

Lorsque le bailleur refuse de faire les réparations nécessaires

Les outils juridiques en Région de Bruxelles-Capitale



Cette brochure a été rédigée par **Didier Joly** – Référence B26 – Décembre 2020
Dépôt légal : D/2020/2228/10

Permanence juridique :

Aménagement des permanences en raison de la crise sanitaire - Info : ladds.be

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles - ladds.be

Plan de la brochure

En guise d'introduction	3
Rapide tour d'horizon des sources législatives	4
1. Au fondement du droit du bail : le droit civil	4
2. Le bail d'habitation dans le Code bruxellois du Logement	6
3. Les exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements	7
4. Un arrêté relatif aux réparations et travaux d'entretien	8
Le contrat de bail : petits rappels nécessaires	9
1. Un principe de base : la liberté contractuelle	9
2. Les notions de supplétif et d'impératif	10
Les obligations des parties relatives à l'état du bien loué : le rappel des principes de base	13
1. Pourquoi jongler entre deux codes	13
2. L'obligation de délivrance	14
3. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements	15
4. Les réparations et travaux d'entretien	17
5. Les réparations urgentes	19
6. L'occupation en bon père de famille	20
7. La garantie des vices de la chose louée	21
8. La perte de la chose louée	22
Quand le bailleur refuse d'effectuer les réparations lui incombant ?	25
1. Ce qu'il ne faut pas faire !	25
2. Ce qu'il faut commencer à faire !	27
3. Le service de l'inspection régionale du logement : son rôle et ses limites	28
4. Le recours judiciaire	31
5. La conciliation en justice	33
En guise de conclusion : agir avec méthode !	35



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 : ladds.be

En guise d'introduction

Le mal logement revêt principalement deux aspects particuliers : le montant des loyers qui grèvent une part de plus en plus importante du revenu des ménages locataires et la mauvaise qualité des logements occupés par les franges les plus pauvres de la population. Pour ces personnes, la conjonction de ces deux tendances fait qu'elles paient souvent beaucoup trop cher des logements dégradés ou carrément insalubres.

Mais, si le mal logement est une réalité à laquelle les associations et les services sociaux sont quotidiennement confrontés, celle-ci n'est quasiment jamais relayée par les médias. Seuls quelques maigres reportages sont consacrés aux problèmes de location et ceux-ci sont généralement réduits à deux questions clés : les loyers impayés et le saccage des biens loués par certains locataires. De plus, il est souvent rappelé que, dans de tels contextes, il est très compliqué d'obtenir le droit d'expulser les locataires indécents.

Pourtant, loin des documentaires racoleurs et des chroniques stigmatisantes, il y a la réalité de rapports complexes. Certes, il existe des locataires désinvoltes, mais il existe aussi des familles qui se font expulser de leur logement ; il existe des locataires qui ne payent pas leur loyer, mais très rarement par insouciance. Et puis, à bas bruit, il y a ces locataires — toujours trop nombreux — confrontés à un propriétaire-bailleur laissant se dégrader le bien loué et/ou refusant de faire les travaux de réparation imposés par la loi.

Pour les locataires subissant ce type de situation, les moyens de recours existent mais ils sont quelquefois compliqués à mettre en œuvre. D'abord, il faut être conscient qu'une mésentente ou un conflit avec le bailleur peut se terminer par une action en justice. Ensuite, avant d'en arriver-là, il faut comprendre l'étendue des droits et obligations de chacune des parties. De plus, il ne suffit pas de connaître ses droits, encore faut-il être capable de les exprimer et de les défendre. Enfin, il y a la peur des représailles. En effet, angoissés par la peur de recevoir une lettre de renon, il est fréquent que des locataires s'accommodent de dégradations diverses et variées, d'équipements en panne, voire d'un logement insalubre ou carrément dangereux pour la santé des occupants. Cette peur des représailles se rencontre généralement dans la partie la plus pauvre des locataires : les travailleurs précaires ou à petits revenus, les indépendants pauvres, les chômeurs, les bénéficiaires d'aides sociales, les malades et handicapés, les pensionnés...

Ceci étant dit, les réticences ou l'inaction du bailleur ne sont pas toujours suscitées par des motifs purement financiers. Certes, il est notoire que le logement est trop souvent réduit à n'être qu'un objet d'investissement (c'est-à-dire qu'il doit produire de la rente et coûter le moins possible). Il existe aussi des bailleurs tout simplement dépassés par les obligations auxquelles ils sont soumis. Non seulement, il faut pouvoir disposer des fonds nécessaires pour que le bien loué soit conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, mais aussi il n'est pas toujours aisé de déterminer à quelle partie incombent certains travaux de réparation.

Dans cette brochure, nous allons faire le tour des dispositions légales de la Région de Bruxelles-Capitale et relatives à l'état du bien loué. Après l'exposé des droits et obligations des parties, nous ferons le tour des moyens permettant au locataire de solliciter le bailleur et éventuellement de le contraindre.

Rapide tour d'horizon des sources législatives

Ces dernières années, la législation sur le bail à loyer a été l'objet de changements notables. Ces bouleversements sont la conséquence de la Sixième Réforme de l'État ayant notamment abouti à certains grands transferts de compétences vers les trois Régions (Bruxelles-Capitale, Flandre et Wallonie). Parmi les matières transférées, nous pouvons lister le bail d'habitation, le bail commercial et le bail à ferme.¹

Malheureusement, ces transferts de compétences vers les entités fédérées ont engendré, dans les trois régions du pays, une certaine complexification de la législation sur le bail.

Quant aux dispositions relatives au bail d'habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale, celles-ci se répartissent désormais entre le Code civil, le Code bruxellois du Logement et une série d'Arrêtés régionaux. Ceci sans compter avec les commentaires doctrinaux et la jurisprudence qui nous fourniront certaines clés d'interprétation.

Étant donné que cette brochure est relative à la situation législative en vigueur dans la Région de Bruxelles-Capitale, nous consacrerons ce chapitre à faire un rapide tour d'horizon des différentes sources juridiques applicables.

1. Au fondement du droit du bail : le droit civil

Depuis la création de la Belgique et la mise en place des institutions de ce nouvel État (1830-1831), les règles relatives aux baux à loyer ont été organisées par le droit civil. Plus concrètement, la quasi-totalité des droits et obligations des parties (bailleurs et preneurs) engagées dans un contrat de bail ont été regroupés dans le Code civil.

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

Depuis son adoption par la Belgique au lendemain de la révolution de 1830 jusqu'à la seconde guerre mondiale (1939-1945), les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer n'ont pas connu de modifications importantes. Ce n'est qu'en avril 1951 qu'une section spéciale réglementant les baux commerciaux sera insérée dans le Code civil. Cette section aura pour principal objectif de limiter certaines prérogatives des propriétaires-bailleurs et de mieux protéger les locataires ayant conclu un bail commercial.

Dans les années 1970, c'est le bail à ferme qui bénéficiera d'une protection renforcée grâce à l'insertion d'une section particulière dans le Code civil.

Quant aux baux relatifs à la résidence principale du locataire, il faudra attendre février 1991 avant qu'une section visant exclusivement ce type de baux soit insérée dans le Code civil.

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

Ceci étant dit, de 1916 à 1991, les autorités belges ont très régulièrement pris des dispositions temporaires pour protéger certaines catégories de locataires. Ces lois dont la durée de vie n'excédait souvent pas douze mois, permettaient tantôt de limiter et d'interdire les expulsions domiciliaires, tantôt de contrôler ou de bloquer l'évolution des loyers, etc. Ainsi, jusqu'à l'adoption de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale du preneur, les rapports locatifs seront presque sans discontinuités soumis au règne de législations d'exception.

Finalement, à la veille de la mise en œuvre du transfert de compétence vers les régions, le droit du bail était organisé comme suit :

- la partie originaire et historique du Code civil comprenant les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles formant ce que nous avons coutume d'appeler le droit commun (articles 1714 à 1762*bis* du Code civil) ;
- une section particulière constituée de dispositions impératives et exclusivement dédiée aux baux de logement constituant la résidence principale du locataire ;
- une section particulière constituée de dispositions impératives et exclusivement dédiée aux baux commerciaux ;
- une section particulière constituée de dispositions impératives et exclusivement dédiée aux baux à ferme ;

La mise en place des législations régionales aura des conséquences sur le Code civil.

En Région de Bruxelles-Capitale, l'Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (*Moniteur belge* du 30 octobre 2017) abrogera une série d'articles du Code civil. Parmi ces modifications, l'Ordonnance bruxelloise abrogera l'ensemble de la section du Code civil relative au bail de résidence principale (Cf. art. 16, §4, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017). Celle-ci sera remplacée par le Chapitre III du Titre XI du Code bruxellois du Logement.

Quant au droit commun, il sera également touché par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 qui abrogera pour les baux d'habitation les articles 1714*bis*, 1716, 1717, 1720, 1736 à 1740, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756, 1757 et 1758 du Code civil (Cf. art. 16, §§ 2 et 3, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017).²

Par ailleurs, l'article 1728*bis* du Code civil réglant le calcul de l'indexation des loyers est conservé par le législateur bruxellois, tout en étant légèrement modifié (Cf. art. 16, §1^{er}, de l'Ordonnance du 27 juillet 2017).

Après l'évocation de ces modifications législatives, il est important de rappeler que le droit civil reste une source juridique essentielle pour celui qui souhaite comprendre le droit du bail dans son ensemble et le droit du bail d'habitation en particulier. En effet, malgré la régionalisation de certains types de baux à loyer, la compréhension du bail en

2. Alors que la Région de Bruxelles-Capitale n'abrogera qu'un nombre limité d'articles du droit commun, le législateur Wallon décida d'abroger l'entièreté des dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles (Cf. Décret du 15 mars 2018 de la Région Wallonne relatif au bail d'habitation, *Moniteur belge* du 28 mars 2018).

tant que contrat reste définie par les dispositions du Code civil (voir notamment tout le titre III du Code civil relatif aux contrats ou aux obligations conventionnelles en général).

Quant à la définition du bail en tant que contrat spécial, elle reste définie par l'article 1709 du Code civil. Selon celui-ci, le bail est défini comme étant l'obligation d'octroyer l'occupation d'un bien pendant un certain temps en échange de l'obligation de payer un certain prix (le loyer).

En conclusion, même si le Code bruxellois du Logement concrétise le transfert de la législation du bail d'habitation vers les régions, le droit du bail reste clairement enraciné dans les principes du droit civil. Le Code civil demeure une source de droit fondamentale.

2. Le bail d'habitation dans le Code bruxellois du Logement

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les baux d'habitation conclus ou ayant été conclus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale sont soumis aux dispositions du Code bruxellois du Logement.³ Pour l'essentiel, les règles applicables aux baux d'habitation sont regroupées dans le Titre XI de ce Code.

Ce Titre XI ajouté au Code bruxellois du Logement par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 instaure une nouvelle catégorie de baux à loyer : le bail d'habitation. En effet, la notion de bail d'habitation est un ensemble hétéroclite qui, en tant que tel, n'existe pas dans le Code civil. Par bail d'habitation, il faut entendre le bail de résidence secondaire, le bail de résidence principale et le bail glissant. Le dénominateur commun entre ces trois types de baux est qu'ils sont relatifs à un bien loué et habité.

À ces trois types de baux, il faut ajouter un régime propre aux logements loués par un étudiant et un régime propre à la colocation.⁴ Ces deux régimes spécifiques ne peuvent pas être cumulés, mais ils peuvent varier selon que le bien loué est occupé à titre de résidence principale ou de résidence secondaire.⁵

Mais le Code bruxellois du Logement ne se limite pas à définir les règles applicables aux baux d'habitation. Il contient d'autres dispositions concrétisant la politique du logement menée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il instaure les instruments et les règles applicables aux différents secteurs impactés par cette politique.

-
3. Selon l'article 17 de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale relative au bail d'habitation et hormis certaines exceptions prévues par ce même article 17, les dispositions instaurées par cette Ordonnance sont d'application à partir du 1^{er} janvier 2018 pour tous les baux d'habitation, y compris ceux conclus avant l'entrée en vigueur de la législation bruxelloise.
 4. Le logement loué par un étudiant peut constituer sa résidence secondaire ou sa résidence principale. Quant à la colocation, elle peut constituer la résidence secondaire des locataires ou constituer la résidence principale d'une partie ou de la totalité des locataires.
 5. On parle de résidence secondaire lorsque le bien loué est habité par le locataire, mais que ce logement ne constitue pas sa résidence principale. Quant à la notion de résidence principale du locataire, elle désigne le logement constituant son principal lieu de vie. Il s'agit d'un état de fait indépendant de sa situation administrative (au regard de la législation sur le bail, un logement peut constituer la résidence principale du locataire, même s'il n'est pas légalement domicilié à cette adresse).

C'est pourquoi, dans le Code bruxellois du Logement, nous trouvons, entre autres, les dispositions organisant le Service de l'Inspection Régionale du Logement, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les Sociétés Immobilières de Service Public (logements sociaux), le Fonds du Logement, les Agences Immobilières Sociales, etc. Le Code contient également certaines règles importantes telles celles relatives aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les exigences en matière d'égalité de traitement et de lutte contre la discrimination, etc.

Le Code bruxellois du Logement constitue donc une source de droit fondamentale.

3. Les exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Dans sa version "historique", le Code civil ne contient pas d'exigences relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements. Seuls quelques articles majeurs tracent les grands principes auxquels doivent se soumettre les locataires et les propriétaires-bailleurs. Ainsi, d'une part, l'obligation d'occuper le bien loué en "bon père de famille" et, d'autre part, l'obligation de délivrer le bien en bon état de réparation, d'assurer la jouissance paisible de lieux et de garantir le preneur contre les vices cachés constituent quelques-unes de ces règles de base. Quant à la mise en pratique de ces principes, il faut tenir compte des évolutions de la jurisprudence.

Ce n'est qu'en 1997 que le Gouvernement fédéral prendra un arrêté déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Arrêté royal du 8 juillet 1997 publié dans le *Moniteur belge* du 21 août 1997). Cet arrêté composé de huit articles contiendra l'essentiel des exigences auxquelles doivent se soumettre les logements mis en location à titre de résidence principale.

Quelques années plus tard, la Région de Bruxelles-Capitale publiera l'Ordonnance du 17 juillet 2003 créant le Code bruxellois du Logement. C'est en application de cette Ordonnance, que des exigences en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements seront instaurées par les autorités régionales bruxelloises.⁶

Jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les dispositions fédérales et les exigences régionales cohabiteront pour ce qui concerne les logements mis en location sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, les autorités régionales bruxelloises profiteront de la mise en place de la régionalisation du bail d'habitation pour abroger les exigences fédérales du 8 juillet 1997.

Aujourd'hui, les exigences applicables en Région de Bruxelles-Capitale sont celles instaurées par l'Arrêté du 4 septembre 2003.

6. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (*Moniteur belge* du 19 septembre 2003) modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 (*Moniteur belge* du 3 avril 2006).

4. Un Arrêté relatif aux réparations et travaux d'entretien

Pour compléter le tableau des règles relatives à l'état du bien loué dans le cadre d'un bail d'habitation, nous devons encore évoquer l'arrêté du 23 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur (*Moniteur belge* du 8 décembre 2017).

Cet Arrêté constitue une véritable nouveauté dans le paysage des rapports locatifs. En effet, jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions régionales bruxelloises (le 1^{er} janvier 2018), la question de savoir qui du bailleur ou du preneur devait effectuer certaines réparations ou certains travaux d'entretien dépendait de l'interprétation de quelques articles du Code civil (de 1719 à 1724 et de 1754 à 1756). Il était donc nécessaire de se tenir au courant des évolutions de la jurisprudence. D'ailleurs, pour l'essentiel, l'Arrêté du 23 novembre 2017 reprend la liste des réparations et des travaux d'entretien telle qu'elle a été laborieusement établie par la jurisprudence.

Ceci étant dit, il faut garder à l'esprit que l'Arrêté régional bruxellois du 23 novembre 2017 est une liste non limitative et qu'elle n'envisage donc pas toutes les situations possibles. Il faut reconnaître qu'en cette matière, l'exhaustivité tient de l'impossible.

Quant au caractère impératif de l'Arrêté du 23 novembre 2017, il signifie que les parties ne peuvent pas y déroger, même par contrat. Cependant, si les dispositions de cet arrêté régional bruxellois sont impératives, cela n'exclut pas que les circonstances propres à chaque situation peuvent donner lieu à interprétation. En effet, même si la matière du bail d'habitation a été régionalisée, les deux pieds de ce nouvel édifice législatif reposent toujours sur le droit civil. Or, la question de la responsabilité des personnes est l'un des fondements majeurs du droit civil.

Le contrat de bail : petits rappels nécessaires

Selon l'article 1709 du Code civil, le bail est défini comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Cet article énonce ce qui caractérise un bail en tant que contrat spécial. Mais ce principe n'est pas suffisant pour comprendre ce que le droit civil entend par contrat. Voilà pourquoi, avant d'aborder le fond des principes relatifs à l'état du bien loué, il nous semble important de rappeler l'un ou l'autre principe de base.

1. Un principe de base : la liberté contractuelle

Comme nous l'avons déjà évoqué, le droit du bail reste profondément enraciné dans le droit civil. C'est pourquoi, un contrat de bail, en tant que forme particulière de contrat, doit répondre aux principes régissant les contrats en général.

Ainsi, par exemple, le contrat de bail est considéré comme valide s'il a été conclu dans les conditions fixées par l'article 1108 du Code civil :

1. Il faut que les personnes qui concluent un contrat consentent librement. En clair, la signature d'une convention (dans l'hypothèse où elle serait écrite) doit être librement décidée.
2. Les cocontractants doivent avoir l'aptitude à pouvoir donner leurs consentements. Il ne faut pas que l'une ou l'autre des personnes soit considérée comme "incapable" (les mineurs, les interdits et généralement tous ceux à qui la loi interdit certains contrats — art. 1124 du Code civil).
3. L'objet de la convention doit être certain. Autrement dit, il faut pouvoir déterminer ce que les parties ont convenu. Il est vrai qu'un contrat sans objet n'a aucun sens.
4. La cause du contrat doit être licite. Il ne faut pas que le contrat ait un objet ou qu'il contienne des conditions qui soient contraires aux dispositions d'ordre public.

Cet article fixe donc les conditions essentielles pour qu'un contrat soit valablement formé. Mais attention, il faut apprendre à manier la loi avec une certaine "retenue".

Ainsi, une convention qui n'aurait pas été conclue dans les conditions fixées par l'article 1108, n'est pas "automatiquement" nulle. La partie qui souhaite soulever la nullité du contrat veillera toujours à obtenir soit sa résiliation par un accord amiable entre toutes les parties, soit sa résolution par un jugement.

Un autre grand principe est celui énoncé par l'article 1134 du Code civil, selon lequel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Il s'agit d'un principe fondamental du droit des contrats en général et du droit du bail en particulier. Celui-ci implique que les clauses et conditions figurant dans une convention de bail — pour autant que cette convention ait été légalement formée — doivent être respectées

par les parties de la même manière que nous devons respecter la loi. En un mot : un bail engage vraiment les parties.

Si le bail, en tant que contrat, engage vraiment les parties, cela signifie surtout que chaque partie doit exécuter sa part du contrat de bonne foi. Que ce soit le bailleur ou le locataire, chaque partie se doit de respecter les obligations auxquelles elle s'est engagée par contrat.

Ceci reste vrai, même si l'une ou l'autre des parties ne respecte pas sa part d'engagement. Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, cela n'autorise pas l'autre partie à ne pas respecter les siennes. Seul un accord amiable entre parties ou un jugement peut légalement autoriser une partie à ne pas respecter l'une ou l'autre de ses obligations.

C'est dans ce sens-là qu'il faut interpréter la suite de l'article 1134 qui stipule qu'une convention légalement formée ne peut être révoquée que par le consentement mutuel des parties ou pour les causes que la loi autorise.

Ces principes s'apprécient aussi indépendamment du fait que le bail aurait été enregistré. En effet, il n'est pas rare d'entendre dire qu'un bail non-enregistré ne serait pas valable. Certes, l'enregistrement du bail est une obligation, mais il n'empêche qu'un bail non enregistré engage les parties de la même manière que si le contrat était enregistré, l'impact de l'enregistrement ne concernant que les tiers (Cf. art. 1328 du Code civil).

2. Les notions de supplétif et d'impératif

Si l'article 1134 du Code civil stipule que la convention tient lieu de loi, il faut savoir qu'il s'agit d'un principe général qui n'est pas sans limite. D'ailleurs, pour ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail, les parties ne peuvent pas convenir tout ce qu'elles veulent. En effet, il existe des articles de loi qui s'imposent aux parties, mêmes si celles-ci ont prévu une clause du contrat de bail qui déroge à la loi. C'est le principe des dispositions impératives.

Il est donc nécessaire que nous prenions quelques instants pour clarifier deux notions que nous allons rencontrer assez régulièrement. Il s'agit d'expliquer la différence entre une loi de caractère supplétif et une loi de caractère impératif.

S'il nous faut clarifier ces deux notions, c'est parce que cette brochure a pour objet l'état du bien loué dans le cadre des relations locatives et que, pour l'essentiel, nos sources légales se trouvent dans le Code civil et dans le Code bruxellois du Logement. Or, ces sources de droit se composent de dispositions qui peuvent être tantôt supplétives, tantôt impératives.

Qu'est-ce qui les distingue ?

On dit qu'une loi est supplétive lorsque les parties peuvent décider de déroger à ses dispositions. Par contre, une loi est dite impérative lorsque les parties ne peuvent pas renoncer à son application.

Quant à savoir comment distinguer une disposition supplétive d'une disposition impérative, c'est une autre affaire.

D'abord, il faut savoir que le droit civil est, sans qu'il soit besoin d'aucune spécification, de caractère supplétif. Pour employer une terminologie empruntée à l'informatique, nous pouvons dire que le Code civil est supplétif par défaut.

Quant aux dispositions légales qui ont un caractère impératif, elles sont définies comme telles parce que le législateur a explicitement décidé qu'elles étaient impératives. Autrement dit, le caractère impératif d'une loi impose une mention expresse.

Ainsi, tout le Titre XI du Code bruxellois du Logement (ce Titre est consacré aux dispositions relatives au bail d'habitation) est impératif parce que dans l'article 216 du même Code, il est explicitement écrit que l'ensemble de ce Titre XI a un caractère impératif.

D'autres dispositions peuvent être qualifiées d'impératives parce qu'elles contiennent certaines stipulations allant dans ce sens. C'est notamment le cas de l'article 1728bis du Code civil relatif au calcul d'indexation du loyer. En effet, cet article contient un paragraphe deuxième dans lequel il est stipulé que « les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles », stipulation aussitôt modérée par le paragraphe 3 dans lequel il est dit que « le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme. » Nous retrouvons ces deux mêmes paragraphes à l'article 1728ter du Code civil et dans d'autres dispositions du Code civil.

Notre description du caractère impératif d'une loi serait incomplète si nous n'évoquions pas les situations dans lesquelles les parties peuvent éventuellement déroger à ces dispositions. Mais ceci, dans certaines circonstances bien précises consenties librement et en connaissance de cause.

En effet, il peut se trouver des circonstances dans lesquelles les parties décident de renoncer à la protection que la loi leur octroie. Mais cette renonciation ne peut être négociée qu'au moment où les circonstances justifiant cette dérogation sont présentes. Cette renonciation ne peut se faire à l'avance et certainement pas dans la convention de bail.

Exemple (1) :

Pour mieux comprendre ces deux notions, prenons un exemple simple. Imaginons un bail relatif à la location d'un appartement devant servir de résidence principale à la famille du locataire. Dans ce cas, les parties ne pourront pas déterminer librement la durée de la location. Elles seront limitées par les dispositions contenues dans le Titre XI, Chapitre III, du Code bruxellois du Logement (ce chapitre contient les dispositions réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur). Ceci parce que cette partie du Code bruxellois du Logement est explicitement définie comme ayant un caractère impératif (Cf. art. 216) et qu'elle contient une série de dispositions (Cf. articles 237, 238 et 239) dans lesquelles la durée d'un bail de résidence principale est strictement déterminée.

Par contre, si le caractère impératif de cette partie du Code bruxellois du Logement n'avait pas été stipulé, son contenu aurait un caractère supplétif. Dans ce cas, les parties pourraient déroger aux dispositions légales et pourraient librement convenir d'une durée de bail différente. En clair, une disposition supplétive s'impose aux parties si elles n'ont rien convenu d'autre.

Exemple (2) :

Prenons un bail de résidence principale réputé conclu pour neuf années et imaginons qu'au cours de la deuxième année le locataire souhaite renoncer à la location. Si nous nous en tenons au prescrit de la loi, le bailleur est en droit de lui réclamer trois mois de préavis et deux mois d'indemnité (Cf. art. 237, § 5, du Code bruxellois du Logement). Pourtant, malgré les stipulations légales, le bailleur pourrait décider de renoncer aux trois mois de préavis et à l'indemnité à laquelle il a droit. En ce sens, il dérogerait à l'application d'une loi pourtant impérative.

Dans les circonstances que nous venons de décrire, cette dérogation est parfaitement admise. Ceci parce que les dispositions impératives du Titre XI du Code bruxellois du Logement ne sont pas d'ordre public (on ne peut en effet jamais renoncer à des dispositions d'ordre public). Par contre, aussi curieux que cela puisse paraître, les parties ne pourraient pas décider de renoncer aux stipulations impératives de l'article 237, §5, dans la convention de bail, parce qu'au moment de la conclusion du bail, les circonstances permettant la renonciation à la protection d'une disposition impérative n'étaient pas présentes. C'est en ce sens que nous disons qu'il est interdit de renoncer par avance à une disposition impérative.

Les obligations des parties relatives à l'état du bien loué : le rappel des principes de base

En Belgique, l'état dans lequel un bien peut être loué n'est pas laissé à l'entière et libre appréciation des parties. Il existe des principes de base auxquels les bailleurs et les locataires doivent se soumettre.

Historiquement, ces principes ont été regroupés dans le Code civil. Toutefois, pour la Région de Bruxelles-Capitale et en application de la Sixième Réforme de l'État, certains de ces principes ont été transférés dans le Code bruxellois du Logement.

Dans ce chapitre, nous nous proposons de présenter l'essentiel des principes relatifs à l'état du bien loué telles qu'ils sont établis par le Code civil et par le Code bruxellois du Logement.

1. Pourquoi jongler entre deux codes ?

Les principes relatifs à l'état d'un bien destiné à la location en tant qu'habitation sont historiquement repris dans le Code civil. Plus concrètement, jusqu'au 1^{er} janvier 2018 (date d'entrée en vigueur des dispositions régionales bruxelloises relatives au bail d'habitation), l'essentiel de ces principes de base était réparti dans les articles suivants : 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1754, 1755 et 1756 du Code civil.

L'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 abrogera certains de ces articles pour ce qui concerne les baux d'habitation. C'est le cas de l'article 1720, 1754, 1755 et 1756 du Code civil. Cependant, si ces articles ne sont plus applicables dans le cadre d'un bail d'habitation, ils ont été remplacés par des dispositions du Code bruxellois du Logement.

Ainsi, le texte de l'article 1720, alinéa 1^{er}, du Code civil a été repris *in extenso* par l'article 219, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement. Quant à l'alinéa 2 de l'article 1720 du Code civil, il a été transféré à l'article 223, §2, du Code bruxellois du Logement.

En ce qui concerne les articles 1754 à 1755, leurs contenus seront adaptés et formeront l'essentiel de l'article 223 (§§ 1^{er} et 3) du Code bruxellois du Logement.

Par ailleurs, le contenu de l'article 2 des dispositions abrogées du Code civil relatives au bail de résidence principale a été repris par l'article 219 du Code bruxellois du Logement. Ces dispositions relatives à l'état du bien loué sont désormais applicables à tous les baux d'habitation.

Pour terminer ce point, nous souhaitons souligner à quel point nous trouvons déplorable cette dissémination des règles dans différents Codes (sans compter les Arrêtés régionaux). Comme nous l'avons déjà défendu à maintes reprises, la complexité des textes législatifs crée les conditions d'un divorce entre le droit et les citoyens. En effet, lorsque les citoyens ne peuvent plus raisonnablement s'appropriier les textes des lois auxquels ils sont soumis, c'est la démocratie et donc l'état de droit qui est atteint dans son fondement même.

2. L'obligation de délivrance

Selon les principes du droit civil, le bailleur est tenu de respecter trois obligations principales : délivrer au locataire la chose louée, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et faire jouir paisiblement le locataire de la chose pendant la durée du bail. Commençons par décrire la première de ces principales obligations.

La délivrance du bien loué se subdivise en deux obligations : *délivrer l'objet de la location* et *délivrer ce bien en bon état de réparations de toute espèce*.

La délivrance de l'objet de la location, aussi appelée la délivrance matérielle du bien loué, est énoncée par l'article 1719, 1^o, du Code civil. Selon cet article, l'obligation de délivrer au locataire la chose louée découle de la nature du contrat. Cette obligation ne nécessite aucune stipulation particulière.

L'obligation de délivrance se concrétise par la remise du bien loué au locataire. Il s'agit d'un acte purement matériel qui prend souvent la forme d'une remise des clés.

En principe, le moment de la délivrance matérielle du bien loué est la date à laquelle la location prend cours. Elle est donc généralement précisée dans la clause de durée. Bien entendu, un autre moment peut être convenu entre les parties.

Complémentairement à l'obligation de délivrance matérielle, il faut également que la chose délivrée soit en bon état. Cette obligation est aujourd'hui énoncée à l'article 219, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. »

Quand le législateur impose que le bien doit être délivré en bon état de réparation de toute espèce, cette obligation concerne l'ensemble des réparations, c'est-à-dire aussi bien les réparations incombant au bailleur que celles normalement à charge du locataire.

Il découle de ce principe que le bailleur ne peut pas s'exonérer d'une partie de son obligation de délivrance en bon état sous prétexte que la partie non réparée devait normalement être prise en charge par le locataire précédent. En principe, les arrangements ou conflits qui émaillaient les rapports locatifs antérieurs n'engagent pas les relations locatives suivantes.

De façon plus concrète, cette obligation implique que le bailleur est tenu, notamment, de « rafraîchir les peintures et papiers peints, de veiller à la bonne fermeture des portes et fenêtres, au bon état des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, au bon tirage des cheminées, au bon fonctionnement du chauffage central, etc. »⁷

D'autre part, l'obligation de délivrer le bien loué en bon état de toute espèce ne concerne pas les désordres qui pourraient apparaître durant le bail. L'obligation pour le bailleur d'effectuer les réparations nécessaires en cours de bail relève de l'obligation d'entretien alors que, si les désordres à l'état du bien loué préexistent, ils relèvent de l'obligation de délivrance.

Ensuite, un autre critère doit être pris en compte : celui imposant de délivrer le bien loué en état de servir à l'usage prévu.

7. Yvette Merchiers, Le bail en général, éditions Larcier, 1997, p.167.

En effet, il ne suffit pas que le bien loué soit en bon état de réparation de toute espèce pour que l'obligation de délivrance soit rencontrée. Encore faut-il que la chose puisse servir à l'usage prévu. Ainsi, si le bail concerne la location d'un bien servant à l'exercice d'une activité commerciale ouverte au public, la chose louée doit être aménagée de telle sorte que cette activité puisse être réalisée par le locataire.

De même, si le bien loué doit servir de résidence principale au locataire, il doit être aménagé de telle sorte qu'il puisse effectivement servir de résidence principale à une personne seule ou à un ménage. Ceci implique qu'il dispose des commodités propres à ce type d'occupation.

Cette obligation de délivrer la chose en état de servir à l'usage prévu impose que l'affectation du bien loué tienne compte des prescriptions administratives spécifiques. Ceci est particulièrement vrai lorsque le locataire souhaite mener une activité commerciale, artisanale, industrielle, de bureau... Même si le bien loué est affecté à la résidence principale du locataire, le bailleur doit veiller à ce que cette affectation ne soit pas interdite par une prescription administrative quelconque (notamment urbanistique).

Bien entendu, dans tous les cas de figure, il faut que l'usage prévu ait été convenu entre les parties. Ainsi, le locataire commet une faute s'il détourne le bien loué de son usage prévu. Dans certains cas, le bailleur pourrait demander la résolution judiciaire du bail.

Enfin, si le bien loué n'a pas été délivré au locataire, s'il n'a pas été délivré en bon état de toute espèce ou s'il ne peut servir à l'usage prévu, il faut savoir que ces manquements n'engendrent pas, de fait, la nullité du bail. Un locataire confronté à l'une de ces situations peut éventuellement obtenir la rupture du bail et/ou une indemnisation. Pour cela, il est nécessaire que sa demande de résiliation du bail et/ou d'indemnisation ait été convenue avec le bailleur. Si un accord avec le bailleur n'est pas possible, le locataire devra soumettre sa demande auprès de l'institution judiciaire compétente.

3. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Il s'agit d'une obligation stipulée par l'article 219, §2, du Code bruxellois du Logement. Elle impose que le logement destiné à être loué en tant qu'habitation soit conforme à une série d'exigences élémentaires :

- a. l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage ;
- b. l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement ;
- c. l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Les détails de ces normes sont repris dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (Moniteur belge du 19 septembre 2003) modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 (Moniteur belge du 3 avril 2006).

L'article 219, §2, prévoit également que le bailleur ayant mis en location un bien non conforme aux exigences élémentaires fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut être sanctionné par les autorités régionales compétentes. Ces sanctions fixées aux articles 8 et 10 du Code bruxellois du Logement sont l'interdiction de mise en location et/ou l'imposition d'une amende administrative (de 2 000 € à 25 000 € par logement loué).

Ces sanctions peuvent être prises par l'inspection régionale du logement ayant procédé à la visite du bien loué (Cf. art. 7 du Code bruxellois du Logement).

Quant aux implications sur le bail d'une non-conformité du bien loué aux exigences élémentaires, elles sont précisées à l'article 219, §§ 3 et 4.

Selon l'article 219, §3, lorsque le bien loué n'est pas conforme aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et pour autant que cette non-conformité n'est pas imputable au locataire, celui-ci peut :

- soit exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité ;
- soit exiger la résolution du bail avec dommages et intérêts.

Ces exigences du locataire envers le bailleur doivent être adressées à l'institution judiciaire compétente (en l'occurrence, le juge de paix). Cette procédure est indépendante des sanctions prises par l'autorité régionale bruxelloise envers le bailleur.

Lorsqu'à la demande du locataire, le juge décide de contraindre le bailleur à exécuter des travaux de mise en conformité, il peut accorder une diminution de loyer. Cette réduction du loyer prend fin lorsque les travaux ont été exécutés.

Lorsqu'à la demande du locataire, le juge ordonne la résolution du bail aux torts du bailleur, il peut éventuellement accorder au locataire des dommages et intérêts. Ceux-ci peuvent inclure le montant des frais de relogement, tels que les frais de déménagement.

Selon l'article 219, §4, lorsque le logement est frappé d'une interdiction de mise en location, le bail est considéré comme caduc ou nul :

- le bail est caduc lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de mise en location postérieurement à la conclusion du contrat de bail ;
- le bail est nul lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de mise en location antérieurement à la conclusion du contrat de bail.

La caducité du bail entraîne l'annulation du contrat de bail. Celle-ci prend effet à dater de la décision d'interdiction. Quant à la nullité, elle implique l'annulation pure et simple du contrat de bail.

Cependant, la caducité ou la nullité du bail n'est effective que moyennant une décision rendue par l'institution judiciaire compétente (le juge de paix). Autrement dit, lorsque le

Service de l'inspection régionale du logement prononce l'interdiction de mise en location du bien loué, cette décision ne libère pas le locataire de ses obligations contractuelles. Seule une décision de justice permettra de délier le locataire de son contrat de bail. En attendant la décision du juge, le locataire est notamment tenu d'occuper le bien en "bon père de famille" et de payer le loyer aux termes convenus (art. 1728 du Code civil).

Précisons également que 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 contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines au moins et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

Enfin, dans sa décision, le juge ayant prononcé la caducité ou la nullité du bail peut éventuellement accorder au locataire des dommages et intérêts. Ceux-ci peuvent inclure les frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement. Le locataire ne peut prétendre à ces indemnités que si l'interdiction à la location est due à une faute imputable au bailleur.

4. Les réparations et travaux d'entretien

L'obligation d'effectuer des réparations ou des travaux d'entretien est une obligation qui se répartit entre les parties. En effet, il existe des conditions dans lesquelles cette obligation repose sur les épaules du bailleur et il y a des conditions dans lesquelles ce sera au locataire de faire les réparations et travaux d'entretien.

L'obligation de faire des réparations et des travaux d'entretien a été regroupée dans l'article 223 du Code bruxellois du Logement. Toutefois, avant d'aller plus loin, rappelons qu'en Région de Bruxelles-Capitale, l'article 1719 du Code civil n'a pas été abrogé et que selon le point 2 de cet article, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir le logement en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Quant au Code bruxellois du Logement, il stipule en son article 223, §1^{er}, que le locataire 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. Quant aux réparations locatives et de menu entretien, ce sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

Ce premier paragraphe de l'article 223 est essentiel parce qu'il précise que le locataire n'est pas tenu de réparer les dégradations lorsque celles-ci sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. Précisons que par vétusté, il faut entendre l'usure normale. Quant à la force majeure, il s'agit d'une circonstance exceptionnelle, étrangère à la personne de celui qui l'éprouve, qui a eu pour résultat de l'empêcher d'exécuter les prestations qu'il devait à son créancier. Ainsi, par exemple, les dégradations au bien loué résultant d'un vandalisme, d'une tentative d'effraction ou d'un cambriolage sont considérées comme des circonstances exceptionnelles.

De son côté, le bailleur a l'obligation de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations devenues nécessaires. Cette obligation est énoncée à l'article 223, §2, du

Code bruxellois du Logement. Plus concrètement, cette obligation impose au bailleur de réparer les dégradations qui pourraient survenir pendant la durée de la location.

Ces réparations ne doivent pas nécessairement être urgentes. Il suffit que ces réparations s'imposent — qu'elles deviennent nécessaires — pour que le locataire puisse continuer à jouir normalement et complètement de la chose louée. N'oublions pas que le bailleur est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail (art. 1719 du Code civil).

L'obligation de faire des réparations concerne les dégradations qui ont été causées par l'usage normal, par la vétusté, par les défauts de construction ou de réparation, par cas fortuit ou par la force majeure.

Par contre, si les dégradations sont survenues par la faute du locataire, le bailleur n'aura pas l'obligation de les réparer. On considère que le locataire est responsable des dégradations lorsque celui-ci utilise le bien loué et ses équipements de manière inappropriée ou s'il manque à son obligation d'entretien.

C'est notamment le cas si le locataire oublie d'entretenir régulièrement les appareils de chauffage et qu'en conséquence de ce manque d'entretien, des réparations deviennent nécessaires. De même, si le locataire n'aère pas suffisamment son logement, des tâches d'humidité peuvent apparaître sur les murs et, dès lors, le bailleur ne peut être tenu responsable du mauvais usage des lieux.

Si les dégradations proviennent du fait d'un tiers⁸, le bailleur ne sera pas tenu responsable des réparations. Cela peut être le cas lorsque l'humidité provient d'une maison voisine n'appartenant pas au bailleur.

Enfin, il importe également de noter que l'obligation d'entretenir le bien loué et d'effectuer les réparations nécessaires s'étend également à l'équipement, aux meubles et aux appareils qui sont mis à la disposition du locataire par le bailleur. Néanmoins, si ces meubles ont été dégradés ou si les appareils se sont détériorés par la faute du locataire (manque d'entretien ou mauvais usage), le bailleur ne sera pas tenu de réparer les meubles ou les appareils endommagés.

Cela étant, les principes énoncés aux §§ 1^{er} et 2 de l'article 223 du Code bruxellois du Logement ne permettent pas toujours de faire une distinction claire et précise entre les réparations qui incombent au bailleur et celles incombant au preneur. C'est pourquoi le législateur bruxellois a prévu en son § 3 du même article 223 que le Gouvernement établisse une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

Cette liste non-limitative existe et constitue l'objet de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 (Moniteur belge du 8 décembre 2017). Cet arrêté reprend les différents éléments constitutifs de la chose louée et précise, pour chacun d'eux, les critères permettant de déterminer pour chacune des parties les réparations et les travaux d'entretien lui incombant.

8. On appelle tiers toute personne n'étant pas partie au contrat. Dans le cas d'une location, le tiers sera toute personne qui n'a pas conclu (signé) le bail.

Cette liste définie par l'arrêté du 23 novembre 2017 ayant un caractère impératif, elle s'impose aux parties même si une clause du contrat de bail stipule une disposition contraire.

Par ailleurs, étant donné son caractère non-limitatif, cela induit que certaines réparations et travaux d'entretien ne figurent pas dans cette liste. Pour ces éléments, il est nécessaire de se référer aux dispositions de l'article 223 et éventuellement à la jurisprudence.

5. Les réparations urgentes

Selon l'article 1724 du Code civil, « si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire 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. » Autrement dit, le locataire n'a droit à aucune indemnité si les réparations nécessaires sont urgentes.

Toutefois, toujours selon l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail (le loyer) sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Il existe donc une limite de quarante jours, qui permet au locataire, lorsqu'elle est dépassée, de réclamer une diminution proportionnelle de loyer.

Il en va tout autrement si les travaux urgents empêchent l'occupation des lieux par le locataire et sa famille. Dans cette situation, le dernier alinéa de l'article 1724 prévoit que le locataire peut faire résilier le bail. Autrement dit, si les travaux urgents n'affectent qu'une partie du bien loué, mais que cette partie est nécessaire au logement du locataire, alors il pourra faire résilier le bail.

Bien entendu, tout est question d'interprétation et il est clair qu'en cas de controverse, c'est au juge qu'il appartiendra de trancher cette question.

D'autre part, lorsque le dernier alinéa de l'article 1724 énonce que le locataire peut faire résilier le bail, cela signifie qu'il n'est pas obligé de le faire et que surtout cette résiliation n'est pas automatique. Si le locataire souhaite faire résilier le bail, il peut demander que cette résiliation lui soit accordée par le bailleur. En cas de refus, une demande de résolution pourra être adressée par voie judiciaire.

Ajoutons également que si le dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil stipule que le locataire peut faire résilier le bail, cela ne l'empêche pas de demander une indemnisation. En effet, même si cette question est controversée, rien n'interdit au locataire de coupler la résiliation du bail avec une demande d'indemnisation ou bien d'exiger des dommages et intérêts sans résiliation du bail.

De même, si l'alinéa premier de l'article 1724 énonce que si les travaux urgents durent moins de quarante jours, le locataire devra les subir sans réduction du loyer, cela ne signifie pas qu'il est sans recours. Car les travaux urgents peuvent avoir pour origine un vice existant lors de la conclusion du bail. Ils peuvent aussi être le fait d'un bailleur qui aurait tardé ou négligé d'effectuer les travaux de réparation en temps utile. Bref, si manifestement les réparations sont rendues urgentes par la faute du bailleur, le locataire peut faire valoir son droit à des dommages et intérêts, même si les travaux durent moins de quarante jours.

Enfin, il existe des clauses de bail stipulant que le locataire devra subir les travaux urgents, même si ceux-ci devaient durer plus de quarante jours. Étant donné que l'article 1724 du Code civil est supplétif, cette clause est valide. Mais cette clause n'exonère pas le bailleur de ses propres manquements.

6. L'occupation en "bon père de famille"

Le droit civil impose au locataire une double obligation : respecter la destination du bien loué et user de celui-ci en "bon père de famille". Cette double obligation est énoncée à l'article 1728, 1°, du Code civil.

Selon l'article 1728 du Code civil, le locataire doit user du bien loué selon la destination convenue ou suivant celle présumée d'après les circonstances. La destination du bien loué doit être convenue entre les parties et, en l'absence d'une destination convenue, celle-ci se présume d'après les circonstances.

L'obligation de respecter la destination du bien loué, implique que l'usage de cette chose par le locataire doit être conforme à sa destination. Dès lors, à la conclusion du bail, la manière dont les lieux seront utilisés par le locataire peut être précisée par les parties. Ainsi, certains usages peuvent être autorisés et d'autres peuvent être exclus.

Dans un immeuble à appartements, le respect de la destination du bien peut comprendre l'obligation de respecter le règlement d'ordre intérieur.

Le respect de la destination des lieux impose également que le locataire n'entreprenne pas d'activités préjudiciables pour le bailleur.

Ensuite, l'obligation de respecter la destination du bien loué implique que le locataire ne modifie pas le bien loué.

Toutefois, certaines modifications mineures sont admises : repeindre, retapisser, placer des cloisons, installer le téléphone, la télédistribution, une connexion Internet, un compteur de passage, un chauffe-eau, des appareils de chauffage, une antenne parabolique, placer un tapis plein... Ceci pour autant que, à la fin du bail, le locataire puisse, à la demande du bailleur, rétablir les lieux tels qu'ils étaient à l'origine.

Dans le même ordre d'idées, le locataire pourra aménager les lieux pour qu'ils puissent répondre aux conditions de la destination convenue.

Si le locataire souhaite changer la forme de la chose louée ou s'il désire changer la destination du bien loué en cours de bail, il devra obtenir l'accord préalable du bailleur.

Quant à l'obligation d'user de la chose louée en "bon père de famille", il faut partir du principe selon lequel, pendant la durée de la location, le bien est confié aux bons soins du locataire et que, tôt ou tard, ce bien doit être restitué au bailleur. C'est en ce sens que le droit civil dit que le locataire est le gardien de la chose louée.

Sur le plan pratique, cette obligation impose au locataire qu'il entretienne le bien loué, qu'il effectue les réparations locatives, qu'il n'use pas de la chose de manière incorrecte, qu'il avertisse le bailleur si des réparations urgentes s'imposent.

Ce principe est renforcé par l'article 1732 du Code civil selon lequel « le locataire 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. » Le locataire est donc tenu responsable des dégradations et des pertes qui peuvent surgir dans le bien loué. De plus, c'est à lui qu'il incombe de prouver qu'il n'est pas responsable de ces dégradations ou de ces pertes.

De même, l'article 1733 prévoit que « le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute. »

Étant donné l'ampleur des responsabilités qui sont attribuées au locataire par l'article 1732, le locataire doit veiller à avertir le bailleur s'il constate l'apparition de dégradations dans le bien loué.

En effet, si le locataire s'abstient de prévenir le bailleur ou si l'existence de ses avertissements ne peut être prouvée, il peut être rendu responsable des dégradations au bien loué si celles-ci se sont aggravées par sa faute.

De même, si le locataire subit des dommages causés par des dégradations dont la réparation incombe normalement au bailleur, mais qu'il néglige de l'avertir, il ne pourra pas réclamer des dommages et intérêts.

Par ailleurs, le locataire doit avertir le bailleur en cas d'usurpation de droit commise par des tiers au bien loué, même si cette usurpation n'engendre pas un trouble de droit pour le locataire.

L'obligation d'user de la chose louée en "bon père de famille" ne concerne pas seulement les parties privatives occupées par le locataire. Elle s'étend également aux parties communes. Dès lors, si des réparations locatives doivent être effectuées dans les parties communes, celles-ci incombent à tous les locataires.

D'autre part, le locataire est responsable des dégâts locatifs qui pourraient être commis par le sous-locataire (art. 1735 du Code civil). Bien entendu, si le sous-locataire manque à son obligation d'user de la chose louée en "bon père de famille", le locataire principal pourra exercer un recours contre lui.

D'une manière générale, le locataire est responsable des dégradations commises par les personnes qu'il reçoit dans le bien loué, que ces personnes soient présentes de manière temporaire ou pour un temps prolongé (art. 1735 du Code civil). Ces personnes peuvent être des membres du ménage ou de la famille du locataire, des amis, des sous-locataires, des invités, des ouvriers travaillant dans l'immeuble, des personnes chargées de l'entretien ou du nettoyage, etc.

7. La garantie des vices de la chose louée

Selon l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au locataire « pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. » Au second alinéa, il est écrit que « s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur (locataire), le bailleur est tenu de l'indemniser. »

D'abord, la loi entend par vice de la chose louée les dégradations ou les défauts qui troublent totalement ou partiellement l'usage du bien loué. Autrement dit, il ne suffit pas que des dégradations ou des défauts existent dans le bien loué, encore faut-il qu'ils troublent partiellement ou totalement l'usage de la chose louée.

Bien entendu, l'usage du bien loué découle de la nature du contrat. C'est lui qui en définit les conditions et les limites.

Ajoutons que les vices de la chose louée doivent être inhérents à l'immeuble (c'est-à-dire que les vices doivent être propres à la chose louée elle-même). Ceci permet d'exonérer le bailleur des vices qui ne seraient pas inhérents à la chose louée tels des troubles liés au voisinage, des manquements au bon fonctionnement des services publics...

Quant à la garantie énoncée à l'article 1721 du Code civil, elle s'applique même si le bailleur ignorait l'existence de ces vices. De même, il importe peu que ces vices aient existé antérieurement à la date de conclusion du contrat de bail. La garantie joue, même si les vices apparaissent en cours de bail.

Par contre, il importe qu'au moment de la conclusion du bail, le locataire ignorait l'existence de ces vices. Autrement dit, la garantie du bailleur ne joue pas si les vices à la chose louée étaient apparents au moment de la conclusion du bail.⁹

La garantie ne s'applique pas aux vices de la chose résultant de circonstances qui ne sont pas imputables au bailleur. Si les vices qui empêchent ou altèrent la jouissance du bien loué ont été causés par le locataire ou un tiers, la garantie définie à l'article 1721 du Code civil ne joue plus.

Concernant les dégradations ou défauts résultant de circonstances imputables au bailleur, ils ne doivent pas nécessairement découler d'une faute commise par le bailleur (par exemple si le bailleur manque à son obligation d'entretien). La garantie s'applique également si les vices sont apparus par la faute de l'architecte, de l'entrepreneur...

De même, la garantie ne s'applique pas si les vices de la chose louée ont été provoqués par des causes étrangères, un cas fortuit ou une force majeure postérieure à la conclusion du bail.

8. La perte de la chose louée

Lorsque l'usage de la chose est devenu impossible, il y a perte de la chose louée. Quant à l'usage de la chose, il s'agit d'un usage conforme à la destination de la chose louée telle qu'elle a été convenue entre les parties. Autrement dit, la perte de la chose louée n'est pas réductible à une simple destruction matérielle du bien loué. Il suffit qu'il ne puisse plus servir à l'usage auquel il est destiné.

Cela étant, le droit civil fait la distinction entre la perte de la chose louée qui résulte d'un cas fortuit (art. 1722 du Code civil) et celle qui résulte de la faute de l'une ou l'autre des parties (art. 1741 du Code civil).

9. In Yvette Merchiers, Le bail en général, éditions Larcier, 1997, p. 189 ; Cass. 28 octobre 1954, Pas. 1954, I, p. 174.

L'article 1722 du Code civil concerne la perte de la chose lorsque cette perte survient de manière fortuite ou par force majeure. Donc, il concerne les situations dans lesquelles la perte de la chose louée ne résulte pas d'un manquement de la part du bailleur ou du locataire.

L'article 1722 du Code civil fait référence à deux situations possibles : soit la chose louée est détruite en totalité, soit elle n'est détruite qu'en partie.

Dans le cas où la chose louée est détruite en totalité, l'article 1722 du Code civil stipule que le bail est résilié de plein droit. Par contre, si le bien n'est détruit qu'en partie, le locataire peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix du loyer ou la résiliation du bail.

Cela dit, il faut être prudent dans l'application de l'article 1722 du Code civil, car les difficultés ne manquent pas. D'abord, il n'est pas toujours aisé d'établir une différence entre un bien détruit en totalité ou en partie. Il peut donc exister des situations dans lesquelles l'une des parties considère que le bien est détruit en totalité, alors que l'autre estime que la destruction du bien n'est que partielle. Lorsque les parties sont en désaccord concernant l'appréciation de la situation, le litige devra être tranché par une décision de justice.

De même, si la destruction du bien loué n'est que partielle, le locataire devra obtenir l'accord du bailleur quant à une diminution de loyer ou une résiliation du bail. En cas de désaccord, la partie intéressée doit introduire une action auprès du Juge de paix.

Si les parties s'accordent sur une diminution de loyer, il importe que cet accord soit fait par écrit. Il mentionne le nouveau montant de loyer et, éventuellement, précise la durée pendant laquelle le loyer est diminué. De même, si les parties conviennent que le bail est résilié, il vaut mieux que cet accord soit fait par écrit.

Pour en finir avec l'article 1722 du Code civil, celui-ci précise que la perte de la chose louée par cas fortuit ou par force majeure ne donne pas droit à dédommagement. En effet, cet article ne concerne que la destruction totale ou partielle de la chose qui ne résulte pas d'une faute commise par l'une des parties.

Quant à l'article 1741 du Code civil, il envisage la perte de la chose louée suite à la faute de l'une ou l'autre des parties. Dans ce cas, le bail est dit résolu.

Bien entendu, la mise en œuvre de l'article 1741 du Code civil pose, lui aussi, de nombreux problèmes. D'abord, puisque l'article 1741 suppose la faute d'une des parties, il faut que cette faute soit avérée. En cas de contestation, c'est au juge qu'il appartiendra d'établir les responsabilités.

Pour que la perte de la chose aboutisse à la résolution du bail, il importe que cette perte soit définitive.

Au contraire, le bail n'est pas dissout si la perte de la chose louée est temporaire. Dans ce cas, l'exécution du bail est simplement mise en suspens.

Toutefois, si la perte de la chose louée est temporaire, encore faut-il que cette perte prenne fin dans des délais raisonnables ou des délais convenus. Il faut également prendre

en considération les conséquences d'une perte temporaire du bien loué. En cas de litige, c'est au juge qu'il appartiendra d'apprécier la situation et de prendre une décision.

La perte de la chose louée telle qu'elle est envisagée dans le droit civil, n'est pas nécessairement une perte matérielle. On peut également parler de perte de la chose louée quand celle-ci n'est que juridique.

En fait, par perte matérielle il faut entendre une destruction du bien loué qui résulte d'événements naturels. C'est notamment le cas lorsque le bien est détruit par une tempête, un cyclone, la foudre, une inondation (à moins qu'eu égard à la situation de l'immeuble, l'inondation constitue un vice apparent), un éboulement de roches... Il s'agit également d'une perte matérielle lorsque le bien est détruit par suite d'un accident dont la responsabilité n'incombe ni au bailleur, ni au locataire.

Quant à la perte juridique, elle découle d'un acte juridique. En effet, certains actes juridiques peuvent, de par leur contenu, empêcher le locataire de jouir paisiblement du bien loué.

Ces actes juridiques peuvent être assez variés. Citons brièvement :

- lorsqu'en cours de bail, l'autorité compétente impose l'exécution de travaux et aménagements en vue de maintenir la destination pour laquelle le bien a été pris en location (Cass., 29 mai 1989, Pas., 1989, I, pp. 1022 et 1025 ; R.C.J.B., 1990, p. 533 ; T. Not., 1990, p. 406 ; R.W., 1990-1991, p. 1097 ; Chron. Not. Liège, 1992, vol. XV, p. 127) ;
- lorsque l'exécution de travaux rend impossible l'usage du bien (Juge de paix de Saint-Gilles, 1er mars 1957, J.T., 1957, p. 240) ;
- lorsqu'un immeuble devient insalubre ou vétuste (Juge de paix de Bruxelles, 15 juillet 1963, J.T., 1963, p. 576) ;
- lorsque le bien loué est exproprié (J.T., 1988, p. 334, n°23) ;

Il est important de rappeler que si ces actes juridiques peuvent engendrer une perte partielle ou totale du bien loué, ceux-ci ne résilient pas automatiquement le bail. Celui-ci ne pourra être résolu que par un accord entre les parties ou une décision de justice.

Quand le bailleur refuse d'effectuer les réparations lui incombant ?

Jusqu'ici nous avons exposé l'essentiel des principes juridiques nous permettant de mieux comprendre les questions relatives à l'état du bien loué. Ces principes nous ont également permis de comprendre qu'il n'est pas toujours aisé de savoir à qui incombe certains travaux d'entretien et certaines réparations.

Ceci étant dit, lors de nos permanences juridiques, nous sommes très souvent interpellés par des locataires confrontés à des bailleurs réticents ou réfractaires lorsqu'il s'agit d'exécuter leurs obligations relatives à l'état du bien loué.

Dans ce chapitre, nous avons souhaité rassembler les différentes questions qui peuvent se poser lorsqu'un locataire souhaite que le bailleur exécute les réparations lui incombant. Il s'agit d'aborder cette question sous un angle résolument pratique.

1. Ce qu'il ne faut pas faire !

Notre expérience des conflits entre bailleurs et preneurs, nous enseigne que la plupart des locataires ne savent pas vraiment comment réagir lorsqu'ils sont confrontés à un propriétaire refusant de faire les travaux lui incombant. Souvent, la peur de recevoir une lettre de résiliation prédomine. Il est donc fréquent que des locataires s'accommodent de dégradations diverses et variées, d'équipements en panne, voire d'un logement insalubre.

Par contre, d'autres, par ignorance ou par fronde, prennent des risques inconsidérés. Ceux-ci peuvent quelquefois les mettre, eux et leur famille, dans une situation pire que celle qu'ils voulaient dénoncer.

Parmi les mauvaises décisions que peuvent prendre les locataires confrontés à un bailleur récalcitrant, nous pouvons en identifier deux particulièrement répandues :

- l'arrêt du paiement d'une partie ou de la totalité du loyer ;
- le départ des lieux loués sans préavis ou moyennant des conditions de résiliation ne respectant pas les dispositions légales.

Il importe donc de rappeler que le non-paiement du loyer ou le départ du locataire hors respect des conditions légales sont des fautes qui peuvent éventuellement être sanctionnées par une décision de justice. En commettant l'une de ces fautes, le locataire déroge à son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi.

Toutefois, ne peut-on pas considérer que la faute commise par le locataire trouve sa justification dans le fait que le bailleur a manqué à ses obligations envers l'état du bien loué ? Dans de telles circonstances, le locataire ne serait-il pas en droit de revendiquer l'exception d'inexécution ?

En effet, l'exception d'inexécution est un moyen de défense temporaire qui permet à une partie à un contrat synallagmatique (tel le bail) de suspendre l'exécution de ses

obligations aussi longtemps que son cocontractant reste en défaut d'exécuter les siennes.¹⁰

Néanmoins, l'exception d'inexécution suppose qu'elle soit temporaire et proportionnelle au manquement l'ayant justifiée. Elle doit être temporaire et donc l'obligation suspendue doit être exécutée aussitôt que le manquement l'ayant justifié prend fin. Ainsi, lorsque le locataire arrête le paiement d'une partie ou de la totalité du loyer parce que le bailleur manque à son obligation d'exécuter les travaux qui lui incombent, il s'agit d'une suspension temporaire et dès lors les montants impayés doivent être conservés.¹¹

Quant à la proportionnalité de l'exception d'inexécution, elle implique que la mesure prise par le locataire soit proportionnelle au manquement commis par le bailleur. Il résulte de ce principe que l'arrêt total du paiement du loyer est généralement considéré comme disproportionné si le locataire a continué à occuper le bien loué (même en partie).

De même, qu'en est-il des caractères temporaires et proportionnels de l'exception d'inexécution si le locataire quitte les lieux loués en dehors des règles de résiliation imposées par le contrat de bail ou le Code bruxellois du Logement ?

Par ailleurs, la mise en œuvre de l'exception d'inexécution suppose que le bailleur a été informé des dégradations au bien loué, qu'il a été mis en demeure de faire les réparations et que manifestement il manque à ses obligations. Il est également nécessaire que le locataire prévienne le bailleur de sa volonté de recourir à l'exception d'inexécution. Par sécurité, le locataire veillera à se ménager des preuves écrites de ses échanges avec le bailleur.

Selon notre expérience de terrain, l'exception d'inexécution est délicate à mettre en œuvre et nous déconseillons vivement aux locataires de recourir à ce moyen d'action. En effet, le locataire doit être conscient que le non-respect de ses obligations contractuelles peut avoir de lourdes conséquences et que les manquements du bailleur à ses propres obligations n'atténuent pas nécessairement les siennes. Ainsi, par exemple, le non-paiement d'une partie ou de la totalité du loyer autorise le bailleur à introduire une action auprès de l'instance judiciaire compétente (le juge de paix). Par cette procédure, il pourra demander au juge qu'il condamne le locataire au paiement des loyers impayés, solliciter le droit de procéder à l'expulsion du locataire et de toutes les personnes membres de son ménage, exiger le paiement d'une indemnité pour compenser le chômage locatif...¹² Dans ces circonstances, il n'est jamais certain que le juge retienne l'exception d'inexécution et, en conséquence, rejette les prétentions du bailleur (c'est même plutôt rare).

10. Cass., 24 avril 1947, *Pas.*, I, p. 174.

11. Il découle de l'exception d'inexécution, que les loyers impayés devront être virés sur le compte du bailleur dès que celui-ci aura accompli les travaux demandés. Ceci indépendamment du fait que le locataire pourrait exiger du bailleur le paiement d'une indemnité pour compenser le préjudice causé par l'inexécution de ses obligations.

12. Rappelons que l'expulsion d'un locataire et de sa famille exige l'existence préalable d'une décision de justice. D'autre part, l'exécution de l'expulsion ne peut se faire que moyennant le recours à un huissier de justice. En effet, l'exercice de la violence légitime n'appartenant qu'à l'État, le bailleur qui expulserait lui-même un locataire commettrait un délit pénal (même si une décision de justice ordonne l'expulsion).

2. Ce qu'il faut commencer à faire !

En matière d'état du bien loué, il y a un principe fondamental qu'il ne faut jamais perdre de vue : le locataire est le gardien de la chose louée.

Le locataire doit donc veiller à informer le bailleur dès qu'il constate une dégradation au bien loué ou un dysfonctionnement aux équipements.

Dans la plupart des cas, un simple échange verbal suffira à régler le problème.

Néanmoins, si celui-ci ne suffit pas, que faire ?

Si la partie adverse semble réticente à réagir, il ne faut jamais oublier qu'en dernier ressort, il sera peut-être nécessaire de l'obliger à exécuter ses obligations. Or, contraindre la partie adverse suppose l'existence d'une décision de justice. Cette perspective peu réjouissante impose de prendre certaines précautions.

En effet, la justice ne peut prendre de décision que sur la base de faits avérés et donc démontrables. Ainsi, il ne suffit pas de dire que la partie adverse refuse d'exécuter ses obligations. Encore faut-il prouver qu'elle a été informée de l'existence d'un problème, qu'elle a été rappelée à ses obligations et qu'elle s'est manifestement défaussée de ses obligations.

Voilà pourquoi, à un moment donné d'un contentieux locatif et face à l'inaction du bailleur, il sera nécessaire de recourir à la voie écrite. Qui plus est, il faudra que l'existence de cet écrit puisse être prouvée.¹³

Quant à savoir comment rédiger un courrier, il importe d'éviter certains écueils.

D'abord, il s'agit d'être le plus clair possible. Une demande rédigée de manière confuse ne pourra entraîner, au mieux, qu'une réponse confuse.

D'autre part, il faut être concis et donc éviter de noyer le fil de la narration dans des circonvolutions sans intérêt. Plus le propos sera court, mieux il sera compris !

Ensuite, chose très importante et nous n'insisterons jamais assez sur ce point, il faut être très attentif à l'expression des sentiments. Il importe de ne pas s'embourber dans les méandres de l'affectif. En effet, l'expérience montre suffisamment qu'un courrier truffé de considérations moralisantes ou sentimentales ne peut être accueilli qu'avec réticence et colère.

Dans le cadre d'un conflit locatif, l'inconvénient d'un recours au pathos est qu'il enferme la partie adverse dans une configuration ingérable. Au contraire, pour que le conflit puisse trouver une issue respectant les intérêts des parties, il importe de ménager des points de solutions praticables.

13. En droit civil, les moyens de preuve sont : l'aveu, l'écrit, le serment, le témoignage ou la présomption de fait. Toutefois, dans le cadre d'un conflit locatif, l'écrit sera le moyen de preuve le plus couramment admis par le juge. Les moyens écrits sont : le courrier recommandé, le courrier simple ayant reçu une réponse, l'exploit d'huissier ou la remise en main propre avec signature pour réception. Le mail et autres moyens électroniques peuvent être acceptés dans les limites qui seront déterminées par le juge.

Enfin, même si cette remarque peut sembler triviale, il faut rester poli, mesuré et, dans la mesure du possible, laisser place au doute.

En bref, il importe que ce courrier rapporte les faits (description suffisamment claire des problèmes rencontrés), qu'il énumère éventuellement les courriers et/ou les échanges précédents, qu'il exprime une demande claire et précise, qu'il propose des pistes de solutions praticables.

3. Le service de l'inspection régionale du logement : son rôle et ses limites

En Région de Bruxelles-Capitale, il existe un organisme chargé de contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements : il s'agit du service de l'inspection régionale du Logement. Tout locataire de la Région de Bruxelles-Capitale confronté à un bien non conforme peut faire appel à ce service. Toutefois, il s'agit d'un organisme public dont le rôle et l'étendue des pouvoirs sont strictement délimités (Cf. art. 6 à 14 du Code bruxellois du Logement).

Pour effectuer ses missions, le Service de l'inspection régionale du Logement est constitué d'agents-inspecteurs. Ils peuvent constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. La visite des lieux par les agents-inspecteurs ne peut se faire qu'entre 8 heures et 20 heures, uniquement après avertissement préalable du locataire et du bailleur. Cet avertissement doit être fait par lettre recommandée envoyée au moins une semaine avant la date effective de la visite des lieux loués.

Si le locataire refuse de donner accès aux lieux loués, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates. Par contre, si la visite des lieux n'a pas été possible en raison du comportement du bailleur et si la visite est organisée d'initiative après avertissement, le logement est alors présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

L'enquête visant à constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement est effectuée :

- 1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale (conformément à l'article 9 du Code bruxellois du Logement) ;
- 2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite ;
- 3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale (en présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal) ;
- 4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

Si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation. Une copie de cette mise en demeure est adressée au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement. Elle précise les travaux et aménagements à réaliser, ainsi que les délais. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale. Ils ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial. Ceci pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8 du Code bruxellois du Logement ;
- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées par le Code bruxellois du Logement (le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraîneraient obligatoirement l'interdiction à la location).

Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction de mise en location. Dans ce cas, le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué.

Si le bailleur ne respecte pas l'obligation de régularisation et si les voies de recours sont épuisées, le droit de gestion publique tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code bruxellois du Logement, peut être mis en œuvre.

Si une interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location, ou de faire occuper le logement a été infligée, celle-ci est notifiée au plaignant, au bailleur, au

locataire éventuel, ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Dans cette hypothèse, le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

Par ailleurs, dans certaines circonstances, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative.

Cette présentation étant faite, quel est l'avantage et quelles sont les éventuelles limites d'un recours auprès du Service de l'inspection régionale du logement ?

Côté avantage, le recours à l'inspection du logement permet au locataire de trouver un organisme public ayant l'autorité suffisante pour imposer au bailleur des travaux qu'il refuse d'exécuter. L'existence de ce service constitue donc un recours précieux, surtout pour les personnes ne souhaitant pas emprunter la voie judiciaire.

Quant aux limites du service de l'inspection régionale, elles sont nombreuses.

D'abord, l'inspection régionale n'a pas les compétences d'un tribunal civil et donc ce service ne peut pas prendre de décision concernant l'état des relations entre le bailleur et le locataire. Il ne peut donc pas imposer une diminution ou une augmentation du loyer, voire une indemnisation. Il ne peut pas ordonner la résiliation du bail.

De plus, il arrive souvent qu'à la suite d'une plainte déposée par un locataire contre son bailleur, celui-ci se retourne contre le locataire en lui notifiant un préavis. Si le renon que le bailleur adresse au locataire est conforme aux conditions fixées par le Code civil et le Code bruxellois du Logement, l'inspection régionale n'a pas le pouvoir de s'y opposer. Même dans l'hypothèse où le bien ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les droits et obligations des parties ne sont pas modifiés. Le bailleur peut donc résilier le bail, indexer le loyer, réclamer le paiement des éventuels suppléments de charge, etc.

Ensuite, lorsqu'à la suite d'une visite de l'inspection régionale, le logement est déclaré interdit à la mise en location, cette décision n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Certes, selon l'article 219, §4, du Code bruxellois du Logement, le bail est considéré comme caduc ou nul, mais cette qualification ne peut avoir de conséquences concrètes sur le bail qu'en vertu d'une décision de justice. Tant que la caducité ou la nullité du bail n'a pas été ordonnée par une décision de justice, les droits et obligations des parties continuent à devoir être exécutés de bonne foi.

La conséquence majeure de cet état de fait est que l'interdiction de mise en location en elle-même n'autorise pas le locataire à quitter les lieux loués. S'il souhaite résilier le bail, il devra soit obtenir un accord amiable dont l'existence puisse être démontrée par un écrit, soit donner un préavis respectant les conditions prévues par le Code civil et le Code bruxellois du Logement.

En conclusion, il n'est pas toujours évident de pouvoir faire la distinction entre les compétences qui relèvent de l'inspection régionale et celles dont dispose la justice. Cette distinction est pourtant cruciale pour que les parties puissent déterminer leurs possibilités d'action.

4. Le recours judiciaire

Lorsque survient une dissension dans le cadre des rapports locatifs et qu'un accord amiable semble impossible, il devient alors nécessaire de soumettre le litige à un tribunal. Pour tout conflit relatif au louage des choses, c'est le juge de paix qui est compétent.

Dans la hiérarchie judiciaire, le juge de paix est sans aucun doute le plus proche des préoccupations quotidiennes du citoyen. Cette proximité tient à la fois aux matières qu'il traite et à la répartition géographique des justices de paix.

En principe, le juge de paix essaye de donner des réponses à dimension humaine. Il privilégie la concertation avec les parties. Sa démarche s'inscrit donc principalement dans un cadre conciliateur.

La justice de paix est une juridiction civile, c'est-à-dire qu'elle traite de litiges concernant les rapports entre personnes. Elle n'est donc pas compétente pour traiter des affaires pénales (contraventions, délits, crimes...).

Étant donné que le juge de paix est compétent pour tous les litiges relatifs au bail à loyer (art. 591, 1^o, du Code judiciaire), il constitue une voie de recours lorsque le bailleur refuse d'effectuer les réparations lui incombant. En effet, le juge de paix dispose d'un pouvoir assez large : il peut évaluer si des travaux de réparation doivent être exécutés, il peut forcer l'exécution de travaux, il peut ordonner des conditions de réalisation des travaux, il peut imposer des compensations et des indemnités, il peut résilier un bail, il peut désigner un expert judiciaire, etc. Le champ d'action du Juge de paix est donc beaucoup plus important que celui dont dispose le service de l'inspection régionale du logement.

Ainsi donc, lorsque l'état des rapports entre les parties rend impossible la conclusion d'un accord amiable ou lorsqu'une tentative de conciliation a échoué, il peut devenir nécessaire de soumettre le litige au juge de paix. Or, pour obtenir une décision de justice, il est d'abord nécessaire d'introduire une demande auprès du tribunal compétent.

Au passage, soulignons que ni le juge de paix, ni les membres du greffe ne peuvent assurer la défense d'une des parties ou donner des consultations juridiques (art. 297 du Code judiciaire). Il n'est donc pas pertinent de s'adresser directement auprès d'une justice de paix pour obtenir des renseignements sur un litige locatif. Le greffe de la justice de paix n'est pas un bureau d'information juridique.

Dès lors, pour soumettre un litige à la justice de paix et obtenir une décision du juge (un jugement), celui qui souhaite faire valoir ses droits doit se conformer à certaines conditions de procédure déterminées par le Code judiciaire.

Concrètement, pour engager un procès, il faut commencer par déposer une “requête introductive d’instance” auprès du greffe de la justice de paix. La requête introductive d’instance désigne l’acte de procédure par lequel la personne qu’on dénomme le “demandeur” ou le “requérant”, c’est-à-dire celui qui prend l’initiative du procès, saisit le juge d’une prétention qu’il entend faire valoir contre une ou plusieurs personnes dites le “défendeur” ou les “défendeurs”.

En matière de louage de choses, une requête introductive d’instance auprès du juge de paix peut être faite par citation (c’est-à-dire par l’intermédiaire d’un huissier de justice), par requête contradictoire (sans huissier) ou par requête conjointe (comparution volontaire).

Quelle que soit la forme sous laquelle se présente l’introduction d’une demande auprès du juge de paix et outre les mentions administratives obligatoires, celle-ci consiste généralement en un exposé succinct de la situation suivi d’une ou de plusieurs demandes (les prétentions).

Dans le jugement qu’il rendra, le juge de paix devra se prononcer, d’une part sur la recevabilité de la demande et, d’autre part, sur les prétentions¹⁴ du requérant.

Dès que la demande d’instance a été introduite, que le jour de l’audience a été fixé par le greffe et que les parties ont été convoquées selon les procédures légales, la première audience peut avoir lieu.

Au tribunal, chaque partie peut comparaître en personne ou être assistée d’un avocat. Ce principe énoncé à l’article 728, §1er, du Code judiciaire signifie que les parties ne doivent pas nécessairement être représentées par un avocat. Dès lors, chaque partie peut présenter elle-même ses griefs ou ses arguments de défense, ses prétentions ou ses contestations.

Cependant, si la loi autorise les parties à comparaître sans l’aide d’un avocat, le juge peut, en cours de procès, limiter ce droit. Ainsi, selon les termes de l’article 758 du Code judiciaire, le juge peut interdire l’exercice du droit de comparaître en personne, s’il reconnaît que la passion ou l’inexpérience empêche la partie de discuter sa cause avec la décence convenable ou la clarté nécessaire.

Si le litige est simple et peut être plaidé brièvement, la cause peut être traitée à l’audience d’introduction ou à une date rapprochée fixée par le greffe. Ce traitement simplifié de la cause s’appelle les débats succincts.

14. La "prétention" constitue l'objet des demandes auxquelles les parties engagées dans une procédure judiciaire, sollicitent qu'elles leur soit accordées droit. Elles sont fixées par l'acte introductif du demandeur et par les conclusions qu'elles échangent au cours de la procédure. Les prétentions de l'une comme de l'autre des parties forment le cadre du litige. Le juge est tenu de répondre à chacune d'elles par une disposition de son jugement. Il ne peut, ni statuer sur ce qui ne lui a pas été demandé (extra petita), ni accorder plus qu'il lui a été demandé (ultra petita), ni omettre de statuer sur un chef de demande (infra petita).

Les débats succincts consistent en une plaidoirie orale pendant laquelle les parties présentent leurs griefs, leurs arguments de défense, leurs prétentions, leurs contestations. Le juge mène les débats et pose les questions qu'il estime être pertinentes et de nature à l'éclairer.

Lorsqu'une affaire est trop complexe pour être plaidée par des débats succincts ou lorsque les parties n'ont pas sollicité les débats succincts, alors la procédure se fera par l'échange de conclusions et la communication des pièces. En droit, cette procédure est appelée la mise en état de la cause.

Contrairement aux débats succincts, la mise en état de la cause est une procédure écrite suivie d'une audience de plaidoiries.

Lorsque les débats sont clos, le juge rend une décision (il peut la rendre immédiatement ou plus tard selon les conditions et délais du délibéré). Ce jugement est sans aucun doute le but principal de toute action en justice. Prononcé à l'issue d'un procès, il contient la décision du juge et est l'acte permettant l'exécution de cette décision.

Comme nous l'avons déjà indiqué, un jugement permet à celui qui a gagné le procès de se prévaloir d'un droit contre celui qui fut son adversaire. Un jugement n'est donc pas seulement l'expression de la décision du juge, il est aussi un acte permettant de faire exécuter cette décision.

C'est pourquoi un jugement est aussi un titre exécutoire, c'est-à-dire un acte autorisant la mise en œuvre de mesures d'exécution sur les biens ou, avec l'aide de la force publique, de coercition sur les personnes.

Un jugement est un titre exécutoire pour autant qu'il soit revêtu de la formule exécutoire. En l'occurrence, il s'agit d'une mention apposée par le greffier en bas de la copie d'une décision de justice destinée à la partie qui a gagné le procès, pour lui permettre de procéder à son exécution forcée.

5. La conciliation en justice

La justice de paix est surtout connue pour les jugements qu'elle rend à l'issue d'un procès. Dans ce cadre, les parties doivent plaider leur cause et, au final, s'en remettre à la décision du juge. Néanmoins, étant donné qu'il est impossible de prédire l'issue d'un procès, il est clair que le recours aux tribunaux constitue toujours un risque. De plus, un procès peut entacher ou même sérieusement compromettre l'état des relations entre les parties.

Pour limiter l'impact d'un jugement sur les rapports locatifs et dans le but de proposer des solutions moins conflictuelles, le Code judiciaire a instauré des modes amiables de résolution des litiges (art. 730/1 à 734 du Code judiciaire). La conciliation constitue l'un de ces modes.

La conciliation est une solution négociée constituant souvent une réponse adaptée à de nombreux litiges. Cette procédure vise à la construction d'un compromis fondé sur le libre consentement des parties. La conciliation, trop souvent ignorée ou négligée, peut donner de bons résultats tout en essayant de maintenir un climat apaisé entre les parties.

Lors d'une conciliation, les parties sont réunies dans le bureau du juge. Elles sont invitées à solutionner leur litige au moyen d'une discussion visant la construction d'un accord amiable. Le magistrat émet éventuellement un avis pour permettre aux parties de dégager un accord entre elles.

Au cours de la conciliation, le juge de paix ne doit pas nécessairement se cantonner dans une attitude passive. Il ne doit pas se limiter à enregistrer l'existence ou l'absence d'un accord. Il peut donner son avis, mais sans dire le droit. Sinon, il cesserait d'être impartial. Autrement dit, le juge doit être un acteur de la conciliation tout en veillant à ce que les parties ne puissent pas déceler une quelconque prise de position sur le fond du litige.

Bien entendu, le déroulement et l'issue d'une conciliation dépendent des personnalités mises en présence, de leurs capacités respectives à pouvoir négocier et de leur ouverture au compromis.

À l'issue de la conciliation, le juge de paix dresse un procès-verbal de la comparution (art. 733 du Code judiciaire).

Si les parties trouvent un accord, son contenu sera retranscrit dans un procès-verbal. Celui-ci n'est pas un jugement mais un acte authentique revêtu de la formule exécutoire. Ce procès-verbal pourra donc être exécuté de la même manière qu'un jugement rendu à l'issue d'un procès. Toutefois, il ne doit pas être préalablement signifié avant d'être exécuté.

De plus, étant donné que le procès-verbal de conciliation reprend les termes d'un accord librement consenti entre les parties, cet acte n'est pas susceptible d'appel.

Si la procédure de conciliation échoue, le procès-verbal constate simplement l'absence d'un accord.

En cas d'échec de la procédure de conciliation, la partie souhaitant obtenir un jugement doit alors déposer une "requête introductive d'instance" (par citation, requête contradictoire ou requête conjointe). Dans ce cas, le même juge sera appelé à statuer sur le fond.

Enfin, la conciliation ne doit pas être confondue avec la médiation. En effet, celle-ci fonctionne selon des procédures particulières et des critères d'organisation, d'écoute et d'intervention différents. Quant aux médiateurs, ils n'appartiennent pas à l'ordre judiciaire. Par contre, ils doivent posséder une qualification spécifique et justifier, selon le cas, d'une formation ou d'une expérience adaptée à la pratique de la médiation.

Ajoutons aussi qu'une médiation est réussie lorsqu'elle donne lieu à un accord de médiation. Quant à celui-ci, il ne pourra être exécuté qu'après avoir été homologué par un juge.

En ce qui concerne les dispositions relatives à la médiation, elles sont énoncées aux articles 1724 à 1737 du Code judiciaire.

En guise de conclusion : agir avec méthode !

Pour le locataire, le logement n'est pas seulement un bien loué, c'est avant tout un habitat, c'est-à-dire un abri dans lequel il importe de se sentir en sécurité. En effet, l'habitat c'est généralement le centre de la vie privée, c'est le lieu de l'intime pour une personne seule ou toute une famille. Dès lors, lorsqu'un souci survient dans cet habitat, lorsqu'une tache d'humidité apparaît, qu'un équipement fourni par le bailleur tombe en panne, qu'un vice caché se révèle, que le plafond s'effondre, qu'un défaut d'installation provoque l'obstruction des égouts et tuyaux de décharge, que l'installation électrique défaille... c'est un événement qui perturbe émotionnellement le locataire et sa famille.

Pour le locataire, il est donc d'autant plus difficile d'admettre une telle situation lorsque la réparation incombe au bailleur et que celui-ci refuse d'exécuter les travaux nécessaires.

Dans cette configuration, il importe que le locataire se méfie de ses émotions. Bien entendu, il est tout à fait normal que le locataire ressente de l'anxiété, de la colère, de la tristesse... Mais il importe d'agir avec méthode.

C'est pourquoi, en nous basant sur notre expérience, nous pouvons tenter de proposer une feuille de route :

- D'abord, il importe de tenter de déterminer si la dégradation ou la panne constatée incombe au preneur, au bailleur ou à un tiers ; il ne faut jamais oublier que le locataire a également des obligations concernant l'état du bien loué ;
- Ensuite, il ne faut pas tarder à avertir le bailleur ; dans un premier temps, un simple appel téléphonique, un sms ou un mail peut suffire ;
- Si le bailleur ne donne aucune suite, s'il conteste sa responsabilité ou s'il refuse d'exécuter les réparations demandées, le locataire aura tout intérêt à informer le bailleur par écrit (lettre recommandée ou mail) ; ce courrier a surtout pour but de s'aménager des moyens de preuve ; ce premier courrier est une notification, il ne s'agit donc pas d'une mise en demeure ; il ne doit pas être construit comme une réponse aux réticences ou objections du bailleur tant que celles-ci ne sont exprimées que verbalement ;
- Si le bailleur persiste à ne pas vouloir agir ou s'il conteste sa responsabilité, un courrier de mise en demeure sera alors nécessaire (ce courrier peut être notifié par lettre recommandée ou exploit d'huissier) ;
- Si la mise en demeure ne donne aucun résultat satisfaisant et que le locataire souhaite contraindre le bailleur, il devra introduire un recours auprès de la justice ; dans un premier temps, il pourra demander l'organisation d'une conciliation en justice de paix ; si le locataire ne souhaite pas demander de conciliation ou si celle-ci a échoué, le locataire peut introduire une requête introductrice d'instance.

Dans la gestion d'une mécompréhension ou d'un conflit avec le bailleur, il faut garder à l'esprit deux points fondamentaux :

- les échanges entre parties ne peuvent être pris en compte lors d'un procès que si leur contenu peut être prouvé par un écrit (lettre recommandée, exploit d'huissier ou mail) ;
- pour contraindre le bailleur à exécuter les travaux qu'il refuse de faire, il faut une décision de justice.

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1^{ère} ligne par la FWB.

