrat ou les logements de fonction liés à un contrat de travail ou un autre contrat : concierge, gardien d'entreprise.

Excepté si le contrat de bail fait référence explicitement aux dispositions des baux d'habitation de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne les maisons de repos, il est nécessaire de vérifier si la fourniture de logement n'est qu'accessoire aux soins et services offerts aux résidents.

## Commentaires

### 1. Le bail d'habitation bruxellois est et reste un contrat.

Si l'ordonnance abroge des articles de droit commun et des règles particulières du Code civil, le contrat reste régi par des règles fédérales comme les éléments constitutifs d'un contrat (articles 1165 à 1167 du Code civil) et la conséquence de l'inexécution du contrat (article 1184 Code civil).

### 2. Exclusion des biens meubles ?

La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État a transféré la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

Par l'utilisation de la notion « de biens destinés à l'habitation », il n'y donc aucune distinction entre les biens meubles et les biens immeubles.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 n'a pas accordé la reconnaissance de logement à un bien meuble destiné à la résidence principale du preneur comme l'avait fait l'article 377 de la loi-programme du 24 décembre 2002.<sup>4</sup>

Il existe une ordonnance qui reconnaît l'habitat itinérant en tant que logement mais les arrêtés d'exécution se font attendre.<sup>5</sup>

Si le pouvoir régional de la législature 2014-2019 a souhaité reconnaître de nouveaux modes d'habitat tels que la colocation, il est manifeste qu'elle a mis de côté d'autres formes alternatives d'habitat appelés à se développer comme les habitats modulaires déplaçables, les habitats légers, en raison du rejet de candidats preneurs dont les ressources financières sont estimées insuffisantes par les bailleurs.

### 3. Contrat de bail libre ?

Le contrat de bail est présenté, par la quasi-totalité des auteurs, comme une convention librement conclue entre un bailleur et un preneur.

Car selon les principes du Code civil, le contrat suppose d'une part, le consentement de chacune des parties et, d'autre part, la libre discussion des différentes clauses du contrat par celles-ci.

Or, de par notre expérience des consultations, force est de constater que le contrat de bail relève dans les faits davantage du contrat d'adhésion.

En effet, la liberté contractuelle du preneur s'est considérablement réduite, et ce, particulièrement en ce qui concerne les personnes précarisées.

Leur situation économique et sociale les oblige à signer le contrat présenté par le bailleur, « c'est à prendre ou à laisser » !

## 3. Caractère et entrée en vigueur des règles communes aux baux d'habitation.

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

L'article 216 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

---

4. M.B. du 31 décembre 2002.

5. Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012, M.B. du 14 mars 2012, entrée en vigueur le 24 mars 2012.

## 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.

Si un litige résultant du contrat est porté en justice, celle-ci doit soulever elle-même la nullité.

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 pas 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.<sup>6</sup>*

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<sup>er</sup>).

L'annexe explicative des dispositions légales de l'ordonnance distinct une règle impérative d'une règle supplétive.<sup>7</sup>

---

6. 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 », J.T., 1991, p.326.

7. 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.

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 de tout 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.

2. Application du caractère impératif aux dispositions relatives aux baux d'habitation.

Les règles communes aux baux d'habitation ainsi que les dispositions propres au bail de résidence principale, du logement étudiant, de la colocation, du pacte de colocation, du bail glissant de l'habitat intergénérationnel et solidaire de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation sont impératives sauf si elles en disposent autrement.

3. Entrée en vigueur des dispositions communes aux baux d'habitation.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.<sup>8</sup>

Compte tenu du caractère impératif des règles communes des baux d'habitation, des nouvelles dispositions s'appliquent déjà aux baux en cours en date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, tandis que d'autres sont applicables aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Il faut aussi tenir compte de situations particulières.

Comme pour la partie I, en vue de faciliter la compréhension de la date d'entrée en vigueur de chacun des articles nouveaux du Code bruxellois du Logement qui vont suivre, cette date sera précisée après l'énoncé de chaque article.

#### 4. Information précontractuelle.

**Art.217. « §1<sup>er</sup> »** « 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 ;

---

8. Voir 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, M.B. du 6 novembre 2017.

- 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 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 (présupposé 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<sup>er</sup>. 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 119*bis* 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 200*ter*, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil. »

L'article 217 est applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### 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 lors de la conclusion du contrat de bail, le bailleur doit renseigner le preneur sélectionné sur au moins cinq éléments :

- 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. 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 par 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2017, l'affichage du niveau d'émission de CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup>. Seule la classe énergétique doit être indiquée : de A à G.<sup>9</sup>

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 sélectionné), 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.

---

9. 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.

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.

Le preneur a également la faculté de solliciter l'application de toute autre sanction en référence au droit des obligations (voir ci-dessus).

### 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 aux sanctions administratives communales, dont le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 € et 200 €.

De son côté, 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 cinq informations que celui-ci est en droit de recueillir selon l'article 200<sup>ter</sup>, des sanctions prévues par le Code civil lui sont applicables, en référence au droit des obligations.

### 5. Article 119<sup>bis</sup> de la nouvelle loi communale.

L'article 217, §2, comprend une erreur. En effet, cet article 119<sup>bis</sup> a été modifié par la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le nouvel article 119<sup>bis</sup> 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 la classe énergétique de l'habitation, trop peu de propriétaires ou de bailleurs la renseignent ou trop peu de contrats de bail l'indiquent.

Et trop peu de propriétaires ou de 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 du PEB par le preneur, constitue un piège pour celui-ci. ([voir p.16](#)).

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.

[Voir la définition des charges et frais dans le glossaire.](#)

Dans l'ouvrage, nous emploierons le terme « charges » pour désigner les frais et 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 somme lors du déménagement leur sont réclamés.

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 l'habitation, 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.

## 5. Forme du bail.

**Art.218.« §1<sup>er</sup>.** 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 (présupposé 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<sup>er</sup> et requérir, si besoin est que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge 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<sup>er</sup> 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.»

L'article 218, à l'exception du paragraphe 3, est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le paragraphe 3 qui concerne les baux oraux, est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

L'article 218 reprend quasi intégralement le contenu de l'article 1<sup>er</sup>*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 avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Au départ, l'obligation de la forme de l'écrit pèse tant sur le preneur que sur le bailleur. Toutefois, la cour constitutionnelle a considéré que si le preneur refuse l'écrit, il appartient au bailleur d'introduire une procédure en justice, afin de faire établir le bail oral dans un écrit car l'obligation d'enregistrement lui incombe seul.

L'article 218 impose dans le contrat d'habitation écrit la présence d'informations minimales.

##### 1. Mentions minimales.

L'article 218, §1<sup>er</sup>, 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 d'habitation, il faut aussi notifier les informations prévues à l'article 1714 du Code civil non abrogé par l'ordonnance ([voir partie III de l'ouvrage](#))

1.2. Il est important de savoir la date où 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 tous les lieux pour lesquels il paie un loyer et a donc la jouissance soient indiqués dans le contrat de bail, à savoir toutes les locaux de l'habitation (cuisine, salon...) et les éventuelles dépendances ou annexes (cave, grenier, jardin, cour, garage).

Cette désignation est favorable au preneur 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<sup>er</sup>, 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. intitulé « Information précontractuelle »](#), dans les explications, textes numérotés 1.2. (loyer) et 1.3. (charges), [p.16](#).

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. Mentions obligatoires dans le contrat de bail d'habitation.

Outre les renseignements en vertu de l'article 218, § 1<sup>er</sup>, le contrat de bail d'habitation doit contenir les informations obligatoires en vertu de l'article 1714 du Code civil ([voir partie III de l'ouvrage](#)).

Il y a également des mentions complémentaires selon l'usage de l'habitation : bail de résidence non principale, bail d'étudiant et bail glissant.

3. Absence de bail écrit.

3.1. L'article 218 ne sanctionne pas l'absence d'écrit par la [nullité](#) du bail.

3.2. 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 bail 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> *bis* 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 l'autre partie 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 l'habitation louée et le prix (montant du loyer) constituent des éléments pouvant être facilement 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.

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

#### 4. Affectation et sort des baux verbaux conclus avant et encore verbaux en cours au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> *bis* des dispositions fédérales des baux de résidence principale.

D'autant plus que l'ordonnance abroge, en Région de Bruxelles-Capitale, les articles 1736 à 1739 (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 particulier, les biens affectés à la résidence principale du preneur ?

L'élément déterminant peut-il être l'affectation donnée aux lieux loués ?

#### 5. Modèle-type de bail et annexe explicative.

5.1. 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 : un modèle de bail de résidence principale et un de

droit commun ; un modèle de bail de colocation en résidence principale et un de droit commun ; un modèle de bail d'étudiant en résidence principale et un de droit commun.<sup>10</sup>

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

L'emploi des termes « de droit commun » risque de prêter à confusion avec la section première des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil, appelée plus généralement « droit commun ».

Car plusieurs dispositions de cette section restent en vigueur.

5.2. 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<sup>er</sup> janvier 2018.

Précisons que cette annexe a été publiée au M.B. du 8 juin 2018, soit quelques mois avant le modèle-type de bail à valeur indicative !<sup>11</sup>

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

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 en ce qui concerne l'oubli du coût des honoraires de la personne physique ou morale qui en assure la gestion ainsi que celui des frais réclamés au preneur lorsqu'il désire contrôler les factures afférentes au logement ou à l'immeuble où se situe le bien loué.

Mais pour que cette avancée soit réelle, il est indispensable que les preneurs et bailleurs connaissent la nouvelle réglementation en matière de charges et l'appliquent.

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.

---

10. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative, M.B. du 6 août 2018.

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.

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. Modèles de bail écrit.

2.1. 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., en lieu et place de laisser la liberté d'un modèle de contrat libre mais auquel est joint obligatoirement une annexe explicative notamment des règles des baux d'habitation ?

Serait-ce trop de formalisme imposé aux propriétaires et bailleurs ?

2.2. Première réflexion à la lecture des modèles-types des différents régimes des baux d'habitation.

Les modèles des différents régimes de baux comprennent une clause relative aux intérêts de retard imposés au preneur, à défaut de paiement des sommes dues à l'échéance.

Alors qu'il ne s'agit pas d'une disposition particulière de l'ordonnance relative au bail d'habitation (ni même d'une disposition fédérale en droit du bail).

Par contre, ces mêmes modèles de bail ignorent la sanction de l'intérêt de retard, spécifiquement imposé au bailleur lorsque, en cas de bail de résidence principale, celui-ci s'il s'abstient du placement de la garantie locative, constitutive d'une somme d'argent, sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution financière.

N'est-ce pas un cas manifeste de clause favorable aux bailleurs ?

## 3. Bonne chance au juge dans l'exercice de sa mission élargie !

### 4. Question.

Quel est le sort du bail verbal d'habitation conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, maintenu en cet état par le bailleur et le preneur ?

L'article 218 est muet à ce propos.

Consulter également la [page 23](#), dans les commentaires, textes numérotés 4. (« Affectation et sort des baux verbaux conclus avant et encore verbaux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018. »)

### 5 Annexe explicative.

Sans détailler l'annexe explicative, retenons un point qui nous semble primordial.

Au point 1 relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, le texte mentionne que le logement « doit être doté : ...d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) »...

Tout d'abord, que signifie exactement « permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés » ?

Si les 19 degrés sont un maximum, le dispositif de chauffage peut donc chauffer à 1 degré !

L'article 5, §7, 2°, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement précisait : « Ces dispositifs doivent permettre le chauffage des locaux habitables (excepté dans les chambres) à une température intérieure de +19°C (centigrades) par une température extérieure de -10°C, et des cabinets de toilette, salles de douche et salles de bain à une température intérieure de = 22°C par une température extérieure de -10°C. ».

Mais les degrés de température ont été remplacés par « Ces dispositifs doivent permettre le chauffage du logement à une température suffisante » dans l'arrêté du 9 mars 2006 (publié au M.B. du 3 avril 2006).

Ce qui est totalement différent puisque les termes « chauffage suffisant » relèvent du subjectif alors que le nombre de degrés est mesurable.

Il s'agit donc d'une erreur grossière.

Sans oublier qu'en référence à la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur, celui-ci doit assurer un chauffage suffisant de l'habitation.

## 6. État du bien loué.

**Art. 219, §1<sup>er</sup>.** « Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

**§2.** Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10. Cette condition s'apprécie à tout moment.

**§3.** Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution de loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de dédommagement.

**§4.** Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de [caducité](#) ou de [nullité](#) du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable du bailleur.

**§5.** Par dérogation au paragraphe 3, le juge prononce la [nullité](#) du bail conclu par une personne ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre 3<sup>quater</sup> du titre VIII, du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2. »

Entrée en vigueur – L'article 219 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018, à l'exception des §4 et §5 qui sont applicables aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

Tout d'abord, l'article 219 rappelle les obligations du bailleur relatives à l'état de délivrance et de maintien de l'habitation.

Ensuite, tout en se référant aux articles 8 et 10 du Code bruxellois du Logement, l'article 219 détermine le recours du preneur en cas de non-conformité constatée par le Service d'Inspection du Logement (le S.I.R.). Enfin, il prévoit des sanctions administratives spécifiques assorties de sanctions juridiques conséquentes aux manquements du bailleur, lorsque l'habitation fait l'objet d'une interdiction de mise en location ou lorsque celle-ci est remise en location malgré l'interdiction.

L'article 219 prévoit trois situations qui font exception au dispositif prévu de recours du preneur, où il s'agit soit de la demande de l'exécution de travaux, soit de la demande de la résolution du bail.

### 1. État de délivrance et de maintien de l'habitation.

#### 1.1. État de délivrance de réparations de toute espèce.

L'article 219 extirpe l'article 1720, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil (présent dans les dispositions générales relatives aux biens des biens immeubles = droit commun) devenu à caractère impératif pour les baux de résidence principale, par la loi du 25 avril 2007, article 101, 3°).

Selon l'article 219, le bien loué doit être exempt de réparations de toute espèce, obligation étendue à toutes les habitations.

Signification de réparations de toute espèce.

Légalement, l'habitation doit être livrée au preneur en état de toutes réparations à charge du bailleur mais également de toutes les réparations locatives.

Si l'étendue de cette obligation est vaste, la doctrine et la jurisprudence aident à y voir plus clair.

Quelques exemples :

- les lieux loués doivent être désinfectés ; manque à l'obligation de délivrance, un bailleur qui loué des locaux peuplés de cafards qui rendaient l'appartement inhabitable d'autant plus que toute désinfection se fait avec des produits nocifs<sup>12</sup> ;
- la mise en état des installations sanitaires de manière à ce qu'elles soient conformes aux exigences des règlements<sup>13</sup> ;

Les lieux loués doivent disposer d'une isolation sonore et thermique ainsi que d'une protection contre l'humidité suffisantes.<sup>14</sup>

## 1.2. État de délivrance et de maintien des exigences élémentaires en matière de salubrité, de sécurité et d'équipement.

En référence à l'article 4 du Code bruxellois du Logement et de ses arrêtés d'exécution, tous les logements doivent respecter des exigences élémentaires, et ce, à tout moment, à savoir, initialement et pendant tout la durée du bail.

Dans ce but, le bailleur doit prendre toutes les mesures ou procédures adéquates (réalisation de travaux, demande de permis d'urbanisme).

Résumons ces exigences :

- a) salubrité élémentaire : normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation et à la configuration de l'habitation, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès à l'habitation. ;
- b) sécurité élémentaire : normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts, sans oublier la présence d'un ou de détecteurs de fumée ;
- c) équipement élémentaire : normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage et le pré-équipement permettant l'installation d'équipement de cuisson des aliments.

Eu égard au caractère impératif des exigences élémentaires visées ci-dessus, censées protéger le preneur, la location d'une habitation ne répondant pas à ces exigences n'est plus nulle ou de nullité absolue.

---

12. J.P. Saint Gilles, 2 février 1981, J.J.P. 1983, p. 84 dans « Le droit du bail – Régime général », de Bernard Louveaux, édition De Boeck, 1993.

13. La Haye et Vankerckchove, n°577, voir ci-dessus.

14. Rommel, J.J.P. 1985, n°27, voir ci-dessus.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 abroge l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le législateur fédéral a pris cet arrêté du 8 juillet 1997 dans l'attente des trois réglementations régionales relatives aux normes minimales que doit respecter tout logement.

Cet arrêté royal est donc devenu inutile en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

De surcroît, l'appréciation de la (non-)conformité des normes minimales peut se faire à tout moment. Ce qui diffère de la loi fédérale de 1991 qui stipulait explicitement que la condition du respect des exigences élémentaires « s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur ».

## 2. Recours du preneur en cas de constat de non-conformité de l'habitation.

### 2.1. Principe de base.

Lorsque le preneur constate la non-conformité de son habitation aux normes minimales, il n'est nullement obligé de déposer une plainte au Service d'Inspection du Logement, il peut directement saisir le juge de paix afin de solliciter soit l'exécution forcée des travaux, soit la résolution du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur, avec dommages et intérêts.

Le choix de l'exécution ou de la résolution appartient au preneur, le Code bruxellois du Logement lui reconnaît explicitement cette option.

Dans l'attente de la réalisation complète des travaux de mise en conformité, le preneur peut demander au juge de lui accorder une réduction de loyer.

En vue de recevoir une réponse positive du magistrat à l'égard de sa ou ses demandes, le preneur doit fournir la charge de la preuve, c'est-à-dire qu'il lui incombe de prouver que les exigences élémentaires ne sont pas remplies et bien évidemment que les manquements ne lui sont pas imputables.

Toutefois, le preneur prudent veillera à solliciter l'exécution forcée des travaux lorsque celle-ci lui semble possible car réclamer la résolution avec dommages et intérêts pourrait être considéré par le juge comme abusif (abus de droit).

En cas de résolution du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur, si le juge accorde des dommages et intérêts au preneur, il peut y inclure des frais généraux nécessaires au relogement de celui-ci, tels que des frais de déménagement.

La justice de paix compétente est le canton du ressort de l'habitation louée.

### 2.2. Compétences du Service d'Inspection du Logement (S.I.R.).

Le Service d'inspection régionale du « Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale » est chargé de constater et contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et de délivrer les attestations de contrôle de conformité.

Ce service est intégré à la Direction de l'inspection régionale du logement, appelée communément la D.I.R.L.

Le S.I.R. agit :

- soit sur plainte qui lui est adressée par le preneur, un opérateur immobilier public, les associations déterminées par le Gouvernement, ou d'un tiers justifiant un intérêt, même si l'habitation n'est pas encore ou plus occupée au moment de la visite ;
- soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité par le bailleur ;
- soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes minimales, adressée par le délégué chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention du loyer (actuellement allocation de relogement) ;
- soit d'initiative par le S.I.R.

Le Service d'Inspection du Logement ne peut qu'imposer des sanctions administratives et non civiles, il n'est pas compétent en matière d'exécution forcée de travaux ou de résolution de contrat de bail et d'octroi de dommages et intérêts. Attention, l'ordonnance ne confère pas de [force probante \(voir glossaire\)](#) aux rapports de la D.I.R.L.

Ce qui signifie que le bailleur et le preneur ont le droit de contestation en justice.

### 2.3. Plainte au Service d'Inspection du Logement.

Le preneur peut uniquement déposer plainte au Service d'Inspection du Logement. Mais il a également le choix, à la suite du constat de non-conformité de l'habitation par le Service d'Inspection du Logement, d'introduire une requête auprès du juge de paix aux fins de solliciter soit l'exécution forcée des travaux, soit la résolution du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur, avec dommages et intérêts, pour autant qu'il ne soit pas responsable de la non-conformité aux exigences élémentaires.

Dans l'attente de la réalisation complète des travaux de mise en conformité, le preneur peut demander au juge de lui accorder une réduction de loyer.

Si le S.I.R. frappe l'habitation d'interdiction de poursuivre la location ou de mettre en location ou même de faire occuper celle-ci, seule la demande de résiliation du bail aux torts et griefs du bailleur est bien sûr possible et non pas l'exécution forcée des travaux.

La Direction de l'Inspection régionale du Logement (D.I.R.L.) dispose du pouvoir de réclamer au bailleur le paiement d'amendes administratives, que celui-ci ait mis en location un logement non-conforme ou qu'il ait continué à le louer, à le mettre en location ou de le faire occuper.

Ce pouvoir est indépendant de l'action du preneur en justice.

Profitons de ce chapitre « État du bien loué » pour rappeler au preneur son obligation d'information au bailleur, dès qu'il constate une dégradation des lieux loués, afin que celui-ci puisse effectuer les travaux dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu responsable des dégradations qui ne lui sont pas considérées comme imputables mais qui sont survenues ou se sont aggravées du fait de sa négligence.

Déposer plainte au Service d'Inspection du Logement ne suffit pas, ce service n'est pas le messager du preneur.

Résumé des articles 8 et 10 du Code bruxellois du Logement.

L'article 8 édicte diverses obligations lorsque le logement est frappé de l'interdiction de location ou d'occupation : information de l'interdiction au plaignant, au bailleur mais également au bourgmestre et au CPAS de la commune où le logement se situe ; obligation du bailleur d'obtenir une attestation de contrôle de conformité pour remettre en location le logement litigieux et devoirs d'exécution du bourgmestre et devoirs d'information du notaire.

Ainsi, le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction de poursuivre la mise en location ou de faire occuper le logement et aussi, à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

L'article 10 codifie les situations conduisant à des amendes administratives, leurs montants, leur caractère exécutoire ainsi que leurs modalités de paiement et la procédure de recours suspensif du bailleur.

### 3. Sanctions lorsque l'habitation non-conforme est frappée d'interdiction à la location.

Le S.I.R. peut prononcer l'interdiction de location dans 3 situations :

- 1) le bailleur a empêché la visite de l'habitation litigieuse ;
- 2) le bailleur n'a pas exécuté les travaux imposés pour lesquels le S.I.R. l'a mis en demeure ;
- 3) lorsque l'habitation présente un grave danger pour la santé et la sécurité du preneur et de sa famille, sans attendre l'échéance du délai accordé relatif à la réalisation des travaux.

Lorsque le S.I.R. décide d'interdire un logement à la location, il est donc interdit que ce logement fasse l'objet d'un bail d'habitation, excepté pour certains baux de rénovation, ([voir partie II, 9. intitulé « Bail de rénovation »](#)).

Si l'habitation est interdite à la location, l'article 219 assortit aux sanctions administratives, des sanctions juridiques.

3.1. Si le contrat de bail de l'habitation a été conclu avant l'interdiction de mise en location conformément à l'article 8 du Code bruxellois du Logement, le contrat est caduc de plein droit. [Caducité : définition, voir glossaire.](#)

L'exécution du contrat n'est plus possible, l'acte est anéanti mais uniquement pour ses effets futurs, il n'y a pas de rétroactivité.

La caducité sort ses effets sans attendre l'échéance du recours dont dispose le bailleur.

Attention, le preneur ne peut de lui-même suspendre le paiement du loyer et des charges, en totalité ou en partie, à plus forte raison s'il continue à occuper l'habitation.

À défaut d'accord entre le preneur et le bailleur, c'est le juge qui prononce la caducité du bail existant.

Tant le bailleur que le preneur peuvent démontrer la responsabilité de l'autre partie et invoquer la caducité du contrat.

En cas de caducité du contrat de bail prononcée aux torts et griefs du bailleur, si le juge accorde des dommages et intérêts au preneur, il peut y inclure des frais généraux nécessaires au relogement de celui-ci, tels que des frais de déménagement.

3.2. Si l'habitation a fait l'objet d'une interdiction à la location conformément à l'article 8 du Code bruxellois du Logement mais est remis en location sans attendre la fin de l'interdiction, le contrat est nul de plein droit. [Nullité : définition, voir glossaire.](#)

L'acte est censé n'avoir jamais existé. Il est anéanti, tant pour ses effets futurs que pour ses effets passés.

Nullité de plein droit.

Cette sanction vise l'intérêt général, à savoir non seulement le preneur concerné mais tous les preneurs.

Attention, le preneur concerné ne peut de lui-même arrêter le paiement du loyer et des charges, à plus forte raison s'il continue à occuper l'habitation.

C'est le juge qui prononce la nullité du bail existant.

Il condamne le bailleur à rembourser tous les loyers payés et la garantie locative mais celui-ci est en droit de réclamer une indemnité d'occupation du preneur.

L'article 218 stipule aussi la faculté pour le preneur de réclamer des dommages et intérêts au tribunal à charge du bailleur.

Et lorsque l'interdiction à la location est due à une faute imputable au bailleur, en cas de nullité du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur, si le juge accorde des dommages et intérêts au preneur, il peut y inclure des frais généraux nécessaires au relogement de celui-ci, tels que des frais de déménagement.

Toutefois, le bail n'est pas nul de plein droit si le Service d'inspection régional n'a pas prononcé ou n'a pas rendu sa décision quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, dans le délai minimal de six semaines, après la mise en demeure du bailleur.

Le bailleur réclame l'attestation de conformité au Service d'inspection du Logement par une mise en demeure mais celui-ci ne rend pas sa décision dans le délai de six semaines.

L'ordonnance n'impose pas la forme de la mise en demeure : recommandé postal, courriel...

Mais il incombe au bailleur la charge de la preuve relative à la mise en demeure en cas de contestation.

4. Sanction lorsque l'habitation ne répondant pas aux normes minimales fait l'objet d'un bail conclu par un bailleur en état de récidive d'abus de la vulnérabilité d'autrui.

L'ordonnance prévoit un cas particulier si l'habitation n'est pas conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Lorsque le bail a été conclu par un bailleur qui, depuis moins de dix ans, a encouru, en état de récidive, une condamnation pour abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal,<sup>15</sup> le juge doit prononcer la nullité absolue du bail, c'est-à-dire qu'il doit soulever d'office la nullité, il ne doit pas attendre que l'une ou l'autres des parties sollicite la nullité.

Les condamnations pénales peuvent concerner d'autres habitations que le logement constaté non-conforme.

## Commentaires

1. Fin d'une controverse.

Eu égard au caractère impératif des exigences élémentaires visées ci-dessus, censées protéger le preneur, l'article 219 met fin à la controverse qui consistait à conférer la nullité ou nullité absolue à une location d'une habitation ne répondant pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Ce qui est positif.

2. Habitation frappée d'interdiction à la location.

L'objectif de l'intervention de la D.I.R.L. est d'inciter les bailleurs à effectuer des travaux en vue de remettre des logements non-conformes aux normes minimales dans le circuit locatif (privé, public et social) et non pas d'interdire les logements non-conformes à la location dans le but d'obtention d'amendes administratives.

Lorsque l'habitation non-conforme est frappée d'interdiction à la location, il en résulte un échec tant pour la D.I.R.L. que pour le preneur et même pour le bailleur qui ne pourra plus tirer des revenus de la location en question.

En cas de [caducité](#) du bail, il nous semble possible que le preneur et le bailleur peuvent procéder eux-mêmes à l'extinction du bail sur la base d'un accord écrit, puisque la caducité n'a pas d'effet rétroactif.

La plus grande difficulté est de s'accorder sur des dommages et intérêts.

Par contre, en ce qui concerne la [nullité](#) du bail, qui a un effet rétroactif, dès lors que le preneur est en droit de réclamer une partie des loyers payés, celui-ci n'aura sans doute d'autre choix que d'[ester en justice \(voir glossaire\)](#).

Et encore une fois, en cas de caducité ou de nullité de plein droit, le preneur ne peut de lui-même arrêter le paiement des loyers et charges.

---

15. Articles 433*decies*, 433*undecies*, 433*duodecies*, 433*terdecies*, 433*quaterdecies*, 433*quiquiesdecies* du Code pénal, inséré par loi du 10 août 2005, article 15, en vigueur le 12 septembre 2005.

### 3. Faculté d'absence de réponse du Service d'Inspection du Logement.

Lorsque l'interdiction à la location est due à une faute imputable au bailleur, Il est regrettable que l'ordonnance autorise ce service de s'abstenir de lui répondre quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, dans le délai minimal de six semaines, après sa mise en demeure.

Cette faculté ne rentre pas dans le critère de bonne gestion d'une administration.

### 4 Une des priorités du citoyen est de disposer d'un logement.

Si le preneur craint de perdre son habitation en raison de la prononciation de la [caducité](#) ou de la [nullité](#) ou encore de la nullité absolue du bail prononcée en justice et s'il ne peut bénéficier de la sécurité de pouvoir louer un autre logement, il est à craindre que le preneur ne dépose pas plainte au Service d'Inspection du Logement.

### 5. Fonds régional de Solidarité.

Le produit des amendes administratives est versé au Fonds régional de Solidarité.

À la suite d'une interdiction à la location dont il n'est pas responsable, le preneur peut faire appel au Fonds régional de Solidarité, à condition que ses revenus ne dépassent pas les seuils d'admission de revenus du logement dit social, à destination de logements privés et publics – hors logements dits sociaux.

En prévoyant la faculté de demander des dommages et intérêts au juge, le législateur régional n'espère t-il pas faire des économies sur le dos des preneurs préjudiciés ?

### 6. Pas de [force probante](#) attribuée aux rapports du S.I.R.

Les preneurs reçus en consultation ne comprennent pas que les bailleurs peuvent contester les rapports du S.I.R. et que ces mêmes rapports peuvent avoir des conséquences négatives ou fâcheuses contre eux, par exemple demande du bailleur de prononcer la résolution du bail aux torts du preneur en raison du défaut de celui-ci d'information en matière de réparations ou autres travaux (à charge du bailleur).

La D.I.R.L. doit davantage et mieux informer ses limites.

## 7. État des lieux.

**Art.220.** « §1<sup>er</sup>. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de [sous-location](#).

Conformément à l'article 1730, §1<sup>er</sup> du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

**§2.** Le gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative.

**§3.** Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clefs au bailleur.

À défaut d'accord des parties, le juge de paix, saisi par requête avant la date de la remise des clefs, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement n'est pas susceptible d'appel. »

L'article 220 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Explications

---

L'article 220, tout en confirmant l'application des articles 1730 et 1731 du Code civil, introduit quelques nouvelles mesures.

1. Application des articles 1730 et 1731 du Code civil de droit commun aux baux d'habitation.

[Voir partie III de l'ouvrage.](#)

L'ordonnance rappelle l'application des articles 1730 et 1731 fédéraux applicables à tous les baux d'habitation y compris la [sous-location](#).

Ce qui est inutile car ces articles sont insérés dans les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles (= droit commun des biens immeubles).

Ces articles concernent donc tous les baux sans exception même les baux de bureaux.

Les baux de [sous-location](#) sont bien évidemment également concernés.

Ajoutons que l'article 1730 est à caractère impératif tandis que l'article 1731 est à caractère supplétif.

2. État des lieux d'entrée.

2.1. Définition : il s'agit d'une description minutieuse et écrite de l'état dans lequel le preneur reçoit le bien loué.

2.2. L'article 1730 du Code civil, à caractère impératif, est d'application.

2.3. Caractéristiques.

L'état des lieux d'entrée doit présenter les trois caractéristiques suivantes : détaillé, contradictoire et à frais communs.

- détaillé : il faut non seulement décrire avec méticulosité les caractéristiques des matériaux (portes, fenêtres...), des revêtements, des appareils (+ marques), des meubles et des objets situés dans chacune des pièces faisant l'objet de la location mais également l'état dans lequel tous ceux-ci se trouvent.

La simple mention dans le contrat de bail « lieux loués en parfait état » ou « lieux rénovés » ne suffit donc pas (pour les baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1984) ;

- contradictoire : ce caractère contradictoire constitue un élément primordial de la convention de l'état des lieux d'entrée. Pour être valable, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire que les bailleurs et preneurs ont été entendus, ont pu échanger leurs points de vue entre elles ou être représentés par un ou des mandataires ou un ou des experts ;

- frais communs : l'état des lieux peut être établi à l'amiable entre preneur et bailleur.

Mais l'un des deux peut réclamer le recours à un professionnel (architecte, expert-géomètre...) qui agira en qualité de mandataire des deux parties.

Les frais, honoraires et TVA sont partagés.

En toute logique, nous pourrions supposer que le bailleur et le preneur paient chacun la moitié du coût de l'état des lieux d'entrée mais ni l'article 1730 du Code civil ni l'article 220 du Code bruxellois du Logement ne le précisent.

De même que le bailleur et le preneur, en accord, peuvent recourir chacun à leur propre « expert ».

Ni l'article 1730 fédéral ni l'article 220 régional ne l'interdisent.

- 2.4. Nouveauté : pour autant que le logement soit pourvu de compteurs individuels, l'état des lieux d'entrée doit mentionner le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs et des codes d'identification des compteurs d'énergie d'eau, de gaz, d'électricité.

### 3. Modèle-type d'état des lieux d'entrée.

Le Gouvernement bruxellois a arrêté un modèle-type des lieux d'entrée à valeur indicative.<sup>16</sup>

Ce document favorise le bailleur.

Par exemple, les appareils électro ménagers et les convecteurs sont mis éventuellement gratuitement à la disposition du preneur. Les pannes, les réparations, et le cas échéant, les remplacements sont à charge du preneur.

Nous souhaitons connaître des bailleurs qui ne comptent pas dans leurs loyers, une partie ou un pourcentage pour la mise à disposition d'appareils électro ménagers ou de convecteurs.

En outre, la vétusté ou la force majeure n'entrent pas dans ce cas-ci en ligne de compte.

### 4. Désignation d'un professionnel ou d'un expert pour établir l'état des lieux d'entrée.

Exemple de clause fréquente dans un contrat de bail, relative à la désignation d'un expert :

« Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux établi à frais partagés. Elles désignent de commun accord Monsieur W. en qualité d'expert unique ».

Il a été jugé que « si l'expert désigné ne prend pas la précaution de se faire confirmer son mandat par les parties, son rapport pourrait être considéré comme nul car établi sur une fausse cause ».<sup>17</sup>

Dès lors, l'expert prudent qui sera désigné se fera confirmer son mandat par le preneur et le bailleur.

---

16. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative – erratum, M.B. du 28 novembre 2017, édition 2.

17. Justice de paix de Nivelles, 22 décembre 1982, Journal des Juges de paix 1983, p.139.

Le bailleur et le preneur peuvent également désigner un tiers.

Il faudra toutefois rester vigilant avec le savoir et l'autorité du tiers.

Ainsi, un procès-verbal établi par un avocat mais de façon non contradictoire n'est pas valable.

De même qu'un huissier de justice agira comme simple mandataire d'une personne déterminée et non pas en qualité d'officier public de l'État.

#### 5. Qualités de l'expert ou du professionnel qui dresse l'état des lieux d'entrée.

L'expert et le professionnel désignés doivent être indépendants et impartiaux, assurer le caractère contradictoire de l'expertise, respecter le principe d'égalité des parties.

Ils doivent totalement être indépendants des parties, n'avoir aucun lien avec chacune des parties.

Ils doivent accomplir leur mission en toute objectivité, sans être influencés par quelque pression que ce soit, comme celle d'une autorité, d'une corporation, de l'opinion publique, ni par la recherche d'un intérêt personnel comme par exemple la volonté de plaire à une partie dans l'espoir d'obtenir d'autres missions ni par des conceptions partisans, philosophiques, religieuses, politiques, culturelles, linguistiques ou autres.

En outre, « la mission de l'expert n'est pas seulement un mandat mais également un louage d'industrie. Ce qui veut dire que l'expert doit effectuer l'expertise loyalement, entendre les arguments et les moyens de défense de chacune des parties et motiver suffisamment son rapport, même s'il a été désigné par les parties. Faute de quoi, le rapport n'a pas de [force probante](#).<sup>18</sup>

En outre, en référence au Code de droit économique, le preneur et le bailleur sont en droit de connaître le montant de l'expertise avant l'établissement de l'état des lieux.

#### 6. Délai pour établir l'état des lieux d'entrée.

Il doit être dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Il est régulier que des bailleurs ou des experts tardent à adresser aux preneurs un exemplaire de l'état des lieux d'entrée (3 mois après l'établissement de celui-ci).

De même que des preneurs nous ont relatés qu'ils n'ont jamais eu connaissance du document de l'état des lieux d'entrée, et ce malgré une ou des demandes, réclamations adressés au bailleur ou, le cas échéant, à l'expert.

C'est pourquoi nous conseillons l'envoi d'un courrier sous forme recommandée (preuve écrite).

#### 7. Recours au juge en cas de désaccord.

« À défaut d'accord entre les parties... ».

Le désaccord peut porter sur le choix de l'expert, sur le contenu de l'état des lieux d'entrée, sur le paiement des honoraires (frais et TVA), sur le refus de procéder à l'état des lieux... ; le juge de paix peut être saisi pour qu'il nomme un expert.

---

18. Dans « La fin du bail et son contentieux », sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1998, p.92.

La requête doit être introduite avant l'expiration de l'échéance du premier mois d'occupation.

Le choix de la requête en lieu et place de la citation permet une réduction significative des frais de justice, entre autres, le coût d'un huissier de justice.

Le jugement sera exécutoire malgré l'introduction d'une procédure d'opposition et ne peut pas faire l'objet d'une procédure d'appel.

#### 8. Obligation de l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée des baux d'habitation.

Comme le contrat de bail, l'état des lieux d'entrée des baux d'habitation doit être également soumis à l'enregistrement.

Dans le cas de baux enregistrés ou à enregistrer gratuitement, l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée est aussi gratuit si :

- l'état des lieux d'entrée est présenté à l'enregistrement avec le contrat de bail,
- l'état des lieux d'entrée est présenté plus tard mais est joint à une copie du contrat de bail enregistré gratuitement ou d'une déclaration écrite stipulant que le contrat de bail a été enregistré gratuitement (en application de l'article 161, 12° du Code Enreg.).

Si le bailleur manque à ces obligations, le preneur peut procéder gratuitement à l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée comme pour le contrat de bail.

#### 9. Modifications importantes des lieux loués en cours de bail.

Si des modifications importantes ont été effectuées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux, le bailleur ou le preneur peut réclamer à l'autre partie qu'un [avenant \(voir glossaire\)](#) soit ajouté à l'état des lieux d'entrée.

Ni l'article 1730 fédéral ni l'article 220 régional bruxellois n'explique le qualificatif « importantes ».

La rédaction d'un avenant implique l'existence d'un état des lieux d'entrée.

L'avenant doit être également détaillé et contradictoire, et le cas échéant, à frais communs.

À défaut d'accord, un recours auprès du juge de paix est prévu selon les mêmes modalités que celles expliquées pour l'état des lieux d'entrée.

Quant à l'enregistrement de l'avenant, le législateur est muet à cet égard.

Cependant, nous pensons qu'il appartient au bailleur d'enregistrer l'avenant puisqu'il s'agit de modifications importantes.

Au cas où il ne le fait pas, le preneur a la faculté de procéder à cet enregistrement.

#### 10. État des lieux de sortie.

Chacune des parties peut réclamer l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Dans les faits, ce droit existait, mais il n'était pas inséré dans les dispositions fédérales. C'est chose faite avec l'article 220.

10.1. Définition : il s'agit de l'évaluation de l'existence éventuelle de dégâts locatifs à charge du preneur. Dans le cas positif, la détermination des dégâts locatifs, la

fixation des montants relatifs à leur réparation ou la remise en état des lieux loués à servir à la destination prévue ainsi que la durée des réparations.

#### 10.2. Caractéristiques.

- contradictoire : ce caractère contradictoire constitue un élément primordial de la convention de l'état des lieux de sortie. Pour être valable, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire que les bailleurs et preneurs ont été entendus, ont pu échanger leurs points de vue entre elles ou été représentés par un ou des mandataires ou un ou des experts.

- frais partagés : l'état des lieux peut être établi à l'amiable entre preneur et bailleur.

Mais l'un des deux peut réclamer le recours à un professionnel (architecte, expert-géomètre...) qui agira en qualité de mandataire des deux parties.

Les frais, honoraires et TVA, sont partagés.

En toute logique, nous pourrions supposer que le bailleur et le preneur paient chacun la moitié du coût de l'état des lieux de sortie mais ni l'article 1730 du Code civil ni l'article 220 du Code bruxellois du Logement ne le précisent pas.

De même que le bailleur et le preneur, en accord, peuvent recourir chacun à leur propre « expert ».

Ni l'article 1730 fédéral ni l'article 220 régional ne l'interdisent.

- détaillé : Le preneur ne doit pas se contenter « d'une évaluation forfaitaire sans qu'il y ait réellement transaction et accord global, tant sur l'existence de dégâts, leur détermination, le coût de la réparation et la durée de celle-ci ».<sup>19</sup>

L'expertise doit également tenir compte de la dépréciation pour usage normal.

10.3. Nouveauté : pour autant que le logement soit pourvu de compteurs individuels, l'état des lieux de sortie doit mentionner le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs et des codes d'identification des compteurs d'énergie d'eau, de gaz, d'électricité.

10.4. L'état des lieux de sortie est effectué après la libération des lieux par le preneur mais avant la remise des clefs au bailleur.

Le preneur doit avoir vidé l'habitation de ses meubles et effets personnels, de tous les locaux désignés dans le contrat de bail et/ou l'état des lieux d'entrée. Par exemple, la cave, s'il en dispose d'une.

#### 11. Qualités de l'expert ou du professionnel pour établir l'état des lieux de sortie.

[Voir point 5. « Qualités de l'expert ou du professionnel pour établir l'état des lieux d'entrée ».](#)

Malgré la présence d'une clause du contrat de bail désignant à la fois l'expert chargé de l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie et prévoyant que l'expert désigné tranche de manière définitive et sans possibilité de recours, le défendeur peut défendre ses intérêts devant la juridiction compétente. Il ne peut être privé de ce droit.

---

19. Dans « La fin du bail et son contentieux sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune barreau de Bruxelles, 1998, p.93.

L'expertise même amiable ne peut se résumer à un devis pour travaux de réparation et elle doit tenir compte de la dépréciation pour usage normal.<sup>20</sup>

L'expert impartial et indépendant, « loyal », ne peut pas se contenter d'un simple procès-verbal succinct. Il doit y avoir « réellement transaction et accord global, tant sur l'existence des dégâts, leur détermination, le coût de leur réparation et la durée de celle-ci. »<sup>21</sup>

## 12. Restitution de l'habitation louée en présence d'un état des lieux d'entrée.

Voir article 1731, §2 du Code civil, ([partie III](#) de l'ouvrage) article à caractère supplétif.

L'état des lieux de sortie doit être établi en fonction des mêmes critères que l'état des lieux d'entrée, à savoir, détaillé, contradictoire, et à frais partagés.

À la fin de la location, le preneur doit rendre le bien loué dans l'état où il l'a reçu.

En référence aux articles 1732 et 1735 du Code civil, ([voir partie III](#) de l'ouvrage) le preneur est responsable de toutes les dégradations et pertes qui sont survenues entre le début de la location et le moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie, par lui-même ou des personnes dont il a à répondre (personnes de sa maison ou/et sous-locataires), à moins qu'il ne prouve qu'ils ont eu lieu sans sa faute.

La restitution doit être complète, c'est-à-dire porter sur l'entièreté du bien faisant l'objet du bail.

Ainsi, s'il doit libérer l'habitation avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, il doit aussi enlever tous les objets entreposés dans une cave s'il en a eu la jouissance.

À défaut, l'enlèvement de tout meuble, objet... peut être comptabilisé comme dégât locatif.

Toutefois, le preneur n'est pas responsable des dégâts produits par l'usage normal des lieux loués, la vétusté, la force majeure, le cas fortuit ou la faute du bailleur.

Mais dès qu'il y a dégradation, le preneur doit informer le bailleur afin que celui-ci puisse effectuer les travaux dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu responsable des dégradations qui ne lui sont pas considérées comme imputables mais qui sont survenues ou se sont aggravées du fait de sa négligence.

En outre, le preneur doit procéder au nettoyage complet de l'habitation louée (et autres lieux donnés en jouissance) et à l'entretien et aux réparations qui lui incombent en référence à la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur ([voir point 10. intitulé « Réparations et entretiens »](#) de l'ouvrage, aussi en référence à la jurisprudence et à la doctrine).

Ainsi, il changera le filtre de la hotte, s'il en bénéficie d'une, il fournira au bailleur les attestations de l'entretien et le cas échéant, du contrôle périodique, de la chaudière de l'entretien du chauffe-eau et du ramonage des cheminées.

---

20. La fin du bail et son contentieux sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune barreau de Bruxelles, 1998, p.93, Civ. Liège, 12 mai 1989, J.L.M.B. 1990, p.133.

21. « La fin du bail et son contentieux sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune barreau de Bruxelles, 1998, p.93.

### 13. Restitution de l'habitation louée en l'absence de l'état des lieux d'entrée.

Voir article 1731, §2, du Code civil, ([partie III](#) de l'ouvrage) article à caractère supplétif. S'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé rendre les lieux loués tels qu'ils étaient à l'entrée de son occupation dans le bien loué, à l'exception des dégradations dont il n'a pas à répondre.

Toutefois, faute d'état des lieux d'entrée détaillé, le bailleur peut renverser la présomption légale et prouver par toutes voies de droit que le preneur est en défaut de restituer le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu, à l'exception des dégradations dont il n'a pas à répondre.

Par exemple, le bailleur utilisera des aveux du preneur relatifs à des dégâts locatifs, mentionnés dans un courrier.

Dans ce cas aussi, la restitution des lieux doit être complète.

Et dès qu'il y a dégradation, le preneur doit informer le bailleur afin que celui-ci puisse effectuer les travaux dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu responsable des dégradations qui ne lui sont pas considérées comme imputables mais qui sont survenues ou se sont aggravées du fait de sa négligence.

### 14. Restitution des clefs après l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Soit il y a un accord relatif à l'état des lieux de sortie, quant aux éventuels dégâts locatifs et le montant du coût de leurs réparations, le bailleur accepte les clefs.

Soit il y a un désaccord mais le bailleur accepte les clefs tout en formulant dans un écrit les plus expresses réserves quant aux dégâts locatifs et le montant du coût de leurs réparations.

Par prudence, le preneur demandera au bailleur un récépissé mentionnant la reprise des clefs en détail (nombre, usage de la porte de l'immeuble...).

Il faut savoir aussi qu'un bailleur est en droit de refuser les clefs tant qu'un état des lieux de sortie n'a pas été réalisé.<sup>22</sup>

Si le bailleur refuse les clefs, le preneur devra au plus vite les adresser au bailleur par voie recommandée car tant qu'il garde les clefs, le bailleur est en droit de lui réclamer les loyers des mois qui suivent la fin du bail.

### 15. Recours au tribunal.

En cas de contestation sur la qualification des dégâts locatifs et/ou sur l'évaluation de leurs montants, sur les qualités de l'expert qui a procédé à l'état des lieux de sortie... le bailleur ou le preneur peut saisir le juge de paix aux fins de statuer sur la demande de désignation d'un expert judiciaire pour déterminer les dégâts locatifs et leurs montants, et de tenter de concilier les parties.

Le jugement est exécutoire malgré l'opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Mais il doit saisir le juge avant la remise des clefs.

---

22. « Les Baux – Le bail en général », Yvette Merchiers, édition Larcier, 1997, J.P. Namur, 1<sup>er</sup> février 1985, J.J.P. 1986, p.247.

Dès lors, en cas de désaccord entre le preneur et le bailleur, celui-ci n'aura d'autre choix que de refuser les clefs s'il désire porter le litige en justice.

## 16. Enregistrement.

Comme tout bail, l'état des lieux d'entrée est soumis à l'enregistrement.  
L'état des lieux d'entrée doit être en principe annexé au contrat de bail.

### Commentaires

#### 1. Attitude à adopter à l'encontre d'un expert « déloyal » à frais communs.

Que ce soit lors de l'état des lieux d'entrée ou de sortie établi à frais communs, le bailleur et le preneur ont le droit d'exprimer leur désaccord s'ils pensent que l'expert n'accomplit pas avec toutes les qualités requises.

En cas de désaccord, il faudra bien évidemment refuser de signer l'expertise et ensuite, communiquer à l'expert, le désaccord de manière officielle.

#### 2. Constat : absence d'état des lieux d'entrée.

Il est encore trop fréquent de constater l'absence d'état des lieux d'entrée alors que ceux-ci sont obligatoires en ce qui concerne les baux des biens immeubles depuis la loi du 25 avril 2007.

Des bailleurs veulent en effet éviter tout écrit relatif à la location, parce que le bien n'est pas conforme aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, ou il n'existe pas officiellement (infraction en urbanisme), ou encore les deux.

#### 3. Constat : relatif aux frais communs - frais partagés.

Régulièrement, nous recevons en consultation des preneurs qui éprouvent la difficulté de savoir avec certitude le partage du coût de l'état des lieux qu'il soit d'entrée ou de sortie, entre le bailleur et lui-même, et selon quelle proportion. Même s'ils demandent le montant de l'expertise à l'avance, à l'expert.

#### 4. Article 1731, §1<sup>er</sup> fédéral et article 220, §3, régional.

L'article 1730, §1<sup>er</sup> est à caractère supplétif tandis que l'article 220, §3 est à caractère impératif.

Dès lors, un bailleur ne sera-t-il pas davantage tenté de réclamer un état des lieux de sortie à frais partagés en l'absence d'état des lieux d'entrée ?

Il sera intéressant d'examiner comment cet article 220, §3, va être appliqué.

#### 5. État des lieux de sortie après la libération des lieux loués.

Afin d'établir l'état des lieux de sortie, le preneur doit avoir libéré les lieux loués, c'est-à-dire vidé l'habitation de ses meubles et effets personnels.

En pratique, il n'est pas rare que l'état des lieux de sortie soit établi plusieurs jours après la reprise du bien par le bailleur.

Compte tenu de cet article 220, §3, alinéa 2, à caractère impératif, le bailleur ne pourrait-il plus être indemnisé même si le preneur reconnaît des dégâts étant à sa charge ?

#### 6. Informations relatives à l'énergie d'eau, de gaz et d'électricité.

Toute personne soucieuse d'une bonne relation contractuelle en bail mentionnait déjà les informations concernant le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs et les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

Nous en profitons pour rappeler qu'en référence aux normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipement :

- au sujet du compteur gaz et de son accès, que le compteur soit commun à plusieurs logements ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de coupure de l'installation de gaz doit être assuré ;
- au sujet du compteur d'électricité et de son accès, le logement doit disposer d'un compteur individualisé, propriété de la société distributrice d'énergie.

Par dérogation, le compteur peut être commun pour les logements collectifs présentant des équipements communs partagés par plusieurs locataires.

Mais que le compteur soit commun ou privatif, l'accès permanent aux dispositifs de comptage et de protection de l'installation électrique doit être assuré.

### 8. Travaux en cours de bail.

**Art.221.** « §1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ;
- 3° n'engendrent pas une réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;
- 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

**§2.** Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1<sup>er</sup> ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

**§3.** Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1<sup>er</sup>, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte d'autonomie du jouissance raisonnable. »

L'article 221 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

### 1. Travaux de performance énergétique.

Le législateur régional innove, en accordant aux propriétaires et bailleurs le droit d'effectuer dans les habitations louées des travaux destinés à en améliorer la performance énergétique (A à G).

À cette fin, l'ordonnance autorise le bailleur à imposer au preneur, durant son occupation, des travaux en vue d'améliorer la performance énergétique de l'habitation. Le bailleur n'a donc pas à avoir l'accord du preneur.

Il s'agit de travaux différents des réparations urgentes, selon l'article 1724 du Code civil, à caractère supplétif ([voir Partie III](#)).

Il est très fréquent de trouver une clause dans les contrats de bail qui impose au preneur de subir tous types de réparations et travaux même s'ils durent plus de quarante jours, sans que celui-ci puisse bénéficier d'aucune réduction de loyer.

### 2. Pour pouvoir réaliser les travaux visant à améliorer la performance énergétique, le bailleur doit réunir plusieurs conditions.

Conditions :

#### 2.1. Durée minimale.

Le bail doit avoir une durée minimale de 9 ans.

Le bail peut aussi avoir été conclu pour une durée supérieure à 9 ans ou être un bail à vie.

#### 2.2. Périodicité des travaux.

Au maximum, une fois par triennat.

Le bailleur peut exécuter les travaux sans l'accord du preneur pendant que celui-ci occupe l'habitation, une fois tous les trois ans.

#### 2.3. Avertissement du bailleur.

Le bailleur est tenu d'informer le preneur par courrier recommandé et ce, en respectant un délai d'au moins un mois avant le commencement des travaux.

Mais l'article 221 est muet quant au contenu du courrier recommandé : aucune obligation de descriptif des travaux.

Le preneur soucieux de ses intérêts réclamera au bailleur une description des travaux ainsi que la durée envisagée.

#### 2.4. Travaux.

- a) Ces travaux diffèrent également de ceux en vue de mettre le bien en conformité visés à l'article 219 du Code bruxellois du Logement ;
- b) le preneur doit pouvoir poursuivre l'occupation de l'habitation durant la réalisation des travaux ;
- c) la durée des travaux ne peut pas être supérieure à celle fixée par un arrêté du Gouvernement bruxellois ; qui ne peut pas être supérieure à 60 jours à compter du début des travaux.  
Comment calculer les 60 jours ? Jours relatifs à l'exécution des travaux ? Jours relatifs aux troubles de jouissance du preneur ? L'article 221 est muet à ce sujet ;
- d) pendant les travaux : ceux-ci ne peuvent entraîner une diminution de jouissance raisonnable du logement ;
- e) après les travaux : leur exécution ne peut avoir pour conséquence de réduire la jouissance de l'habitation.

3. Si la durée des travaux excède 60 jours, le bailleur doit accorder au preneur une réduction de loyer proportionnelle au temps de la durée réelle des travaux, et à la perte de jouissance raisonnable, en fonction du temps et de l'espace.

#### 4. Augmentation de loyer suite aux travaux de performance énergétique.

Si le bailleur peut imposer les travaux d'amélioration énergétique de l'habitation, en revanche, il ne peut imposer l'augmentation de loyer.

Si le preneur et le bailleur concluent un accord d'augmentation de loyer, l'accord doit être convenu de manière expresse, c'est-à-dire un écrit clair, et au plus tard, un mois avant le commencement de l'exécution des travaux.

L'augmentation de loyer doit être proportionnelle au coût réel des travaux réalisés à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation.

En cas de refus du preneur, il nous semble que le bailleur pourra faire valoir en justice sa demande d'augmentation de loyer, dans le cadre d'une révision de loyer en référence en référence à l'article 240 du Code bruxellois du Logement (bail de résidence principale - révision de loyer).

#### 5. Travaux destinés à adapter l'habitation d'une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Dans ce cas précis, l'exécution de des travaux doit être établie de commun accord.  
Le bailleur ne peut pas imposer les travaux.

#### 6. Augmentation du loyer suite aux travaux d'adaptation.

Les parties sont libres de convenir d'une augmentation de loyer à la suite de travaux destinés à adapter l'habitation d'une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

En effet, le bailleur ne peut pas imposer au preneur une augmentation de loyer.  
Cet accord doit être convenu de manière expresse, c'est-à-dire un écrit clair, et au plus tard, un mois avant le commencement de l'exécution des travaux.

Cette augmentation de loyer doit être proportionnelle au coût réel des travaux réalisés, à l'importance des travaux exécutés visant à adapter l'habitation à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

## Commentaires

### 1. Augmentation de loyer.

Si le preneur et le bailleur s'accordent sur une augmentation de loyer, celle-ci doit être convenue, au plus tard, un mois avant le commencement de l'exécution des travaux.

Comment calculer cette augmentation ?

Cette augmentation ne peut se baser que sur des projets de travaux sans savoir quel va être l'impact réel des travaux sur les économies d'énergie ou sur une plus grande autonomie ou un logement mieux adapté à la situation de handicap du preneur.

Si l'article en fixe les bases, il n'en reste pas moins vrai que concrètement, ce sujet risque de devenir une source de conflits.

Il était certainement préférable d'analyser les consommations d'énergie ou d'examiner les progrès, les facilités du preneur handicapé dans l'habitation grâce aux travaux ou encore de prendre en considération les factures relatives aux travaux.

Serions-nous en période électorale ?

Dans la situation de travaux destinés à améliorer l'autonomie du preneur ou à adapter son logement à son handicap, nous ne pouvons que déconseiller au preneur de signer une augmentation de loyer avant toute exécution de travaux, sans savoir si les travaux vont réellement améliorer sa vie.

### 2. Performance énergétique.

2.1. Le bailleur ne doit pas prouver l'amélioration de la performance énergétique à la suite des travaux. Il ne doit pas procéder à l'examen d'un nouveau certificat de performance énergétique.

Dès lors, comment vérifier cette amélioration ?

Ne serait-il pas prudent d'attendre les diverses factures d'énergie imputables au preneur ?

Il faudrait déjà que le preneur ait reçu du bailleur l'information de la performance énergétique de l'habitation.

Or trop peu de preneurs en ont connaissance, au moment de la conclusion du contrat de bail ou de l'entrée dans les lieux loués ou même en cours de bail lorsqu'ils en font la demande.

2.2. Les travaux destinés à renforcer la performance énergétique de l'habitation sont censés réduire le coût de l'énergie à charge du preneur.

Mais si en échange de cette amélioration, le loyer du preneur peut être relevé, alors il est à craindre que son bénéfice soit de 0.

Et que le preneur suivant verra son loyer augmenté davantage même si, dans le cadre d'un bail de résidence principale, l'ordonnance prévoit des limites.

### 3. Perte de jouissance raisonnable.

Selon l'article 1719, 3°, du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

Parce que le bailleur cède au preneur la jouissance temporaire de l'habitation, il doit s'abstenir, pendant toute la durée du bail, de tout acte qui troublerait cette jouissance. Il en est autrement des réparations urgentes.

L'article 222 déroge donc, de manière partielle, à l'article 1719, 3° du Code civil, à caractère supplétif, par ailleurs non abrogé par l'ordonnance.

Que signifie la perte de jouissance raisonnable en raison des travaux destinés à améliorer la performance énergétique ?

Imaginons la réhabilitation d'une salle de bain en vue d'en renforcer la performance énergétique : remplacement de la fenêtre par une fenêtre double vitrage ; isolation thermique et acoustique des murs, du plafond et du sol ; pose d'une nouvelle porte ; placement d'un nouveau boiler électrique.

La réalisation des travaux rendent cette pièce inaccessible au preneur durant plusieurs jours, eu égard aux différents corps de métiers devant y travailler, alors que le preneur doit pouvoir continuer à occuper l'habitation louée.

Les travaux privent donc le preneur de l'usage complet de la salle de bain.

Comment évaluer le caractère raisonnable ou déraisonnable de la perte de jouissance ?

### 4. Changement de la forme louée.

En référence à l'article 1723 du Code civil, le bailleur ne peut modifier la forme de la chose louée.

D'une part, lors de la formation du contrat, l'accord des parties porte sur un bien ou des lieux précis.

Le bailleur ne peut remettre cet accord en question en modifiant unilatéralement la chose louée, qu'il s'agisse de simples réparations, ou même de travaux destinés à améliorer le confort ou la sécurité du preneur.

Le bailleur est responsable de son propre fait mais également de celui des personnes dont il répond comme ses mandataires et ses préposés (entrepreneur, concierge, gardien d'immeuble).

L'article 222 déroge donc à l'article 1723 du Code civil, à caractère supplétif, par ailleurs non abrogé par l'ordonnance.

### 5. Sanctions à charge du bailleur.

Quelles sont les sanctions si le bailleur ne respecte pas les conditions ou une seule de celles-ci stipulées à l'article 222 ?

La réglementation est muette à ce sujet.

La justice accorderait-elle au preneur des dommages et intérêts ?

## 6. Question.

Compte tenu des conditions précisées à l'article 221, une personne aveugle peut-elle refuser des travaux d'installation de chauffage central ?

Car le preneur doit pouvoir poursuivre la location en habitant les lieux loués pendant la réalisation des travaux.

Or, une installation de chauffage nécessite des travaux de grande ampleur (placements entre autres, de la tuyauterie) et des déplacements nombreux de professionnels, ce qui perturbera grandement la vie de la personne aveugle, perte des repères habituels.

## 9. Bail de rénovation.

**Art.222.** «**§1<sup>er</sup>**. À condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un [avenant](#) à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

1° le descriptif des travaux ;

2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixé dans un [délai raisonnable](#) ;

3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un [délai raisonnable](#), étant entendu que cette durée ne peut être inférieur à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

**§2.** Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, §2 et de l'article 4 :

1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;

2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

**§3.** À la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

**§4.** Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

**§5.** En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

**§6.** Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

**§7.** À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

**§8.** Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus. »

L'article 222 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

### 1. Champ d'application.

L'ordonnance définit le bail de rénovation comme étant « le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant toute ou partie de la durée du bail ».

Caractéristiques du bail de rénovation :

- a) Condition essentielle : l'accord du preneur et du bailleur ;
- b) le preneur prend les frais des travaux à sa charge ;
- c) les travaux concernent l'habitation louée, et le cas échéant, les annexes et dépendances privatives ;
- d) les travaux doivent être précisés ;
- e) et être des travaux qui incombent en principe, au bailleur.

L'article 222 vise les travaux à réaliser dans l'habitation louée afin qu'elle réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, en référence aux articles 4 et 219, §2, les travaux dits de grosses réparations mais aussi les travaux d'aménagement, d'embellissement, d'amélioration... bref tous les travaux qui incombent, en principe, au bailleur.

Les conditions diffèrent quelque peu selon la destination des travaux.

Si l'article 222 prend sa source dans les règles de résidence principale, il encadre davantage le bail de rénovation.

2. Le preneur peut s'engager à effectuer, à ses frais, des travaux déterminés dans l'habitation, travaux qui incombent légalement au bailleur.

- L'engagement du preneur doit être formalisé par un écrit.

Lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, le preneur et le bailleur peuvent convenir de la rénovation, à tout moment, au cours du bail, dans un [avenant](#) au bail ou ils peuvent signer directement un bail de rénovation.

- Le bail, de même que l'avenant déterminant les travaux, doivent être conclus, avant toute réalisation des travaux.

- Le bail d'habitation doit être d'une durée minimale de 3 ans, afin d'éviter des abus dans le chef des bailleurs (par exemple, baux successifs d'1 an, succession de preneurs).

Il s'agit donc d'un bail d'une durée minimale de 3 ans ou de 9 ans ou plus de 9 ans ou d'un bail à vie.

De plus, le législateur régional fait intervenir le Service d'inspection du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

3. Travaux autres que ceux destinés à mettre l'habitation louée en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Le bail de rénovation ou un avenant au bail d'habitation, obligatoirement conclu avant toute réalisation des travaux, doit contenir, au minimum, des informations précises relatives à l'engagement du preneur d'effectuer à ses frais des travaux dans l'habitation louée.

### 3.1. Informations obligatoires.

- a) la liste détaillée des travaux pour lesquels que le preneur s'est engagé à effectuer à ses frais ;

- b) la date de début du chantier fixée dans un [délai raisonnable](#).

Qu'est-ce qu'un délai raisonnable ?

Le délai raisonnable est une notion juridique d'inspiration anglo-saxonne, selon laquelle le jugement des affaires civiles et pénales par les juridictions doit intervenir dans un « délai raisonnable » compte tenu du nombre de parties, des textes invoqués, des preuves à apporter et de la complexité de l'affaire.

Dans la situation d'un bail de rénovation, le délai raisonnable comprend-il le délai d'obtention d'un permis d'urbanisme ?

- c) le délai d'exécution des travaux qui ne peut être inférieur au délai raisonnable pour leur réalisation sans toutefois excéder un délai de 12 mois.

Cependant, l'article 222 ne comprend pas l'obligation de fixer le calendrier pour chacun des travaux.

Si nous transposons la notion juridique de délai raisonnable pour la réalisation des travaux, il faut tenir compte, au moins, du nombre de travaux, de leur ampleur ainsi

que de leur difficulté d'exécution et également de leur réalisation par un particulier ou un professionnel.

### 3.2. Contrepartie du bailleur après l'exécution des travaux.

En échange du coût des travaux pris en charge par le preneur, la législation impose une contrepartie au bailleur, pendant une période déterminée qui peut être supérieure à 9 années, tout en lui laissant le choix entre 3 options :

- à mettre fin au bail,
- ou à demander la révision du loyer,
- ou à concéder au preneur une réduction de loyer.

## 4. Travaux destinés à mettre l'habitation louée en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Tout logement mis en location doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette obligation incombe aux propriétaires et aux bailleurs.

Mais le preneur et le bailleur peuvent déroger à la conformité des normes minimales. Dans cette situation particulière, le preneur peut déroger à l'écrit du descriptif des travaux, de la fixation des délais raisonnables en matière de date de début et de durée d'exécution des travaux.

Cette dérogation n'est autorisée que :

- 1) si l'habitation n'est pas occupée jusqu'à la fin de la réalisation de tous les travaux ;
- 2) si toutefois, celle-ci est occupée durant les travaux, dans les conditions et les limites, à fixer par un arrêté de gouvernement.

Il appartient donc au gouvernement bruxellois de prendre un arrêté déterminant, entre autres, quels manquements parmi les exigences élémentaires non-respectées peuvent bénéficier d'une dérogation, alors que l'habitation est occupée.

Seules les non-conformités susceptibles d'être résolues peuvent faire l'objet de cette dérogation.

En effet, il n'est pas question que des manquements majeurs aux exigences élémentaires puissent constituer un danger pour le preneur et sa famille ;

En contrepartie, aucun loyer n'est à payer pendant toute la durée des travaux visant à mettre le bien en conformité aux normes minimales.

## 5. Autres obligations du preneur.

### 5.1. Communication des pièces.

Lorsque le bailleur lui demande, le preneur lui transmet toutes les pièces et tous les documents afin qu'il puisse compléter le dossier d'intervention ultérieure si la nature des travaux en requiert un.

Le dossier d'intervention ultérieure.<sup>23</sup>

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, presque tous les travaux effectués dans un immeuble, notamment les travaux de transformation ; de rénovation ; d'aménagement et

---

23. Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, M.B. du 7 février 2018.

d'équipement ; d'entretien, de peinture et de nettoyage ; certains travaux de montage et de démontage, doivent faire l'objet d'un dossier dénommé dossier d'intervention ultérieure – DIU – qui contient les éléments utiles pour la sécurité et la santé devant être pris en considération lors de travaux ultérieurs : le descriptif des travaux, les matériaux utilisés, les plans...

Ces dispositions visent en priorité la sécurité et la santé des travailleurs appelés à exécuter les travaux et non les occupants.

Le maître de l'ouvrage établit le DIU s'il effectue les travaux lui-même ou par le biais d'un seul entrepreneur, ou c'est un coordinateur de sécurité si plusieurs entrepreneurs professionnels interviennent sur le chantier.

Lors de la signature de l'acte authentique de vente, la remise de ce dossier à l'acquéreur est obligatoire.

#### 5.2. Donner accès au bien loué.

Lorsque le bailleur lui demande, le preneur doit lui donner accès au bien loué, accompagné de la personne de son choix, qui le conseille techniquement, afin de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

Le bailleur peut également mandater un professionnel.

Pour avoir accès, le bailleur doit adresser la demande au préalable, moyennant un préavis d'au moins 3 jours.

#### 6. Autre obligation du bailleur.

Le bailleur doit communiquer au S.I.R. le bail de rénovation ou l'accord écrit relatif à la rénovation, la date de conclusion du contrat de rénovation et le délai prévu pour la réalisation des travaux au S.I.R.

#### 7. Pouvoir du Service de l'Inspection régionale du Logement.

Ce service est toujours autorisé à contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

#### 8. Réception des travaux.

La partie la plus diligente, peut demander qu'il soit procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

Le terme « contradictoire » signifie que le preneur et le bailleur sont entendus ou sont représentés.

Ainsi, le preneur comme le bailleur peut solliciter l'établissement d'un [avenant](#) à l'état des lieux d'entrée, en référence à l'article 1730, §2 du Code civil, qui prévoit la situation de modifications importantes des lieux loués, après l'établissement d'un état des lieux d'entrée.

#### 9. Sanctions à l'encontre du preneur.

9.1. Si le preneur ne remplit pas ses obligations d'engagement de réalisation de travaux déterminés à ses frais, l'article 222 prévoit des sanctions spécifiques.

a) Si le preneur ne respecte pas ses obligations (dépassement du délai prévu, du descriptif des travaux imprécis...), ou dans le cas de malfaçons, le bailleur peut

demander au juge de paix de mettre un terme, en partie ou en totalité, à sa contrepartie, c'est-à-dire :

- à mettre fin au bail,
- ou à demander la révision du loyer,
- ou à concéder au preneur une diminution ou remise de loyer.

b) Selon l'importance des travaux non effectués, le bailleur peut demander au juge de paix le remboursement total ou partiel des loyers non perçus, ainsi que des éventuels dommages et intérêts.

9.2. Le bailleur a également la faculté de solliciter l'application d'autres sanctions mais l'article 222 ne précise pas lesquelles.

Le bailleur pourrait-il solliciter en justice la [nullité](#) de l'accord de rénovation de l'habitation louée ?

10. Enregistrement du bail de rénovation ou de l'[avenant](#) au bail d'habitation Comme tout bail ou avenant au bail, le bail de rénovation est soumis à l'enregistrement.

### Commentaires

1. Le terme « rénovation ».

Le législateur régional a choisi le terme de « rénovation ».

Or, la rénovation constitue une remise à neuf, ce qui n'est pas le cas de tous les travaux visés par l'article 222.

En principe, les travaux de rénovation sont différents des travaux de réhabilitation ou de restauration. Ils concernent des opérations qui commencent par une démolition.

2. Bail à rénovation à déconseiller aux preneurs non professionnels du bâtiment.

Nous déconseillons aux preneurs la conclusion d'un bail ou d'un avenant de rénovation de l'habitation.

Si la contrepartie aux travaux paraît alléchante, il faut être conscient de la vétusté et la mauvaise qualité (due à l'absence de travaux incombant au bailleur) du parc des logements locatifs en région bruxelloise.

Ne « parlons » même pas des habitations présentant des manquements majeurs aux exigences élémentaires alors que celles-ci sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

En outre, il faut également être attentif au nombre important de « logements » en infraction urbanistique, des maisons divisées en « appartements », des greniers ou des caves transformés en « habitations », des logements divisés en deux ou trois, sans aucun permis ni aucune autorisation en vertu de la réglementation de l'urbanisme.

Autre problème, si le preneur perçoit des allocations de chômage ou le revenu d'intégration sociale, il doit être et rester disponible sur le marché de l'emploi.

En définitive, le preneur risque d'être confronté à de graves problèmes.

Dès lors, tout preneur averti en vaut deux !

### 3. Faculté du bailleur de saisine d'une juridiction.

Il faut rappeler qu'en référence à l'article 233 intitulé « résolution des conflits » les parties peuvent recourir, en lieu et place du tribunal, à des processus alternatifs tels que la [médiation](#), en vue de régler un litige.

## 10. Réparations et entretiens.

**Art. 223.** « §1<sup>er</sup>. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. » Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telle par l'usage des lieux.

§2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§3. Le Gouvernement établit une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

L'article 223 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Explications

---

1. La liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur, a été publiée dans un arrêté.<sup>24</sup>
2. Les dispositions relatives aux réparations et au menu entretien imputables au preneur ainsi que les réparations à charge du bailleur de l'article 223 du Code bruxellois du Logement reprennent les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil.

L'article 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007 a conféré un caractère impératif aux articles 1720 (délivrance du bien loué en bon état et réparations à charge du bailleur), 1754 (détail de quelques réparations locatives à charge du preneur, excepté clause contraire) et 1755 (réparations locatives en cas de vétusté ou de force majeure à charge du bailleur) du Code civil, au bénéfice des baux de résidence principale conclus à partir du 18 mai 2007.

Articles 1720, 1754 et 1755, [voir partie III](#) de l'ouvrage.

3. L'ordonnance abroge les articles 1720, 1754 et 1755 fédéraux en ce qui concerne les habitations en Région de Bruxelles-Capitale mais l'article 223, §§ 1<sup>er</sup> et 2, intègre les articles 1755 et 1720, alinéa 2 du Code civil.

Le bailleur a donc l'obligation d'entretenir l'habitation en état de servir à l'usage convenu, résultant soit du contrat, soit des circonstances.

---

24. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur et impérativement à charge du bailleur, M.B. du 8 décembre 2017.

Par ailleurs, si la liste non-limitative ne contient pas tous les sujets énoncés dans l'article 1754 du Code civil,<sup>25</sup> outre l'usage des lieux, les parties peuvent se référer à la doctrine et la jurisprudence.

4. Aux postes « chauffage » et « conditionnement d'air », sont imputés au preneur, l'entretien et le contrôle périodique des systèmes de chauffage et de climatisation.  
Ces entretien et contrôle périodique sont explicités dans des réglementations spécifiques dont des dispositions seront modifiées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.
5. Les frais engendrés par des dégâts locatifs à la suite d'actes de vol, de vandalisme, d'effraction, sont à charge du bailleur et non du preneur (ou des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires), si celui-ci (ou ceux-ci) n'en est (sont) pas responsable(s).
6. Le preneur et le bailleur peuvent préciser ou compléter la liste établie par le gouvernement bruxellois, dans le contrat de bail, sans pour autant déroger aux §§ 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 223 puisqu'ils sont à caractère impératif.

### Commentaires

1. Installations d'ascenseurs, de chauffage, d'électricité et de conditionnement d'air.

La liste n'aura pas été le fruit d'une difficile réflexion relative à la répartition respectueuse, entre les preneurs et les bailleurs, des réparations et travaux d'entretien édictés dans la liste non-limitative.

En effet, d'une part, il existe déjà de nombreux ouvrages en cette matière.

D'autre part, en ce qui concerne les travaux relatifs aux ascenseurs (annexe 2), au chauffage (a.3), à l'électricité (a. 4) et au conditionnement d'air (annexe 5), le texte de la liste publiée copie quasi dans son intégralité celui de la « proposition de répartition des charges incombant normalement au propriétaire ou au locataire du Syndicat National des Propriétaires » dans un texte édité notamment en 1984.

Ce texte indique que l'entretien et la réparation des diverses installations sont assurés le plus souvent par des firmes spécialisées, soit sous contrat, soit sur demande d'interventions ponctuelles.

Ce texte répartit donc les frais entre preneurs et bailleurs selon le type de contrats.

Toutefois, la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien, impérativement à charge du preneur et impérativement à charge du bailleur, omet la partie afférente aux contrats d'entretien et omnium.

Quelle en est la raison ?

La vérification des contrats présente-t-elle une grande difficulté de vérification par le preneur ?

---

25. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur et impérativement à charge du bailleur, M.B. du 8 décembre 2017.

Ou eu égard au nombre élevé de pièces et de mécanismes dans un ascenseur, il est plus facile d'en imputer un grand nombre au preneur ?

Précisons que l'annexe 2, relative aux ascenseurs de la liste non-limitative, mentionne une liste « restreinte » d'interventions à charge de preneur, liste qui s'étale quand même sur plus de deux pages.

Nous profitons du sujet des ascenseurs pour rappeler ou informer de la réglementation afférente à l'obligation de modernisation des ascenseurs, à charge du bailleur.

Délais de modernisation en fonction de la date de mise en service :

Date de mise en service	A dû ou doit être modernisé au plus tard
Avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1958	31 décembre 2014
Entre le 1 <sup>er</sup> janvier 1958 et le 31 mars 1984	31 décembre 2016
À partir du 1 <sup>er</sup> avril 1984	31 décembre 2022

## 2. Abrogation de l'article 1756 du Code civil (droit commun) pour les baux d'habitation.

[Voir Partie III de l'ouvrage.](#)

Si le curement, le nettoyage des puits est mentionné dans la liste, par contre, il n'en est rien au sujet des fosses d'aisance.

Il a sans doute été considéré que les fosses septiques étaient quasi inexistantes en région bruxelloise.

## 11. Indexation et révision des charges.

**Art. 224.** « §1<sup>er</sup>. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728*bis* du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§2. À tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide de la conversion si elle est possible. »

De surcroît, l'ordonnance complète l'article 1728*bis* du Code civil (droit commun) relatif au mode de calcul de l'adaptation du coût de la vie, de la périodicité de son application et du caractère impératif de ces dispositions, par un §3, en application en Région de Bruxelles-Capitale. [Voir Partie III.](#)

L'article 224 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

L'article 224 copie dans leur intégralité, le dispositif de l'indexation du loyer et le mécanisme de la révision des charges, insérés dans les règles de résidence principale du Code civil.

### A. Indexation.

1. Le bail doit avoir été conclu par écrit.
2. L'indexation est acquise ou autorisée, excepté si une clause dans le contrat l'exclut expressément.

### 3. Si adaptation du loyer au coût de la vie.

- Référence à l'article 1728*bis* du Code civil,
- Nécessité de la demande d'indexation par écrit.  
L'écrit ne doit pas être obligatoirement adressé sous la forme recommandée.  
Mais attention à la preuve.

La partie intéressée visée est aussi bien le bailleur que le preneur, car en cas d'inflation négative (ceci s'est déjà produit), ce dernier peut éventuellement en bénéficier.

- Rétroactivité de la demande pour les 3 mois précédant celui de la demande.

### 4. Mode de calcul de l'adaptation des loyers.

L'ordonnance ne modifie pas le mode de calcul de l'adaptation des loyers :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

### 5. Article 1728*bis* complété par un troisième paragraphe.

La première version du projet de l'ordonnance ne comprenait pas ce troisième paragraphe.

Le Gouvernement bruxellois dispose de la faculté de prendre en compte, pour l'adaptation du loyer au coût de la vie, d'autres indices que ceux de la consommation et indices « santé », à savoir les indices applicables aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales.

Cependant, si le Gouvernement opte pour ces indices, ce choix ne peut pas causer une diminution [nominale \(voir glossaire\)](#) du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué.

Le bailleur ne peut s'en trouver lésé.

### 6. Omission ou inaction du bailleur.

Il est faux de croire que le bailleur perd le droit de l'indexation, pour le passé et le futur, lorsqu'il n'a pas réclamé l'adaptation du loyer et a perçu sans réaction, des loyers non-indexés durant plusieurs années.

D'une part, la Cour de Cassation a jugé « sauf l'abus de droit, le Code civil reconnaît implicitement à une partie la possibilité de ne pas exercer immédiatement le droit qui lui est conféré dans le contrat en établissant les règles de la prescription extinctive ». <sup>26</sup>

D'autre part, elle a également jugé que « l'on ne peut davantage déduire une renonciation du seul fait que le bailleur a négligé de demander l'application de son droit ». <sup>27</sup>

En vertu de l'article 2273, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, l'action des bailleurs relative au paiement des adaptations de loyers au coût de la vie se prescrit par un an.

Par ailleurs, la prescription d'une année d'adaptation au coût de la vie acquise n'empêche pas les indexations futures.

De son côté, selon l'article 1728<sup>quater</sup> du Code civil, le preneur peut demander au bailleur le remboursement des sommes trop payées par rapport à celles dues en vertu de la loi ou du contrat. [Voir Partie III.](#)

Le remboursement est limité pour les montants échus et payés au cours des 5 années qui précèdent la demande.

La demande doit être adressée sous la forme d'un envoi recommandé à la poste.

L'action du preneur se prescrit par un an à compter de l'envoi de la demande, comme stipulé à l'article 2273 du Code civil.

## B. Révision des charges.

Les modalités d'établissement des charges et des frais ainsi que leur justification sont soumises au régime impératif de l'article 1728<sup>ter</sup> du Code civil. [Voir Partie III.](#)

Rappelons les deux régimes :

1. Le preneur et le bailleur peuvent recourir expressément à la fixation forfaitaire des frais et des charges (ce régime doit être spécifié clairement dans le contrat de bail).
2. À défaut de fixation forfaitaire, les frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles.

Chaque partie dispose de la faculté légale, à tout moment, en cours du bail d'habitation, de revoir le forfait ou de passer au système des frais et charges réelles, si c'est possible.

Lorsqu'il s'agit de la conversion en frais et charges réelles, le juge statue notamment sur la base de l'évolution des « dépenses réelles ».

Pour les contrats d'habitation en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le forfait inscrit dans le contrat de bail ne décrit pas systématiquement le contenu de ce qu'il recouvre. En cas de modification ; du forfait, nous supposons que des chiffres à l'appui devraient être déterminants.

---

26. Bernard Louveaux « Le droit du bail- régime général », édition De Boeck Université, 1993. Cass., 17 mai 1990, R.J.I. 1991, 121.

27. in ibidem, Cass. 20 février 1991, J.T. 1992, 454.

Quant à la conversion du régime du forfait en régime des frais et charges réelles, elle devrait impliquer une définition précise des frais et charges.

La procédure de révision des frais et charges confère au juge le pouvoir explicite de statuer en équité.

Ce qui signifie que le juge peut s'écarter de la loi lorsqu'il estime que son application stricte aurait des conséquences inégalitaires ou déraisonnables.

### Commentaires

1. Après l'indice des prix à la consommation, l'indice calculé et nommé à cet effet, communément appelé l'indice « santé », voici l'indice des « salaires et revenus de remplacement ».

Si tel est le cas, il faudra être attentif car des bailleurs utilisent encore les indices des prix à la consommation en lieu et place des indices « santé » (voir arrêté royal du 24 décembre 1993).

Par ailleurs, la Région de Bruxelles-Capitale n'avait pas suivi la Région wallonne qui avait décrété la mesure du saut d'index sur les loyers à la suite du gel d'indexation des salaires décidé par le Gouvernement fédéral.<sup>28</sup>

Ce décret du service public de Wallonie a été annulé par un arrêt de la Cour Constitutionnelle.<sup>29</sup> Est-ce par prudence ?

2. L'ordonnance ne tranche pas encore la question de la répartition des charges, selon leur nature, entre preneur et bailleur.

La révision des frais et charges était l'occasion de réflexion sur les frais et charges pouvant être répercutées, en totalité ou en partie, sur le preneur, plus particulièrement dans les immeubles à appartements.

## 12. Grille indicative des loyers.

**Art. 225.** « Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable, ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public. »

L'article 225 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

---

28. Décret du 3 mars 2016, M.B. du 11 mars 2016.

29. Cour constitutionnelle, arrêt n°32/2018 du 15 mars 2018, décret du Service Public de Wallonie du 21 juin visant à modifier l'article 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue de supprimer la formule d'indexation de loyers applicable aux baux à résidence principale en cours au 1<sup>er</sup> avril 2016, M.B. du 29 juin 2018.

## Explications

---

Cet article 225 a fait l'objet d'un arrêté d'exécution.<sup>30</sup>

### 1. Construction de la grille indicative de référence des loyers.

La grille des loyers est construite de façon [empirique \(voir glossaire\)](#), notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers pratiqués dans la Région de Bruxelles-Capitale conjuguées avec celles récoltées des certificats de performance énergétique du bâtiment (PEB) établis dans cette même région.

En outre, la Région de Bruxelles-Capitale a été subdivisée en 118 quartiers rassemblés en 8 groupes de quartiers.

Mais d'autres bases de données peuvent être utilisées conjointement ou en lieu et place des enquêtes sur les loyers en raison de leur pertinence et de leur capacité à augmenter la fiabilité des données utilisées par la grille.

### 2. Critères constitutifs de la grille indicative de référence des loyers.

#### 2.1. Quatre critères ont été déterminés pour l'élaboration de la grille :

- la superficie du logement ;
- la localisation du logement ;
- l'état du logement ;
- le type de logement et le nombre de chambres disponibles.

Les loyers mentionnés au sein de la grille en application des critères de localisation, de l'état, du type du logement et du nombre de chambres, constituent les [loyers médians \(voir glossaire\)](#) par m<sup>2</sup> de surface habitable majorés ou minorés de 10 %.

#### 2.2. Critères de majoration et de minoration des loyers fixés au sein de la grille.

Ces loyers peuvent être majorés ou minorés d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre ayant dans ses compétences le logement, compte tenu de la présence d'éléments de confort, de standing particulier ou d'inconfort particulier.

Pour la majoration des loyers, les critères retenus sont :

- la présence d'une deuxième salle de bain ;
- la présence d'un garage ;
- un haut degré de performance énergétique.

En ce qui concerne la minoration des loyers, les critères choisis sont :

- la présence des convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central ;
- l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatiques ;
- l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon ;

---

30. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017 instaurant une grille indicative en référence des loyers.

- un faible niveau de performance énergétique.

La sélection des critères de majoration ou de minoration a été fixée par :

- leur impact sur la formation du loyer ;
- la disponibilité et la pertinence des données qui concernent ces critères au sein des bases de données issues des enquêtes sur les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ;
- le fait que ces critères s'inscrivent dans le cadre d'une politique sociale ou environnementale menée par le Gouvernement.

Le montant des sommes forfaitaires de majoration et de minoration est obtenu au moyen d'une analyse basée sur une méthode en statistique.

### 3. Caractéristiques de la grille indicative de référence des loyers.

Elle a une valeur indicative, elle est non contraignante pour le bailleur et elle est accessible au public.

La grille a seulement une valeur informative et non obligatoire.

L'absence de contrainte supplémentaire concerne uniquement le bailleur.

En effet, l'article 227 n'oblige en aucune façon le bailleur à communiquer des informations au gouvernement.

Il ne prévoit pas non plus de recueillir des informations de manière systématique et sous quelque forme que ce soit.

La grille complète est parue au Moniteur belge du 29 novembre 2017.

Et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la grille est également disponible sur un portail mis en ligne par la Région de Bruxelles-Capitale : <https://loyers.brussels/>

Le test mis en ligne comprend 6 étapes :

- 1) le type de logement (studio, appartement...)
- 2) le nombre de chambres ;
- 3) la superficie du logement ;
- 4) l'année de construction de l'habitation ;
- 5) des informations supplémentaires, présence ou non de chauffage central, régulation thermique, double vitrages, d'une deuxième salle de bains, d'espaces récréatifs et de rangement ; 5) transmission ou non du PEB, garage avec la location de l'habitation ;
- 6) la localisation du logement.

### 4. Évaluation et révision annuelle.

Une première évaluation de la grille indicative des loyers devrait être réalisée après une période de six mois d'application.

L'arrêté stipule que le Ministre ayant dans ses compétences le logement révisera la grille chaque année et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application.

À défaut de révision dans ce délai, les loyers mentionnés au sein de la grille seront indexés selon l'article 1728*bis* du Code civil.

Quatre critères sont déjà retenus pour l'évaluation de la grille :

- sa représentativité, à savoir le pourcentage des loyers réellement pratiqués respectant la grille établie à partir des enquêtes sur les loyers ;
- la pertinence de tous les critères définis par l'arrêté, de même que leur importance compte tenu des données disponibles ;
- la connaissance de la grille par le public et le degré d'utilisation par celui-ci ;
- les politiques sociales ou environnementales menées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. La grille des loyers est censée servir d'outil de référence également dans le cadre des diverses allocations de loyer accordées aux publics précarisés.

### Commentaires

1. L'arrêté d'exécution est paru au Moniteur belge du 6 novembre 2017.

Toutefois, l'annexe étant manquante, il a fallu attendre la publication du M.B. du 29 novembre 2017 afin de prendre connaissance de la « grille indicative des loyers mensuels par m<sup>2</sup> de superficie habitable en se basant sur des intervalles de variation de 10 % autour du [loyer médian](#) ».

Et un erratum de plus !

2. Éléments constitutifs de la grille de référence des loyers.

Pourquoi l'exigence complémentaire de prévention contre les incendies, à savoir le placement de détecteur(s) de fumée ne fait-il pas partie des éléments constitutifs de la grille ?

Les concepteurs de la grille ont-ils pensé que tous les logements mis en location en disposent ?

Il est faux de le croire et ce, malgré plus de 10 ans d'application de la réglementation.<sup>31</sup>

3. Pas de contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Dans l'exposé des motifs de l'ordonnance, Madame Fremault a déclaré que « La grille des loyers est et doit rester un outil d'information et non de régulation. Consacrer l'obligation de fournir un logement à un loyer raisonnable risque d'avoir l'effet inverse ».<sup>32</sup>

L'article 225 emploie le terme « propriétaire » et non « bailleur » alors que l'ordonnance utilise généralement le terme de « bailleur ».

Or, le bailleur n'est pas nécessairement un propriétaire.

Quelle est l'intention du législateur ? Ou est-ce une erreur ?

---

31. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, M.B. du 5 mai 2004, entrée en vigueur le 1er juillet 2005.

32. Projet d'ordonnance, session 2016-2017, n°A-488/2, p.112.

#### 4. Grille accessible au public.

Jusqu'à présent, les personnes intéressées par la grille de référence des loyers peuvent la consulter au moyen du Moniteur belge ou par le portail spécifique.

C'est trop limité et d'autant regrettable pour la première évaluation de la grille.

#### 5. Position du Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires.

La grille indicative des loyers « permettra à un certain nombre de bailleurs de se rendre compte que les loyers qu'ils pratiquent sont trop bas par rapport aux caractéristiques du bien, et le cas échéant, par la suite et dans le respect des dispositions légales, d'obtenir de leurs locataires une augmentation du loyer ».

Et à contrario, si les loyers sont trop élevés, la grille indicative des loyers permettra-t-elle à des preneurs, dans le respect des dispositions légales, d'obtenir de leurs bailleurs une diminution de loyer ?

### 13. Précompte immobilier.

**Art. 226.** « Le précompte afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement d'étudiant ou d'un bail glissant. »

L'article 226 s'applique aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

##### 1. Précompte immobilier et revenu cadastral.

Sans entrer dans les détails, il faut distinguer les termes « [précompte immobilier](#) » de « [revenu cadastral](#) », voir glossaire.

En Belgique, l'Administration Mesures & Évaluations (anciennement Cadastre) est chargée d'attribuer un revenu fictif pour tout bien immobilier répertorié, qui est le revenu cadastral (R.C.).

Le R.C. est le *revenu net normal moyen* qu'un bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, à une époque de référence déterminée et en principe par comparaison à des parcelles de référence situées dans la commune ou dans les communes voisines.

Pour les parcelles bâties, le revenu cadastral est fixé sur base des valeurs locatives normales nettes.

La valeur locative normale nette correspond au revenu normal brut, c'est-à-dire au montant total du loyer et des [avantages locatifs \(voir glossaire\)](#), diminué d'un dixième pour frais d'entretien et de réparations.

Le Précompte immobilier, quant à lui, est un impôt sur le bien immobilier.

Le R.C. indexé sert de base au calcul du précompte immobilier (P.I.), dont le résultat est augmenté de centimes additionnels provinciaux ou d'agglomération et de centimes additionnels communaux.

Le coefficient d'indexation du R.C. 2018 est : 1,7863.

## 2. L'article 226.

L'interdiction d'imputer le précompte immobilier au preneur vaut déjà pour les baux de résidence principale conclus à partir du 20 février 1991 (point de départ : loi du 20 février 1991).

Outre le bail de résidence principale, cette interdiction est étendue au bail de logement d'étudiant et au bail glissant. Cette règle commune aux baux d'habitation ne s'applique donc pas à tous les baux d'habitation : un bailleur peut réclamer le P.I. à un preneur d'une résidence secondaire.

## 3. Réduction du précompte immobilier.

Il existe des réductions du P.I. mais elles ne sont pas automatiques même si les conditions fixées par l'instance régionale sont réunies, les propriétaires comme les locataires doivent les demander.

## 4. Reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale.<sup>33</sup>

Depuis la sixième réforme de l'État, la compétence relative à la perception du P.I. a été transférée aux Régions.

La Région de Bruxelles-Capitale en a profité pour modifier plusieurs dispositions afférentes au P.I.

Ainsi, à partir de l'exercice d'imposition 2018, le propriétaire qui confie la gestion de son ou de ses biens à une agence immobilière sociale, sera exonéré du P.I.

Pour ce faire, chaque agence immobilière sociale doit communiquer, avant le 1<sup>er</sup> juin de l'exercice d'imposition concerné, au service désigné par le Gouvernement, la liste des parties d'immeubles et immeubles mis en location par ses soins en région bruxelloise.

D'autre part, les montants correspondants aux réductions du P.I. afférentes à l'habitation louée à des personnes physiques et à usage privé, dans laquelle est domicilié un grand invalide de la guerre, une personne handicapée ou sont domiciliés des membres d'un ménage qui comprennent une personne handicapée ou deux enfants (si ceux-ci entrent dans les conditions pour ouvrir le droit aux allocations familiales), sont déductibles du loyer, nonobstant toute convention contraire (voir article 8 de l'ordonnance).

### Commentaires

#### 1. Selon la loi, les revenus cadastraux doivent être réévalués tous les 10 ans au cours d'une péréquation générale.

Mais jusqu'à aujourd'hui, la taxation du revenu cadastral se base sur le montant fixé au 1<sup>er</sup> janvier 1975, qui n'a commencé à être indexé qu'en 1991.

Si bien que la valeur locative cadastrale actuelle des biens immobiliers non meublés loués à des personnes physiques et dont l'affectation exclusive est à usage privé, ne

---

33. Ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, M.B. du 8 décembre 2017 ; arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale exécutant l'ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, M.B. du 1<sup>er</sup> mars 2018.

correspond plus avec les montants de loyer réclamés aux locataires, dans beaucoup de locations et ce, malgré une majoration de 40 %.

Par conséquent, par manque de moyens et davantage de volonté politique, cette valeur locative cadastrale obsolète est devenue une source d'inégalité.

2. Délicate attention d'étendre l'interdiction d'imputer le P.I. au preneur d'un bail d'étudiant ainsi que celui d'un bail glissant. Mais soyons réalistes ! Tout propriétaire un tant soit peu attentif à la gestion financière de son bien mis en location, inclut dans le prix du loyer, au minimum, le coût du précompte immobilier, celui de l'assurance « habitation » (s'il en a souscrit une) ainsi qu'un montant relatif à la gestion du bien.
3. Montants relatifs aux réductions déductibles du loyer.

Cette possibilité existait déjà avant l'ordonnance du 23.11.2017.

L'ouvrage intitulé « Propriétaires, locataires, vos droits et devoirs » édité par le Syndicat National des Propriétaires, en mars 1985, mentionnait déjà le droit du locataire à déduire du loyer le montant de la réduction nonobstant toute clause contraire (Cf. pp.211 et 212).

Dès lors, pourquoi, l'article 228 est-il muet à ce sujet ?

Cette absence est dommageable pour les preneurs.

#### 14. 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.

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<sup>er</sup> 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. »

En ce qui concerne l'obligation d'enregistrement à charge du bailleur, l'article 227, alinéa 1, est applicable aux baux en cours ou renouvelés au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Tandis que l'article 227, alinéa 2, précisement la faculté de résiliation anticipée du bail, réservée au preneur, sans devoir respecter le préavis légal et payer l'indemnité ne s'applique pas si le preneur a déjà signifié le préavis antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### 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.<sup>34</sup>

---

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

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

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 (ex-bureau d'enregistrement) 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 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 un « cachet » informatisé apposé sur le contrat de bail.

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 partie II, 15. 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. Nous nous limitons aux dispositions relatives aux baux conclus à partir du 1<sup>er</sup> 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.<sup>35</sup>

---

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

- 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 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.

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.

Cette sanction consiste en la résiliation anticipée du contrat réservée au preneur, sans devoir respecter le délai et l'éventuelle indemnité légaux, lorsqu'il s'agit d'un bail de résidence principale d'une durée de 9 ans, d'un bail de résidence principale d'une durée maximale de baux 3 ans et d'un bail d'étudiant si les parties optent pour ce régime spécifique.

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 du bail d'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, ce dernier 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 9 ans ou plus de 9 ans de résidence principale, 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 d'une durée maximale de 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 renon 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 aussi cette application en vertu de l'article 238, alinéa 3.

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

Par exemple, un bail d'une durée de 2 mois, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2018 et conclu le 10 mai 2018.

Comme nous l'avons expliqué dans la partie I, au chapitre consacré aux baux d'une durée maximale de 3 ans, le contenu initial de l'article 238 a été modifié mais le texte final 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.<sup>36</sup>

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

---

36. Trib. du Hainaut (division de Mons, 1<sup>ère</sup> chambre), 24 juin 2015, J.J.P. mai-juin 2017, éd. La Charte.

#### 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.

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

Faut-il entendre par là, toute réaction formelle ou manifestation informelle de la part du bailleur ?

L'exposé des motifs relatif à l'ordonnance 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<sup>er</sup> janvier 2017, afin de résorber l'important 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 l'enregistrement.
- 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.be/fr/E-services/MyRent> (pour les francophones).

Les baux adressés par télécopieur (fax) ou par courriel (email) ne sont donc plus acceptés.<sup>37</sup>

---

37. 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. 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° prévoit 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.

À notre connaissance, la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas modifié les dispositions précitées dans sa version du Code des droits d'enregistrement.

## 8. Bail verbal.

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

## 9. Jugement vaut bail écrit ([voir partie II, 5. intitulé « Forme du bail »](#)).

À notre connaissance, les arrêts et les 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 ?

## 10. 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 [caducité](#) ou la [nullité](#) du contrat de bail.

### 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...».<sup>38</sup>

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 ne l'écrirons 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'en 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.<sup>39</sup>

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.

Eu égard au retard d'encodage des baux, à l'heure actuelle, il est encore impossible aux bureaux d'enregistrement de certifier à chaque preneur qui se renseigne de savoir si le bailleur a respecté son obligation.

Si le preneur souhaite obtenir du bureau d'enregistrement compétent, un écrit dans ce sens, il doit payer.

Ce document d'un bureau d'enregistrement 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.

---

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

39. 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.

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 2<sup>ème</sup> 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 d'enregistrement.

Ces difficultés posent un grave problème d'insécurité juridique au détriment du preneur.

### 3. « Sans suite utile ».

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 au bénéfice du 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 € qui correspond 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 ou seront les délais de préavis du preneur, que ce soit dans le cadre d'un bail de résidence principale ou de bail d'étudiant ?

### 15. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble.

**Art. 228.** « Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation. »

L'article 228 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

##### 1. Signification des termes « frais d'intervention » et de « tiers ».

Les mots « frais d'intervention » recouvrent tous les frais liés à la mise en location du bien en ce compris, ceux relatifs à la recherche d'un locataire.

En droit des contrats (civil), le terme « tiers » désigne la personne physique ou morale qui n'a pas signé l'acte ou qui n'y est pas représentée.

Il peut donc s'agir d'un agent immobilier, d'un notaire, d'un autre professionnel, d'un particulier.

Le terme « tiers » désigne tout intermédiaire.

##### 2. Sens et effet d'une « clause réputée non écrite ».

Une clause réputée non écrite est une clause sensée ne pas avoir été incluse dans un contrat, ne pas exister.

Elle n'est pas nulle, elle est simplement considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation. Elle ne produit donc pas d'effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la [nullité](#) du contrat.

##### 3. Signification de l'article 228.

Cet article est du simple « copier-coller » de l'article 5<sup>ter</sup> des règles particulières de la résidence principale du preneur.

Au départ, le législateur de cet article 5<sup>ter</sup>, entré en vigueur le 17 août 2009, a voulu déjouer la pratique trop courante de bailleurs en complicité avec des agences

immobilières mandatées pour leur trouver des locataires, d'imputer à ces derniers la commission de l'agence ainsi que tous les frais annexes liés à l'intervention.

Au final, les dispositions visent tout intermédiaire.

L'article 218 signifie donc que toute clause dans un contrat de bail ou dans un [avenant](#) qui impute au preneur les frais d'intervention d'un intermédiaire afférents à la location de l'habitation, est considérée comme lui étant inopposable c'est-à-dire qu'il peut agir comme si la clause n'existait pas. Le bailleur ne peut pas s'en prévaloir, excepté si c'est le preneur qui a effectivement fait appel au tiers.

### Commentaires

1. La première version de l'ordonnance avait remplacé les mots « ...sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention » de l'article 5ter des règles particulières de résidence principale par « ...qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location sauf si celui-ci est effectivement intervenu pour compte du preneur. »  
Mais à la suite de l'observation du Conseil d'État, la version finale calque le texte intégral de l'article 5ter.  
La compréhension du terme « commanditaire » était-elle trop difficile ?  
Cependant, il faut veiller à ce que la simplification d'un ou de termes ne se fasse pas au détriment de la sécurité juridique.
2. Il faut croire que tous les agents immobiliers ne connaissent pas l'article 5ter, malgré plus de 8 ans d'application, au vu de la pratique persistante d'un certain nombre d'entre eux à réclamer aux locataires tous les frais liés à leurs interventions alors que ce sont les bailleurs qui ont commandité la mission afférente à la recherche de locataires.  
Le nouvel article 218 du Code bruxellois du Logement va-t-il changer la donne ?

## 16. 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. »

L'article 229 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation est postérieure au 31 décembre 2017.

## 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 la protection du preneur 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, et malgré toute disposition légale contraire, pour autant que le preneur occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation.

### 1. Notion d'aliénation.

L'article 229 s'applique à toutes les transmissions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit soit la vente, la donation, la vente forcée, la cession d'usufruit.

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. »

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.

### 3. « Date certaine de l'aliénation du bien loué ».

L'article 229 précise la date à prendre en compte afin de déterminer l'antériorité du bail ayant date certaine ou l'occupation de 6 mois au moins par le preneur.

### 4. Régime en droit commun.

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 l'acte 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 en cas d'aliénation, 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.

#### 5. 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, 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 date 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.

#### 6. Situation du bail ayant date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis lui-même date certaine, et même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

##### 6.1. L'acquéreur à titre gratuit ou onéreux est subrogé 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 un 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).

##### 6.2. « 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 a date certaine, de par les règles de l'article 229, la faculté de l'expulsion prévue dans le contrat de bail ne peut être applicable. Cette clause est réputée non écrite.

#### 7. 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 6 mois au moins avant la date certaine relative à l'aliénation. 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 motif » 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 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 spécifique de résiliation anticipée, et devra attendre l'expiration de la période triennale afin de pouvoir donner congé « sans motif » 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.

8. Si le bail 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 la date certaine relative à l'aliénation.

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](#) afin d'obtenir un jugement d'expulsion.

Le preneur, pour sa part, pourrait se retourner contre le bailleur-vendeur et réclamer des dommages et intérêts pour défaut de l'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur des lieux loués.

### 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 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 qui lui est accordée, est porté de 3 à 6 mois.

Nous pouvons donc 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. 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 la date certaine de l'aliénation même si le bail réserve la faculté d'expulsion et malgré tout disposition légale contraire ?

Quelle est la protection du preneur ?

Nous rappelons que le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail d'une durée égale ou supérieure à 6 mois 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.

Le troisième alinéa de l'article 229 fait référence à l'article 237 qui régit les baux de résidence principale d'une durée de 9 années.

Et l'article 238 fixant les règles du bail dit de courte durée, fait aussi référence à l'article 237.

Dès lors, si l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur, n'est-il pas tenu de respecter ce bail, à l'instar de la doctrine majoritaire concernant le bail de résidence principale d'une durée maximale de 3 ans inséré dans le Code civil ?

Ou l'acquéreur peut-il signifier un préavis au motif d'« occupation » sans devoir attendre la deuxième année d'occupation du bien loué mais en respectant un préavis de 6 mois au moins ?

Nous optons pour cette faculté.

Pourquoi l'article 229 n'a-t-il pas apporté de réponse ?

6. Bail de plus de 9 ans et bail à vie.  
A contrario de certains auteurs, l'exposé des motifs relatif à l'ordonnance mentionne que le régime de la subrogation est valable 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, pour autant que ceux-ci aient « date certaine » ou que le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins.  
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 et de le faire ensuite transcrire au bureau des hypothèques.

#### 7. Article 1575 du Code judiciaire.

Cet article détermine le sort des baux dans le cadre de la saisie-exécution immobilière. Selon l'exposé des motifs relatif au projet de l'ordonnance, l'article 229 est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, en dérogeant à l'article 1575 du Code civil afin de renforcer la protection du preneur.

Or l'article 1575 du Code judiciaire est de compétence fédérale même si le bail d'habitation relève désormais du droit régional.

Peut-être la jurisprudence nous éclairera-t-elle.

#### 8. En lieu et place d'instaurer un droit à l'information dans le chef du preneur lors de la transmission de l'habitation louée à titre de résidence principale, 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.

### 17. Cession et sous-location.

**Art. 230 « §1<sup>er</sup>.** Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la [cession de bail](#) est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession de bail.

**§2.** Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les 30 jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la réception est réputée refusée.

**§3.** Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

**§4.** Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, §3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, §1<sup>er</sup>.

**§5.** Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de [sous-location](#) est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2.

Par exception à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale ;

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumise 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, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes 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 a donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du [congé](#) au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles de bail de résidence principale.

**§6.** Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article. »

L'article 230 est applicable aux cessions et sous-locations envisagées ou conclues à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

D'une part, l'ordonnance a exporté les règles de cession et de sous-location fédérales des baux de résidence principale aux règles communes des baux d'habitation en y ajoutant des nouveautés, et, d'autre part, elle a abrogé l'article 1717 de droit commun.

L'article 230 multiplie les obligations du preneur cédant et du locataire principal, majoritairement à l'égard du bailleur mais aussi, respectivement, à l'égard du preneur cessionnaire et du sous-locataire.

### I. Cession du bail d'habitation. Voir définition dans le glossaire.

#### 1. Principe d'interdiction, sauf...et exigence de validité de la cession.

À l'exception de la cession en colocation et du bail glissant, la cession du bail d'habitation est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

La validité de la cession est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur.

Soit une clause expresse qui autorise la cession, figure dans le contrat de bail.

Soit il s'agit d'un écrit séparé, d'un [avenant](#), dans lequel le bailleur donne son accord au préalable, à la [cession de bail](#) envisagée par le preneur.

S'il existe une contestation, il appartient au preneur de prouver l'accord préalable écrit.

Pourquoi cette exigence ?

Parce que le législateur a voulu protéger les intérêts particuliers du bailleur par cette disposition impérative.

#### 2. Conséquences de la cession autorisée.

Principe de décharge du cédant, sauf...

En cas d'accord préalable et écrit du bailleur relatif à la cession, le preneur cédant est déchargé de toutes les obligations futures envers le bailleur, excepté la présence d'une clause contraire dans le contrat ou si le bailleur maintient le preneur cédant dans ses obligations.

Le cédant reste débiteur de toutes ses obligations précédant la cession telles que paiement de loyers échus, garnir les lieux loués, entretien de la chaudière...

En ce qui concerne le sort de la garantie locative, le bailleur doit libérer celle-ci constituée par le preneur-cédant, si celui-ci s'est acquitté de toutes ses obligations locatives lors de l'acte de la cession du bail d'habitation.

Mais le bailleur peut subordonner son accord de cession sous certaines conditions, pour autant qu'elles ne soient pas constitutives d'abus de droit.

#### 3. Procédure de notification du projet de cession au bailleur.

Avant tout acte de cession, il appartient au preneur-cédant de notifier le projet de cession au bailleur.

Le preneur cédant ne peut pas se décharger sur le candidat preneur cessionnaire qui n'a pas de lien contractuel avec le bailleur.

L'article 230, §2, conditionne la notification du projet de cession au bailleur sous la forme recommandée.

Le projet doit contenir les données d'identification de candidat preneur cessionnaire, en référence aux données exigibles du candidat preneur sélectionné (article 200ter, §1<sup>er</sup>, règle de non-discrimination) :

- le nom et le prénom du ou des candidats preneurs-cessionnaires ;
- un moyen de communication avec le candidat preneur-cessionnaire ;
- tout document permettant d'attester l'identité du preneur-cessionnaire et sa capacité à contracter ;
- le nombre de personnes composant le ménage ;
- le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur-cessionnaire.

Qu'entendre par projet ?

Il ne s'agit pas nécessairement de l'acte définitif car le preneur cédant et le bailleur ont, en principe, la liberté de négociation.

Il peut donc y avoir plusieurs projets.

Il faut que le bailleur dispose d'informations suffisantes et claires afin qu'il puisse accepter ou refuser la cession en connaissance de cause.

Tant que le bailleur n'accepte pas la cession, celle-ci n'existe pas.

Au cas où le preneur cédant ne respecte pas ses obligations de notification de projet au bailleur, l'acte est de [nullité](#) relative.

Car il appartient au bailleur de réclamer la protection de ses intérêts particuliers.

#### 4. Réponse du bailleur.

L'article 230, §2, accorde au bailleur un délai de trente jours, dès réception du projet de cession, pour informer le preneur de son accord ou de son refus.

Au contraire de l'obligation faite au preneur d'adresser au bailleur le projet de cession sous la forme recommandée, l'article 230, §2, n'impose aucune forme relative à la réponse du bailleur.

Mieux, passé le délai de trente jours, si le bailleur n'a pas répondu, la cession est considérée comme refusée.

La réponse du bailleur est dès lors facultative et il ne doit pas motiver son refus.

L'article 230, §2, n'organise pas de recours du preneur-cédant en cas de refus de la cession.

#### 5. Communication du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

En cas d'autorisation du bailleur pour la cession, le preneur-cédant doit transmettre une copie du contrat de bail ainsi qu'une copie de l'état des lieux d'entrée, et ce, avant l'acte de cession.

L'article 230, §3, limite les informations à communiquer au preneur-cessionnaire.

Il ne prévoit pas explicitement de communiquer également une copie de l'annexe explicative qui doit être jointe au contrat de bail selon l'article 218, §5.

6. État des lieux de sortie intermédiaire.
  - 6.1. Un état des lieux de sortie doit être établi conformément à l'article 220, §3.  
Il doit être effectué avant la sortie de l'habitation par le preneur cédant, mais après qu'il ait évacué tous ses effets personnels ainsi que son mobilier.
  - 6.2. L'état des lieux de sortie intermédiaire est effectué de manière contradictoire par les trois parties, le bailleur, le preneur cédant et le preneur cessionnaire.  
L'article 220, §4, stipule la présence du preneur cessionnaire.  
Toutefois, celui-ci peut légalement conférer un mandat de représentation, en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie intermédiaire.  
[Voir point 7. « État des lieux »](#), contradictoire signifie que chacune des parties a été entendue.
  - 6.3. L'état des lieux de sortie intermédiaire est joint à l'état des lieux d'entrée initial.  
L'article 230, §4, stipule que cet état des lieux de sortie intermédiaire est considéré comme l'état des lieux d'entrée, en référence à l'article 220, §1<sup>er</sup>.  
Ainsi que nous l'avons expliqué au point 7 intitulé « État des lieux », le principe de l'état des lieux d'entrée diffère de celui de l'état des lieux de sortie.  
Dès lors, cet état des lieux de sortie intermédiaire doit comprendre un nouvel état des lieux d'entrée du preneur cessionnaire.  
Car l'état des lieux d'entrée initial joint à l'état des lieux de sortie ne peut en aucune façon servir d'état des lieux d'entrée au preneur cessionnaire, ne fut-ce que compte tenu du paramètre de la durée d'occupation du preneur cédant.
  - 6.4. Les dégâts locatifs constatés sont à la charge du preneur cédant.
  - 6.5. Les frais relatifs à l'état des lieux de sortie intermédiaire sont partagées en trois parties.
7. Régimes d'exception.
  - 7.1. La colocation.  
Le régime particulier de la colocation autorise le preneur-cédant à se décharger, pour le futur, de ses obligations résultant du bail, à la date d'expiration de son [congé](#) et à quitter l'habitation, à condition qu'il trouve un preneur cessionnaire qui signera un [avenant](#) au contrat initial contenant la reprise des obligations du colocataire sortant.
  - 7.2. Le bail glissant.  
Moyennant le respect de certaines conditions, la personne morale qui, au départ de la location, avait la qualité de preneur, cède automatiquement, transfère son bail initial au sous-locataire.  
Celui-ci devient le preneur du bailleur.
8. Toute [cession de bail](#) doit être enregistrée.

## II. Sous-location. Voir définition dans le glossaire.

De prime abord, le bail de sous-location est distinct du bail conclu entre le locataire principal et le bailleur, tenant compte de l'article 1753 du Code civil.

Le bail de sous-location ne limite pas les droits du bailleur de faire respecter les obligations du preneur-principal.

### A. Règles communes à la sous-location des baux d'habitation.

#### 1. Principe : autorisation si...

La sous-location est subordonnée à l'accord du bailleur, exprès ou tacite.

À la différence de la cession de bail d'habitation, l'accord ne doit pas être préalable et il peut être tacite, c'est-à-dire que le consentement du bailleur peut être supposé sur la base d'une attitude, d'un comportement.

#### 2. Procédure.

##### 2.1. Notification du projet de sous-location au bailleur.

Le preneur doit communiquer au bailleur le projet de sous-location sous la forme recommandée, et ce, au moins quinze jours avant sa conclusion.

Comme pour la cession du bail d'habitation, l'article 230, §5, ne précise pas ce qu'il faut entendre par projet de sous-location (voir ci-dessus).

Le preneur peut se limiter à informer le bailleur de son intention de sous-louer en lui communiquant les informations visées à l'article 200ter, §1<sup>er</sup>.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 introduit un droit d'information du bailleur à l'égard du sous-locataire.

##### 2.2. Réponse du bailleur.

À la différence des règles de la cession du bail d'habitation, l'article 230 est muet quant à la réaction du bailleur.

#### 3. Bail d'habitation sous-loué à usage de résidence principale ?

Le preneur d'un bail d'habitation qui n'est pas affecté à la résidence principale peut-il sous-louer, en partie ou en totalité, le bien à usage de résidence principale ?

L'article 230 est muet à ce sujet : pas d'interdiction formelle, pas d'autorisation formelle non plus.

Il légifère uniquement le bail principal portant sur la résidence principale du preneur principal.

#### 4. Régime de la sous-location.

4.1. La durée de la sous-location partielle ne peut pas dépasser celle du bail principal restant à courir. La durée de la sous-location doit être précisée ;

4.2. Le preneur a une obligation d'information à l'égard du sous-locataire.

Le preneur principal a une mission d'information préalable non seulement au bailleur mais aussi au sous-locataire.

Au préalable, il doit informer le sous-locataire de sa qualité de sous-locataire et également de l'étendue de ses droits.

L'article 230, §5, est muet quant au mode de transmission des informations. Au cas où le sous-locataire n'obtient pas toute information qui lui est utile, il peut agir en justice.

#### 4.3. Résiliation anticipée du bail principal d'habitation.

##### a) Résiliation par le bailleur du bail principal.

Lorsque le bailleur donne le [congé](#) au locataire principal :

- celui-ci doit communiquer au sous-locataire une copie du congé qu'il a reçu,
- au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé, et
- l'avertir que la sous-location prend fin à la même date que le bail principal.

La seule copie du préavis permettant au sous-locataire de prendre connaissance de l'échéance du bail principal n'est pas suffisante.

L'article 230 n'impose aucune forme particulière de la communication du congé.

##### b) Résiliation par le preneur-locataire principal.

L'article 230 est muet à ce sujet.

Les obligations ne sont prévues que dans le cadre d'un bail de résidence principale.

Ainsi, l'article 230 n'impose aucune obligation au preneur-locataire principal de notifier un congé au sous-locataire s'il met fin lui-même au bail principal.

Cependant, il est certain que le preneur-locataire principal ne peut accorder plus de droits qu'il n'en dispose lui-même ; et bien sûr, en matière de durée du bail de sous-location.

#### 5. Le bail de sous-location est soumis à l'enregistrement.

### B. Régime particulier de la sous-location lorsque le bail porte sur la résidence principale du preneur-locataire principal.

#### 1. Principe d'interdiction de la sous-location totale.

La sous-location totale est interdite.

#### 2. Principe d'autorisation de la sous-location partielle.

2.1. La sous-location doit porter sur une partie des lieux seulement.

2.2. Conservation de la partie non sous-louée à usage de résidence principale par le preneur-locataire principal.

Dans cette situation, le sous-locataire peut utiliser les lieux loués à une autre destination que la résidence principale.

Mais en ce qui concerne le preneur-locataire principal, la partie de l'immeuble qui n'est pas sous-louée doit rester affectée à l'usage de sa résidence principale, excepté lorsque le preneur-locataire principal est une commune, un CPAS, une ASBL, une fondation...

Cinq conditions doivent être réunies pour l'application de ce régime spécifique particulier de sous location :

1) la qualité du preneur qui doit relever de l'une des catégories de personnes morales de droit public ou de droit privé énumérées à l'article 230, §5 :

- une commune ;
- un centre public d'action sociale (CPAS) ;
- une association sans but lucratif (ASBL) 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.

2) La qualité de sous-locataire.

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

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

Pas davantage que le législateur fédéral, le législateur régional n'a déterminé de critères objectifs tels que les revenus ou le statut des personnes (allocataires sociaux).

3) La sous-location peut porter sur une partie ou sur la totalité de l'habitation du logement.

Le preneur répondant à l'une des catégories de personnes morales de droit public ou de droit privé visées ci-dessus, dispose du droit de sous-louer l'habitation, de manière partielle ou totale.

Il s'agit d'une différence avec l'article 235 du Code bruxellois du Logement. Car l'article 235 autorise uniquement la sous-location totale des lieux au bénéfice des personnes en état de précarité qui les affectent à usage exclusif de la résidence principale.<sup>40</sup>

Est-ce un oubli, une erreur ?

4) Affectation exclusive de l'habitation à la résidence principale du sous-locataire.

Le sous-locataire « démunie » doit affecter exclusivement son logement à sa résidence principale, il ne peut donc choisir l'affectation de l'habitation.

---

40. « Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997 », sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul, M. Vanwijck-Alexandre, édition La Charte, 1998, p. 178.

5) Le consentement du bailleur à la sous-location.

Le bailleur doit bien sûr donner son consentement.

L'article 230 ne précise pas la forme du consentement du bailleur, soit un accord exprès, soit un accord tacite.

Afin d'éviter tout malentendu et conflit, un accord écrit antérieur à la conclusion du contrat de sous-location est conseillé.

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

3. L'accord du bailleur.

Il n'y a pas d'obligation d'écrit ni de préalable.

4. Dispositif de la sous-location partielle.

4.1. Si le sous-locataire n'affecte pas les lieux loués à la résidence principale, il ne peut bénéficier des règles propres relatives aux baux de résidence principale prévues par l'ordonnance.

4.2. Au cas où le sous-locataire affecte les lieux loués à sa résidence principale, si la destination des lieux loués le permet, il est en droit de bénéficier du régime propre aux baux de résidence principale (obligations et droits respectifs du bailleur et du preneur), moyennant des restrictions précises.

a) La durée de la sous-location partielle ne peut pas dépasser celle du bail principal restant à courir ;

b) En matière de congé, les articles 237 à 239 du Code bruxellois du Logement sont applicables.

Il faut se référer au sous-bail pour calculer les triennats.

4.2.1. Congé signifié par le bailleur au bail principal de résidence principale.

Lorsque le bailleur donne le congé au locataire principal,

- celui-ci doit communiquer au sous-locataire une copie du congé qu'il a reçu,
- au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé, et
- l'avertir que la sous-location prend fin à la même date que son propre bail.

La seule copie du préavis permettant au sous-locataire de prendre connaissance de l'échéance du bail principal n'est pas suffisante.

4.2.2. Congé donné par le preneur principal dont le bail d'habitation est à usage de résidence principale.

Lorsque le preneur principal résilie anticipativement, il doit respecter 3 obligations :

- signifier au sous-locataire un préavis d'au moins trois mois ;
- lui transmettre une copie du congé qu'il donne au bailleur ;
- lui payer une indemnité équivalente à trois mois de loyer du bail de sous-location.

4.2.3. Prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Le sous-locataire ne peut pas bénéficier du droit de la prorogation pour circonstances exceptionnelles, réservée aux baux de résidence principale.

### III. Responsabilité du preneur.

Le preneur est rendu expressément responsable exclusif des conséquences de tout manquement (tel que omission d'information) aux dispositions de la cession et de la sous-location stipulées à l'article 230.

Le sous-locataire ne peut réclamer que des dommages et intérêts et non, par exemple, solliciter le droit de se maintenir dans les lieux loués au-delà d'un congé ou d'une échéance.

#### Commentaires

##### 1. Différences entre un état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie.

« L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire ».

Nous nous référons à l'annexe explicative du modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative. Pour en terminer, il est parfois suggéré à des personnes mal ou insuffisamment informées, de reprendre l'état des lieux de sortie précédant, pour dresser l'état des lieux d'entrée suivant.

Cette pratique est fortement déconseillée.

En effet, cela ne tient pas compte du fait que ces deux documents ne se ressemblent en rien parce qu'il y a entre eux une différence de principe et une différence de rédaction ou de présentation.

« L'état des lieux d'entrée est une description détaillée des lieux, une « photographie » de ceux-ci. L'état des lieux de sortie est un document essentiellement financier qui, se basant sur les constatations de l'état des lieux d'entrée, en déduit les montants de dégâts locatifs éventuels, par comparaison avec l'écart constaté à la sortie. » Sic !<sup>41</sup>

##### 2. L'article 230 fait notamment référence à l'article 200ter, §2, aux données d'identification du candidat preneur sélectionné.

Il nous semble pourtant que la référence correcte est l'article 200, §1<sup>er</sup>.

##### 3. Un fois de plus, les obligations du preneur sont plus nombreuses que celles du bailleur.

Par exemple, l'obligation faite au preneur de communiquer le projet de cession ou de sous-location sous la forme recommandée à l'attention du bailleur tandis que celui-ci est libre de ne pas répondre au projet de cession.

Sans doute, parce qu'en cas de cession ou de sous-location, les intérêts du bailleur doivent être particulièrement protégés.

Il n'empêche qu'il faut un équilibre entre les devoirs et droits de chacune des parties.

##### 4. Question.

En cas de pluralité de bailleurs, le preneur-cédant doit-il adresser le projet de cession à chacun des bailleurs ?

Il est à craindre que la réponse soit positive.

---

41. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative. – Erratum, Moniteur belge du 28 novembre 2017, édition 2, p.103896.

#### 5. Différence.

Si l'article 220, §4, impose que les frais d'état des lieux de sortie intermédiaire soient partagés entre les trois parties, il ne précise pas que ces frais soient partagés en trois parts égales.

Il existe la difficulté pour le preneur de savoir avec certitude le partage du coût d'une expertise, et selon quelle proportion, même s'il en demande le montant à l'avance, à l'expert.

Ainsi, un bailleur pourrait conditionner la cession du bail d'habitation, entre autres, au paiement d'un coût plus petit, par exemple, de 10 €, que celui des deux autres parties.

#### 6. Cet état des lieux de sortie intermédiaire, à coup sûr, va faire grimper les tarifs en matière d'état des lieux.

#### 7. Oubli du législateur régional.

Le législateur a oublié la situation du bail commercial qui autorise la sous-location partielle du bien loué à usage de résidence principale où il est fait explicitement référence aux règles fédérales de la sous-location d'un bail de résidence principale.

### 18. Prise de cours de congé.

**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. »

L'article 231 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### Explications

---

##### 1. Congé ou préavis ou renon. Voir glossaire.

##### 2. 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 ».

##### 3. Théorie de la réception.

Le modèle de contrat de bail de résidence principale à valeur indicative paru au Moniteur belge mentionne au point 18 :

« Toutes les notifications faites par lettres recommandées sont censées faites à la date du dépôt à 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.<sup>42</sup>

La date du congé n'est donc pas celui de la date de la poste.

#### 4. 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.

Car « Le délai de congé doit être parvenu à son destinataire au plus tard, la veille du premier jour du délai ».<sup>43</sup>

Un congé tardif, ne fût-ce que d'un jour n'est pas nul mais ses effets sont reportés à la prochaine échéance.<sup>44</sup>

#### 5. 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.

#### 6. Congé des époux, cohabitants légaux ou émanant d'eux.

Il est utile de rappeler l'article 215, §2, alinéa 1 à 3 : « 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.

### 19. Régime des obligations du bail au décès du preneur.

**Art. 232.** « Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité. Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi de 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion.

---

42. Yvette Merchiers, « Le bail de résidence principale », n°128, éditions Larcier, 2010.

43. Yvette Merchiers, « Les baux – Le bail en général », édition Larcier, 1997, n°406.

44. Cassation 27 mars 1980, Pasicrisie., 933. [Pasicrisie , voir glossaire.](#)

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent. »

L'article 232 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

L'article 232 du Code bruxellois du Logement constitue un important changement par rapport avec l'article 1742 du Code civil.

Pour comprendre les modifications, il est utile d'analyser le contenu de l'article 1742.

### 1. L'article 1742 du Code civil.

« Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni celle du preneur ».

Cet article est à caractère supplétif.

#### 1.1. Principe.

Sauf clause particulière du contrat de bail, le contrat de bail ne s'arrête pas le jour du décès de l'une ou l'autre des parties, les héritiers (légaux ou testamentaires) continuent la personne du défunt, c'est-à-dire qu'ils doivent respecter les obligations contractuelles.

Ils seront également tenus des éventuels dégâts locatifs ainsi que des éventuels loyers et charges.

D'autre part, ils disposent des mêmes droits que le défunt.

#### 1.2. Exception : le bail à vie.

Si les parties ont conclu un bail portant sur la vie du preneur, ce bail prendra fin par le décès de celui-ci.

#### 1.3. Particularité pour l'époux et le cohabitant légal.

En référence à l'article 215, §2, alinéa 1<sup>er</sup> 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 tout ou en partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux ou aux cohabitants légaux, nonobstant toute convention contraire. »

Même si l'époux ou le cohabitant légal n'a pas signé le contrat de bail, il est titulaire du contrat car le bail est présumé appartenir aux époux ou aux cohabitants légaux.

Dès lors, en cas de décès de l'un d'entre eux, le contrat de bail se poursuivra avec l'époux ou le cohabitant légal survivant même si celui-ci n'a pas signé le contrat de bail.<sup>45</sup>

Précisons encore que si cet article 1742 du Code civil n'est plus d'application aux baux d'habitation bruxellois, il reste applicable aux baux de droit commun (bureaux, ateliers, garages...).

### 2. L'article 232 du Code bruxellois du Logement.

L'article 232 modifie le principe de l'article 1742 du Code civil.

---

45. L'article 215, §2, n'est pas applicable aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

Il tend à remédier à des problèmes auxquels des bailleurs se trouvent confrontés en cas de succession notamment, en déshérence ou d'isolement de la personne défunte.

En effet, des bailleurs ne parviennent pas à faire libérer les lieux rapidement et récupérer les loyers échus car pour ce faire, ils doivent obtenir en justice, la désignation d'un curateur à succession vacante.

Ils s'adressent alors au juge de paix du canton du ressort de l'habitation louée ou, s'ils estiment la situation urgente, au tribunal de première Instance (référé).

La nouvelle procédure spécifique de résiliation anticipée permet ainsi au bailleur de limiter les frais.

C'est pourquoi cet article déroge au principe de l'article 1742 du Code civil mais vise uniquement la situation du décès du preneur.

### 2.1. Résiliation du bail.

Suite au décès du preneur, si les membres de son ménage n'occupent pas ou plus les lieux loués et d'autre part, si loyers et/ou les charges sont impayés pendant une période de deux mois, le bailleur peut considérer le bail résilié sans la contrainte d'un préavis et d'une indemnité.

Il n'est pas non plus, au préalable de la résiliation du bail, forcé [d'ester en justice](#).

Il s'agit d'une faculté particulière de résiliation du bail et non d'une obligation.

En effet, le bailleur dispose de son libre choix d'introduire ou non, une action en justice aux fins d'obtenir la désignation d'un curateur.

### 2.2. Les biens du preneur.

Moyennant l'observation des deux conditions précitées et à dater de la résiliation, si le bailleur peut récupérer l'habitation et disposer librement des biens du preneur décédé, il n'en devient pas pour autant propriétaire.

Pas question non plus de déposer et d'abandonner les biens sur un trottoir, voire même de les transporter dans une décharge publique ou même de les vendre.

Le bailleur doit respecter les règles de dépôt stipulées dans la loi concernant les biens ; trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion.<sup>46</sup>

Le bailleur doit contacter la commune du ressort de l'habitation du défunt et la solliciter pour procéder à l'enlèvement des meubles, objets et effets personnels de celui-ci.

Les communes conservent les biens durant six mois à dater du jour du dépôt, sous leur responsabilité.

Toutefois, sans attendre le délai légal, le bourgmestre peut disposer des biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Les frais de stockage sont à la charge de la succession, pour autant qu'il y en ait une. L'obligation de conservation des meubles imposée au bailleur dans le texte initial a été supprimée à la suite de l'avis du Conseil d'État, rejoignant le souhait du Conseil consultatif du Logement dans son avis du 30 septembre 2016.

---

46. Loi du 30 décembre 1975 modifiée par la loi du 8 mai 2013, M.B. du 3 juin 2013.

Parce que la conservation des meubles posait divers problèmes dont le risque d'une lourde charge financière pour le bailleur.

### 2.3. La garantie locative.

Dans le cas de l'exercice de cette nouvelle faculté spécifique de résiliation, afin d'obtenir la libération de la garantie locative à son bénéfice pour le paiement des montants qui lui sont dus, le bailleur doit introduire une requête unilatérale auprès de la juridiction compétente.

### 2.4. [La requête \(voir glossaire\)](#) unilatérale relative au décès du preneur.

La requête unilatérale introduit une procédure unilatérale, c'est-à-dire, une procédure où il n'y a pas de partie adverse (procédure dite de type gracieuse) ou il y a effectivement une partie adverse mais celle-ci n'est pas appelée à se défendre à ce stade de la procédure.

La procédure de type gracieuse relève en général de la compétence de pleine juridiction du président de tribunal de première instance, comme la désignation d'un curateur à succession vacante.

En vertu de l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, la requête unilatérale sous peine de [nullité](#), doit être signée par un avocat qui en outre, est seul autorisé à la présenter conformément à l'article 1027 du même Code.<sup>47</sup>

## Commentaires

### 1. Cadeau important.

Dans la situation précise du décès du preneur, et moyennant le respect de deux conditions, le bailleur se voit octroyer l'option de résiliation anticipée du contrat de bail, sans contrainte d'un préavis ni d'une indemnité ou au préalable, d'une procédure en justice.

Il s'agit donc d'un cadeau de taille, un de plus, offert aux bailleurs.

### 2. Abus de bailleurs.

Il faut espérer que les abus resteront exceptionnels.

En effet, des bailleurs pressés de disposer de l'habitation pourraient être tentés, d'une part, de faire pression sur les membres du ménage poursuivant l'occupation du logement du défunt, pour qu'ils partent rapidement et d'autre part, ne pas observer le délai minimal de deux mois de non-paiement des loyers ou/et charges avant de contacter l'administration communale compétente.

Détecter les abus ne sera pas facile d'autant plus si le défunt a habité seul et si aucun membre de sa famille ne se manifeste.

Certains bailleurs pourraient se débarrasser au plus vite des meubles, objets et effets personnels du défunt, particulièrement ceux qui détiennent la garantie locative entre leurs mains ou sur leur compte bancaire.

---

47. « Les pièges de la procédure civile », Jacques Englebert, Maître de conférences à l'ULB, 25 mars 2004.

### 3. Membres du ménage du preneur défunt.

Pas plus que l'exposé des motifs, l'article 232 ne définit les termes « membres du ménage ».

Dès lors, les membres du ménage ne doivent pas, en principe, être domiciliés dans la même habitation que celle du défunt.

La doctrine et la jurisprudence nous éclaireront peut-être.

### 4. Requête unilatérale.

Au contraire de la requête introduisant une procédure contradictoire, en vertu de l'article 1344*bis* du Code judiciaire, qui peut être signée par le demandeur ou son Conseil, l'article 1026 du même Code, relatif à la requête unilatérale impose la signature de l'avocat de la partie.

Dès lors, si le bailleur peut introduire la requête unilatérale, il ne peut ni la signer ni la présenter devant le tribunal compétent.

L'article 232, alinéa 3, manque de clarté ou de précision.

### 5. Décès du bailleur.

S'il arrive que le preneur décède, il arrive que le bailleur décède, lui aussi.

Et dans pareille circonstance, curieusement, aucune disposition n'est prévue en ce qui concerne le preneur.

Or dans le cas du décès du bailleur, sans nouvelle d'héritiers ou en situation de succession difficile, des travaux à charge du premier (par exemple travaux pour remédier à une installation au gaz déficiente), qui tardent à être réalisés, peuvent provoquer chez le preneur d'importants troubles de jouissance voire même des dangers.

Quoique déjà, lorsque le bailleur est en vie, des travaux à sa charge, tardifs ou non effectués, sont monnaie courante, en référence à nos consultations !

## 20. Résolution des conflits.

**Art. 233. §1<sup>er</sup>.** « Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, §5.

**§2.** Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'[arbitrage](#) convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite. »

L'article 233 est applicable aux baux en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Explications

---

### 1. Procédures alternatives de règlement de conflits.

Outre le recours aux tribunaux, le législateur régional a désiré encourager le choix de procédures alternatives en vue de régler un litige, à savoir la [conciliation](#), la [médiation](#) et l'[arbitrage](#).

Voir les définitions dans le glossaire.

Ces trois procédés alternatifs sont décrits dans le Code judiciaire belge.<sup>48</sup>

Concernant la médiation, le législateur régional transpose en droit régional, la réglementation fédérale et la directive européenne du 21 mai 2008.

### 2. Médiation.

2.1. Le législateur fédéral avait déjà adopté la loi du 19 février 2001 relative à la médiation familiale dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Et de par la loi du 21 février 2005, il a créé une septième partie dans le Code judiciaire exclusivement réservée à la médiation.

Le législateur fédéral a offert à la médiation, par cette consécration, la même légitimité que la procédure judiciaire et l'[arbitrage](#).

Il faut se référer à l'exposé des motifs de la loi du 21.02.2005 pour lire une définition de la médiation, car la loi elle-même ne la définit pas !

La médiation est étendue à d'autres matières que le droit familial.

De son côté, l'union européenne encourage les modes alternatifs de conflits, tels la médiation qui contribuent à éviter des actions en justice qui sont longues et coûteuses.<sup>49</sup>

La directive de l'U.E. du 21 mai 2008 relative à la médiation dans les États membres s'applique aux litiges transfrontaliers en matière civile et commerciale tout en précisant qu'elle peut également s'appliquer aux processus de médiation internes.<sup>50</sup>

En outre, l'U.E. a publié un « Code de conduite européen pour les médiateurs ».

#### 2.2. Il faut distinguer trois types de médiation.

2.2.1. À côté de la médiation volontaire et de la médiation judiciaire, visées dans la loi du 21.02.2005, il existait déjà auparavant la médiation dite libre, qui peut être encore pratiquée.

Les parties choisissent librement un médiateur sans qu'il ne doive se conformer aux prescrits de la loi de 2005 ; la médiation volontaire : les parties qui sont ou non déjà en procès, choisissent librement un médiateur agréé ou non par la Commission fédérale de médiation et signent un protocole ; la médiation

---

48. Articles 731 à 734 inclus pour la conciliation, articles 1724 à 1737 inclus pour la médiation et articles 1676 à 1723 inclus pour l'arbitrage.

49. Directive 2008/52/CE du parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 sur certains aspects de la médiation en matière civile et commerciale ; Directive européenne 2011/2016 (INI).

50. Directive 2008/52/CE du parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 sur certains aspects de la médiation en matière civile et commerciale ; Directive européenne 2011/2016 (INI).

judiciaire : le juge désigne, à la demande des parties ou de sa propre initiative mais avec l'accord de celles-ci, un médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation.

Pendant la médiation, le médiateur veille à faciliter la circulation des informations, à éclaircir ou rétablir la communication entre les parties concernées, de façon à ce qu'elles puissent trouver une solution acceptable à leur litige.

La participation est volontaire et chacune des parties peut mettre fin à la procédure à tout moment.

### 2.2.2. Médiateur agréé.

Pourquoi le choix d'un médiateur agréé ?

Parce que l'accord obtenu en présence d'un médiateur agréé, peut être homologué par le tribunal. Il a alors la même valeur juridique qu'un jugement auquel est conféré la force exécutoire (contrainte).

Autre avantage, la prescription est également suspendue dès la signature d'un contrat de médiation.

Le SPF Justice accorde l'agrément à des médiateurs qui satisfont à des conditions de formation continue et tient à jour une liste des médiateurs agréés selon leur spécialité et leur lieu d'établissement.

## 3. L'[arbitrage](#).

3.1. La pratique consistant à insérer automatiquement des clauses d'arbitrage dans les contrats de bail est fréquente, par exemple :

« Les parties marquent dès à présent leur résolution de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elle. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et à toutes ses suites sera arbitré en premier et dernier ressort par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à la loi et son règlement, dont elles ont pu prendre connaissance. »<sup>51</sup>

Et en référence à notre expérience des consultations, tant les bailleurs que les preneurs, ignorent les dispositions légales relatives à l'arbitrage et de ce fait, n'en mesurent pas toutes les implications législatives et financières.

A contrario de la médiation, dans une procédure d'arbitrage, le ou les arbitres tranchent le litige.

Il n'ya pas de procédure d'appel possible excepté si la convention d'arbitrage le prévoit expressément.

Le ou les arbitres rendent une sentence arbitrale, une décision écrite dont un exemplaire est adressé à chaque partie afin de les en informer officiellement tandis qu'un autre exemplaire est remis au du tribunal de première Instance chargé de vérifier le respect des règles de compétence et de procédure de l'arbitrage.

La sentence arbitrale doit être exécutée. À défaut, il peut être demandé au président du tribunal de première Instance d'imposer l'exécution (procédure d'exequatur).

---

51. Modèle de contrat de bail de résidence principale destiné à la Région de Bruxelles-Capitale, Propriétés Immobilières sprl, avenue Jacques Pastur 11, 1180 Bruxelles, agréé IPI n°101.248).

De surcroît, selon Monsieur Pierre Rousseaux, président du SNPC, section de Charleroi, les clauses d'arbitrage « ont un double effet pervers :

a) elles bloquent une résolution rapide du litige ; b) elles sont susceptibles de générer un coût élevé. »<sup>52</sup>

Pour notre part, nous pensons que la présence régulière de clauses d'arbitrage est utilisée pour contourner les tribunaux étatiques et ainsi éviter les juges de paix, compétents en contrats de bail.

### 3.2. Processus alternatif de l'arbitrage, oui, mais...

L'article 223 autorise le recours au processus alternatif de l'arbitrage.

Les parties au contrat de bail pourront convenir de commun accord d'y soumettre leur litige mais uniquement à partir du moment où celui-ci survient.

Puisque cet article répute non écrite toute clause insérée dans un contrat de bail d'habitation relative à l'obligation de recourir à l'arbitrage.

Nous rappelons le sens et l'effet d'une « clause réputée non écrite ».

Une clause réputée non écrite est une clause sensée ne pas avoir été incluse dans un contrat, ne pas exister.

Elle n'est pas nulle, elle est simplement considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation. Elle ne produit donc pas d'effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la [nullité](#) du contrat.

Dès lors, les preneurs et bailleurs qui ont conclu un bail d'habitation insérant une clause relative à l'arbitrage, bail en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ne sont pas tenus de se soumettre à cette procédure.

Le recours au processus alternatif de l'arbitrage doit être et rester un choix et non une obligation.

## Commentaires

### 1. L'arbitrage : ignorance et voie vers une privatisation de la justice.

Il était nécessaire de réputer non écrite toute clause insérée dans un contrat de bail d'habitation relative à l'arbitrage.

D'abord parce tant les bailleurs que les preneurs sont encore plus ignorants des dispositions légales en matière de l'arbitrage qu'en droit du bail.

Ensuite, nous pensons que la procédure relative à l'arbitrage concourt à une privatisation de la justice et donc, point trop n'en faut. Nous sommes des défenseurs des services publics.

### 2. Les acteurs médiateurs et arbitres.

S'il est positif d'encourager bailleurs et preneurs à se tourner, en cas de différend, vers des processus alternatifs aux tribunaux étatiques, le législateur régional doit assurer la formation en droit du bail et veiller à la compétence et au professionnalisme des médiateurs et arbitres. Il ne peut pas s'en remettre à d'autres instances, de se décharger sur les autres.

---

52. Pierre Rousseaux, avocat, « Le Cri », octobre 2017, n°417.

De par nos consultations, nous avons relevé des problèmes avec des médiateurs ainsi qu'avec une chambre d'arbitrage, tels un manque de professionnalisme (absence d'écrit en cas d'accord), un bagage insuffisant en droit ou un défaut d'impartialité.

### 3. Le droit collaboratif.

À côté de la [conciliation](#), de la [médiation](#) et de l'[arbitrage](#), il existe le [droit collaboratif](#). (Voir glossaire).

Il est dommage que l'ordonnance n'en fasse pas même mention.

Le pouvoir fédéral organise dans le Code judiciaire, en lui annexant une huitième partie, le travail déjà effectué par des avocats formés en droit collaboratif.<sup>53</sup>

Il faut croire que la promotion des formes alternatives de résolution des litiges est dans l'air du temps.

### 4. Question.

Un contrat contient une clause de recours à une chambre d'arbitrage en cas de tout différend.

Un bailleur introduit un litige auprès d'une chambre d'arbitrage sans en informer le preneur, et donc sans l'accord de celui-ci.

Or de par l'article 233, « Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite ».

Le preneur est-il en droit de refuser de se présenter à la chambre d'arbitrage sans risquer de se faire condamner ?

Devra-t-il informer ou rappeler à la chambre d'arbitrage des dispositions en la matière ?

Toute chambre d'arbitrage siégeant en Région de Bruxelles-Capitale n'est-elle pas censée connaître l'article 233, §2, alinéa 2, en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et dès lors, en informer le bailleur ?

---

53. Loi du 18 juin 2018 portant des dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes de résolution des litiges, M.B. du 2 juillet 2018.

## Conclusion

---

Tout au long de l'examen des règles communes aux baux d'habitation en région bruxelloise, nous avons rapporté des difficultés, des questionnements, des zones d'ombre (erreurs dans le texte final de l'ordonnance du 27 juillet 2017, publié au Moniteur belge).

Ce qui ne va pas aider les preneurs et bailleurs à trouver ou reconnaître leur chemin dans le dédale des législations fédérales et des réglementations régionales.

Ensuite, nous avons constaté un déséquilibre entre les obligations du preneur et celles du bailleur, en faveur du bailleur : entre autres, [cession de bail](#) et enregistrement de bail.

Nous avons également observé une absence de réalité par rapport au vécu des preneurs.

Il est vrai que les pouvoirs publics ont besoin des propriétaires privés car ils sont incapables ou ne veulent pas fournir des logements en suffisance et aux loyers payables par une grande partie de la population bruxelloise (en 2018, 40 000 ménages en attente d'un logement dit social).

Enfin, nous n'insisterons jamais assez sur l'article 3 du Code bruxellois du Logement :  
« Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental. »

Mais ce n'est pas encore l'ordonnance du 27 juillet 2017 avec ses arrêtés d'exécution qui vont rendre effectif cet article 3.

### **Partie III – Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil Articles maintenus, modifiés et abrogés à destination des baux d’habitation ou des baux régis par les régimes particuliers organisés par l’ordonnance 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 de droit commun qui sont applicables aux baux d’habitation, en abroge d’autres, soit en intégrant leur contenu dans les règles communes aux baux d’habitation 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, en ce qui concerne les baux d’habitation, le gouvernement bruxellois a établi, pour ceux-ci, 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, de l’ordonnance.

Cette liste a été publiée au Moniteur belge du 8 décembre 2017.

Aux postes «chauffage» et «conditionnement», sont imputables au preneur, l’entretien et le contrôle périodique. Ces actes sont explicités dans des réglementations régionales spécifiques, transposées de directives du Parlement européen et du Conseil.

En outre, l’ordonnance complète l’article 1728*bis* relatif à l’indexation par un paragraphe 3, applicable uniquement aux baux d’habitation bruxellois et adapte l’article 1730, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil au Code bruxellois du Logement

Enfin, l’ordonnance abroge des dispositions de droit commun en ce qui concerne certains régimes spécifiques d’habitation.

Les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles sont à caractère supplétif, excepté lorsqu’il est précisé qu’elles sont à caractère impératif.

♦ **Articles maintenus, applicables aux baux d’habitation bruxellois et aux autres baux (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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> sont nulles.

§3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. »

**1728quater.** « §1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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 par 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](#). » (Voir glossaire)
- 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 par l'ordonnance du 27 juillet 2017**

L'article 1728*bis* est applicable aux baux d'habitation et aux autres baux, à l'exception du paragraphe 3 complété par l'ordonnance, applicable uniquement aux baux d'habitation.

**1728*bis*.** « §1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil au Code bruxellois du Logement.

L'article 1730 est applicable aux baux d'habitation et aux autres baux, à l'exception des baux à ferme.

**1730.** « §1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1<sup>er</sup> 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 en Région de Bruxelles-Capitale mais restent applicables aux autres baux**

1714*bis*, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754, 1755, 1756.

- ♦ **Articles qui ne sont plus applicables aux baux particuliers de résidence principale, de logement d'étudiant et d'habitat intergénérationnel et solidaire mais restent applicables aux autres baux**

1736 à 1740 (durée du bail, [congé](#), caution) ;

1757 et 1758 (durée du bail des meubles fournis et du logement meublé).

## Partie IV – Glossaire

---

### Arbitrage

L'arbitrage est une procédure qui permet de soumettre un différend ou un litige à un tribunal arbitral, autre qu'un tribunal où siège un magistrat, composé d'un ou plusieurs arbitres, dont la décision engage les parties qui ont décidé de faire appel à lui ou à eux. A contrario de la médiation, dans une procédure d'arbitrage, le ou les arbitres tranchent le litige.

Il n'y a pas de procédure d'appel possible excepté si la convention d'arbitrage le prévoit expressément.

Le ou les arbitres rendent une sentence arbitrale, une décision écrite dont un exemplaire est adressé à chaque partie afin de les en informer officiellement tandis qu'un autre exemplaire est remis au du tribunal de première Instance chargé de vérifier le respect des règles de compétence et de procédure de l'arbitrage.

La sentence arbitrale doit être exécutée. À défaut, il peut être demandé au président du tribunal de première instance d'imposer l'exécution (procédure d'exequatur).

### Avantage locatif

C'est une dépense que le propriétaire doit en principe, assumer lui-même mais qu'il fait assumer par le locataire. L'exemple-type est celui du précompte immobilier imputé au locataire dans un bail de droit commun ou bail commercial.

### Avenant

= juridiquement, c'est une convention conclue en vue de modifier un contrat antérieur ou un contrat type (via l'ajout d'une nouvelle clause, par exemple).

### Caducité

C'est l'état d'un acte régulièrement formé initialement, mais qui en cours d'exécution, en raison de la survenance d'une circonstance (postérieure à la formation initiale), perd un élément essentielle à son existence.

### Cession de bail

La cession de bail est une cession de créance.

C'est le contrat par lequel un preneur, appelé le cédant, transfère ses droits et non les obligations (sauf exceptions) qui découlent du contrat de bail, à une tierce personne, appelée le cessionnaire, qui va le remplacer en qualité de preneur.

## **Charges et frais**

Dans le contrat de bail, les charges et frais sont l'ensemble des dépenses qui grèvent le bien loué et sont imputés au preneur.

Yvette Merchiers, pour sa part, définit les charges comme l'ensemble des impôts appliqués au bien et les frais, les dépenses relatives à l'utilisation du bien.<sup>54</sup>

## **Conciliation**

C'est une procédure volontaire dans laquelle est présent un conciliateur neutre. Celui-ci après avoir entendu chaque partie, propose une solution au différend, que les parties ne sont pas obligées de suivre.

La conciliation peut également avoir lieu dans le cadre d'une saisine au tribunal et est menée par le juge.

## **Congé**

En bail à loyer, il est le terme de droit désignant l'acte unilatéral par lequel un bailleur ou un preneur exprime à l'autre partie sa volonté de mettre fin au bail.

Le terme « préavis » est davantage utilisé en langage courant, sans oublier celui de « renon ».

## **Délai raisonnable**

Le délai raisonnable est une notion juridique d'inspiration anglo-saxonne, selon laquelle le jugement des affaires civiles et pénales par les juridictions doit intervenir dans un « délai raisonnable » compte tenu du nombre de parties, des textes invoqués, des preuves à apporter et de la complexité de l'affaire.

## **Déférer serment à quelqu'un**

= lui demander de prêter serment à l'appui de ce qu'il avance pour se justifier et s'en rapporter à ses déclarations.

## **Droit collaboratif**

Par le dialogue, le droit collaboratif met en œuvre un travail d'équipe entre les parties et leurs avocats, afin de trouver une solution qui rencontre les intérêts et les besoins de chacune des parties.

Il se caractérise par la présence des avocats aux côtés de leurs clients tout au long du processus et lors de toutes les réunions de négociation.

En cas d'échec de la procédure, les avocats collaboratifs ne peuvent plus poursuivre leur intervention et ne pourront donc plus assurer la défense des intérêts de leurs clients dans le contexte d'une procédure contentieuse.

Le droit collaboratif implique une formation spécifique des avocats qui la pratiquent.

---

54. Bernard Louveaux, « Le droit du bail – Le régime général » édition De Boeck, 1993, p.127.

## **Empirique**

Qui s'appuie sur l'observation, l'expérience et non sur une théorie ou le raisonnement.

## **Ester en justice**

= exercer une action en justice, prendre l'initiative d'un procès.

## **Force probante**

Elle est liée à la notion de preuve.

Elle peut se définir comme le degré de valeur donné à un mode de preuve (écrit, témoignages...).

Le juge n'est cependant pas lié par la force probante des preuves qui lui sont soumises : il est libre de forger son intime conviction.

Mais il doit motiver sa décision.

## **Incommutable**

= qui ne peut légitimement changer de propriétaire, de possesseur.

## **Loyer médian**

= le loyer déterminé à partir de diverses données recueillies sur des loyers pratiqués en un ou des lieux définis.

## **Nominal**

Qui n'est pas corrigé par une information économique comme l'inflation (exemple : revenu nominal).

## **Nullité**

C'est la sanction du non-respect d'une condition de validité d'un acte juridique ou d'une procédure juridique lors de sa formation.

## **Précompte immobilier**

C'est un impôt sur un bien immobilier.

## **Médiation**

La médiation est une procédure dans laquelle intervient un médiateur, à savoir une tierce personne, neutre, indépendante (qui a sa liberté d'action, son autonomie vis-à-vis de quelqu'un ou de quelque chose) et impartiale (qui ne favorise pas l'une partie au dépens de l'autre) au litige.

## **Pasicrisie**

Recueil de jurisprudence belge de la Cour de cassation comprenant aussi des analyses et commentaires.

**Personne en état de récidive**

Il s'agit d'une personne déjà condamnée qui commet à nouveau une infraction.

**Réméré**

Terme juridique désignant un accord conclu entre un vendeur et un acheteur, pour lequel le premier se réserve la possibilité unilatérale de récupérer le bien vendu. Dans ce cas, il devra rembourser à l'acheteur le prix convenu lors du contrat de vente.

**Requête**

C'est un acte de procédure, généralement écrit, directement adressé à une juridiction pour faire valoir un droit ou/et trancher un litige.

Elle doit contenir des mentions obligatoires.

La requête expose les prétentions dirigées contre la partie adverse, les points du conflit, les arguments ou moyens ainsi que les pièces produites.

Dans certains cas urgents, la requête peut être verbale.

**Revenu cadastral**

= *revenu net normal moyen* qu'un bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, à une date de référence.

**Sous-location**

C'est le contrat par lequel un preneur, appelé locataire principal, donne lui-même en location, une partie ou la totalité des lieux loués, à une tierce personne qui obtient la qualité de preneur, appelé sous-locataire.

Le premier preneur devient à son tour bailleur.

**Subrogation**

= substitution, par convention ou de plein droit, d'une personne à une autre dans un rapport juridique.

---

## L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

---

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1<sup>ère</sup> ligne par la FWB.