



Le bail de résidence principale en Flandre, copie ou original(ité) par rapport à la Wallonie et à la Région de Bruxelles-Capitale ?

Cette brochure a été rédigée par **Catherine CULOT** – Référence B27 – Septembre 2021

Permanence juridique :

Aménagement des permanences en raison de la crise sanitaire - Info : <https://ladds.be/>

ASBL - 4 rue de la Porte Rouge - 1000 Bruxelles

Table des matières

PREAMBULE	5
LE DROIT A UN LOGEMENT DECENT	6
DEFINITION DU TERME « HABITATION »	7
CHAMP D'APPLICATION DES BAUX DE RESIDENCE PRINCIPALE ET LEUR ENTREE EN VIGUEUR	8
1. Les baux de résidence principale concernés par le décret flamand	8
2. Conditions cumulatives pour qualifier un bail de résidence principale	9
2.1. Le preneur doit louer une habitation	9
2.2. Un bail portant sur une habitation affectée à la résidence principale du preneur	9
2.3. Le consentement du bailleur sur l'affectation de l'habitation à usage de résidence principale	9
3. Refus du bailleur sur l'affectation de l'habitation louée à usage de résidence principale	10
4. Sous-location	10
5. Inapplication des règles des baux de résidence principale	10
CARACTERE DES REGLES DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	11
OBLIGATION DE LIVRAISON ET ETAT DU BIEN	12
1. Obligations du bailleur	12
2. Conformité de l'habitation	12
3. Contrôle de la qualité de l'habitation	13
4. Attestation ou certificat de conformité	14
5. Défaut de conformité	15
FORME DU BAIL	16
1. Contrainte du bail écrit et informations obligatoires	16
2. Défaut du bail écrit	17
2.1. Procédure	17
2.2. Mission du magistrat - étapes	17
NOTICE EXPLICATIVE ET VULGARISATRICE ET MODELES-TYPES DE BAIL	19
1. Notice explicative vulgarisatrice	19
2. Modèles-types de bail	19
ENREGISTREMENT DU CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	20
1. L'enregistrement d'un contrat de bail écrit - droit fiscal et droit civil	20
2. Obligations relatives à l'enregistrement des baux écrits - droit fiscal	20
3. L'obligation d'enregistrement des baux écrits de résidence principale - droit civil	21
4. Principe de validité d'un contrat de bail non-enregistré	21
5. Défaut d'enregistrement	21
5.1. Sanction fiscale	21
5.2. Sanction civile	21

DUREE DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE	22
1. Remarques générales.....	22
2. Baux de 9 ans	22
2.1. Congé donné par le bailleur au motif d' « occupation personnelle »	23
2.2. Congé donné par le bailleur au motif de « travaux de rénovation en profondeur »	27
2.3. Congé donné par le bailleur au motif de « sans motif »	28
2.4. Substitution du motif initialement invoqué dans le congé locatif notifié par le bailleur	29
2.5. Preuves de l'inexécution de la réalisation des motifs d' « occupation personnelle » et « travaux de rénovation en profondeur »	29
2.6. La circonstance exceptionnelle et l'indemnité de 18 mois de loyer	29
3. Congé donné par le preneur	30
3.1. Faculté du preneur de donner congé à tout moment	30
3.2. Le contre-préavis donné par le preneur	31
3.3. Obligations du bailleur dans le cas du contre-préavis donné par le preneur	31
3.4. Absence d'enregistrement du contrat de bail	31
4. La restitution des lieux	32
5. Bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans, dit bail de courte durée	32
5.1. Durée maximale de 3 ans	32
5.2. Prorogation automatique en un bail de 9 ans	33
5.3. Faculté de résiliation anticipée au bénéfice du preneur	34
5.4. Absence d'enregistrement du contrat de bail	34
6. Bail d'une durée supérieure à 9 ans et bail à vie : dispositions communes	34
6. Bail d'une durée supérieure à 9 ans, dit bail de longue durée	35
8. Bail à vie	36
 PROPAGATION POUR CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES	 37
1. Principe de la prorogation pour circonstances exceptionnelles.....	37
2. Détermination des circonstances exceptionnelles	37
3. Conditions de forme et de délai.....	38
4. Accord à l'amiable ou décision du tribunal.....	38
5. Facultés spécifiques du magistrat.....	39
6. Une seule demande de renouvellement	39
 GARANTIE LOCATIVE	 40
1. Principe de la garantie locative non obligatoire : similitude	40
2. Principe du choix du preneur : similitude	40
3. Montant plafond de la garantie locative : différence	40
4. Abrogation du cumul avec les sûretés stipulées à l'article 1752 du Code civil : différence.....	41
5. Formules autorisées de garantie locative par le décret flamand	41
5.1. Le compte individualisé : similitude	41
5.2. La garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière : similitude.....	41
5.3. Sûreté réelle au nom du preneur auprès d'un établissement financier : différence	42
5.4. Caution fournie par une personne physique ou morale : différence et similitude	43
6. Abandon de la formule de la garantie bancaire : différence.....	43
7. Formulaire de la garantie locative : différence	44

8. Sanction de défaut du bailleur de placement de la garantie locative sur un compte individualisé : similitude et différences	44
9. Libération de la garantie locative : similitudes et différences.....	45
10. Prêt de la garantie locative	45

TRANSFERT DU BIEN LOUE..... 46

1. Indépendance du preneur à l'égard de l'enregistrement	46
2. Informations obligatoires du bailleur à l'égard du preneur et du « candidat-titulaire du droit réel »	46

CONCLUSION 48

Préambule

La Flandre est la dernière des trois régions à avoir promulgué sa réglementation relative à la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, à la suite du transfert des compétences fédérales dû à la Sixième Réforme de l'État.

La Région de Bruxelles-Capitale a adopté l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation applicable à tous les baux d'habitation avec des régimes spécifiques concernant la résidence principale du preneur, la colocation, la bail d'étudiant et la création du bail glissant.

La Wallonie a suivi en édictant le décret du 15 mars 2018 applicable à tous les baux d'habitation avec des régimes particuliers concernant la résidence principale du preneur, la colocation, le bail d'étudiant et la création du bail glissant.

Enfin, la Flandre s'est quelque peu démarquée de ses « consœurs ». Elle a légiféré le décret du 9 novembre 2018 applicable majoritairement à la résidence principale du preneur, ainsi qu'au régime propre du bail d'étudiant et qu'aux dispositions particulières relatives à la colocation, d'une part, des époux et cohabitants légaux et, d'autre part, des cohabitants de fait.

Le dispositif de la colocation en Flandre diffère fortement des deux autres régions. Sans oublier le transfert de la compétence « logement » de la Région wallonne en Communauté germanophone, au 1^{er} janvier 2020.

Par la régionalisation du bail d'habitation/de résidence principale, en cette matière, **les entités fédérées sont indépendantes les unes des autres.**

Communautarisation et régionalisation obligent, la commission parlementaire chargée d'évaluer les six réformes de l'État (belge) a été installée le 2 juillet 2021.

Le présent opuscule développe quelques thèmes du décret flamand relatif au **régime propre de la résidence principale du preneur**, en comparaison avec la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale.

Car désormais, le preneur comme le bailleur d'un logement affecté à son habitation, sa résidence principale, doivent savoir et se souvenir que les dispositions légales d'un même thème peuvent différer d'une région à l'autre ou être identiques ou présenter quelques similitudes entre elles.

Par ce fascicule, notre contribution vise ici à traduire le langage juridique des différentes réglementations du bail d'habitation afin de le rendre accessible aux citoyens, de délivrer des informations et des conseils, notamment lors d'entretiens individuels (entretiens auxquels plus d'un tiers de notre temps de travail est consacré), pour aider les consultants à comprendre, réfléchir, agir en connaissance du respect de leurs obligations et de la défense de leurs droits.

Car n'en déplaise à certains, l'aide individuelle constitue un support aux actions collectives et aux actions sociales communautaires.

Le droit à un logement décent

Les trois codes du logement régionaux consacrent chacun un article au droit à un logement décent. Le premier Code du Logement à être adopté fut celui de la Flandre qui, certainement pressée de se démarquer des deux autres régions, a institué le Code flamand du Logement par le décret du 15 juillet 1997.

Article 3 : « Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin d'encourager la mise à disposition d'un logement adapté, de bonne qualité, dans un environnement correct, à prix raisonnable et offrant une sécurité de logement. »

Le législateur wallon a érigé le Code wallon du Logement du 29 octobre 1998, dénommé ensuite Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Article 2, § 1^{er} : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ».

Il a fallu attendre l'année 2003 pour que la Région de Bruxelles-Capitale arrête l'ordonnance du 17 juillet 2003.

Article 3 : « Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental ».

Le législateur bruxellois a bénéficié de l'adoption de réglementations par la C.E qui ont dû être transposées en droit régional comme la performance énergétique des bâtiments.

Définition du terme habitation

Le Code flamand du Logement définit l'« habitation » comme « tout bien immobilier ou la partie de celui-ci destinés principalement au logement d'un ménage ou d'un isolé ».

Le décret du 9 novembre 2018 ajoute à la définition de l'habitation, insérée uniquement dans la partie relative au bail de résidence principale (titre II du décret) : « **Une habitation est tout aussi un bien mobilier ou immobilier ou une partie de celui-ci qui est affecté(e) comme résidence principale du preneur.** »

De son côté, le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable définit l'habitation comme étant « **le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme** ».

Il définit par ailleurs l'habitation légère : « **l'habitation qui ne répond pas à la définition du logement visée à l'article 1^{er}, 3^o, du Code wallon qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants** » (impétrant = toute conduite de canalisation, tout câble enterré).

En acceptant les habitations meubles, le législateur wallon a pris les devants et a légiféré des dispositions relatives aux habitations légères dans le décret du 2 mai 2019, les arrêtés du Gouvernement wallon des 3 décembre 2020 et 20 mai 2021.

Le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation le définit comme suit : « **le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme** ».

Enfin, le Code bruxellois du Logement définit le logement comme étant « **l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages** ».

Il définit aussi l'habitat itinérant dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 reconnaissant les gens du voyage : « **habitation sur roues, caractérisé par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant** ».

L'ordonnance du 27 juillet 2017, quant à elle, définit le bail d'habitation : « **un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014** ».

La Région de Bruxelles-Capitale limite donc les biens meubles aux caravanes. Ce qui est dommage, à moins qu'elle ait pris conscience du peu de terrains disponibles pour accueillir d'autres biens meubles comme les yourtes, en toute sécurité et salubrité. Et elle exclut de son ordonnance tous les autres biens meubles ou mobiles.

Champ d'application des baux de résidence principale et leur entrée en vigueur

1. Les baux de résidence principale concernés par le décret flamand

Les textes bruxellois, wallon et flamand se sont largement inspirés des dispositions fédérales générales relatives à la résidence principale, du Code civil du 21 mars 1804. Pourquoi la précision du Code civil du 21 mars 1804 ?

La loi du 13 avril 2019 porte création d'un nouveau Code civil et y insère un livre 8 intitulé « La preuve », dont la quasi-totalité des règles sont entrées en vigueur au 1^{er} novembre 2020. Il y a également la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 intitulé « Les biens » du nouveau Code civil, dont la majeure partie est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021 (M. B. du 17 mars 2020).

A dater du 1^{er} novembre 2020, le Code civil du 21 mars 1804 est désigné sous les termes d'« ancien Code civil ».

Dans le présent fascicule, nous opérons la distinction entre ancien et nouveau Code civil.

A noter que les dispositions du livre 3 sont à caractère supplétif sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi du 4 février 2020 en dispose autrement.

Le régime propre de la résidence principale du preneur, édicté par le décret flamand du 9 novembre 2018, est applicable aux biens loués situés dans des immeubles ou des parties d'immeubles ainsi qu'à des meubles loués à usage de résidence principale du secteur du logement dit privé, mais non aux biens donnés en location comme hébergement touristique ni aux logements dits sociaux.

Quant aux baux d'habitation des biens nationaux, des biens communaux et des établissements publics, leurs propriétaires et/ou bailleurs peuvent choisir d'appliquer le décret du 9 novembre 2018.

Toutefois, le régime particulier de la résidence principale du décret du 9 novembre 2018 s'applique uniquement aux baux écrits, conclus à dater du 1^{er} janvier 2019. Ce qui signifie que la date de signature est également déterminante. Sont donc exclus de ce décret, les baux de résidence principale écrits et oraux (malgré l'obligation fédérale du bail écrit conclu à dater du 1^{er} janvier 2007) en cours à la date du 1^{er} janvier 2019, pour lesquels la législation fédérale de l'ancien Code civil (à savoir les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur et les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles) restent d'application.

La Flandre et la Wallonie, mais non la Région de Bruxelles-Capitale, reconnaissent la possibilité d'affecter l'habitation louée à la résidence principale du preneur non seulement dans un immeuble ou une partie de celui-ci mais également dans un logement meuble ou mobile : yourte, caravane, péniche, tiny-house (= construction à mi-chemin entre la roulotte et la maison), ... Ainsi, les règles relatives au régime propre de la résidence principale du décret flamand du 9 novembre 2018 s'appliquent donc également à ces catégories d'habitat, pour lesquelles le bail écrit est conclu à dater du 1^{er} janvier 2019.

Concernant le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, comprenant le régime particulier des baux de résidence principale, il est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Sauf exceptions, il est d'application immédiate aux baux de résidence principale en cours le 1^{er} septembre 2018.

Concernant l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, comportant le régime propre des baux de résidence principale, elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Sauf exceptions, elle est d'application immédiate aux baux de résidence principale en cours le 1^{er} janvier 2018.

2. Conditions cumulatives pour qualifier un bail de résidence principale

Le Code flamand du Logement définit les termes de « résidence principale » comme suit : **« l'habitation où un ménage ou un isolé réside effectivement et habituellement »**. Trois conditions doivent donc être cumulées afin que le preneur puisse bénéficier des dispositions du décret du 9 novembre 2018 portant sur les baux de résidence principale :

2.1. Le preneur doit louer une habitation

L'habitation peut être un bien immobilier ou une partie de celui-ci ou aussi un bien meuble. Est donc nécessaire l'existence d'un bail conclu par le bailleur et le preneur. Rappelons que pour la reconnaissance juridique d'un bail, il faut également l'addition de trois conditions : un bailleur doit procurer à un preneur, la jouissance d'une chose, moyennant un prix, payé par ce dernier.

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

2.2. Un bail portant sur une habitation affectée à la résidence principale du preneur

Le preneur doit affecter le bien loué à sa résidence principale sans aucune équivoque s'il désire que les membres de son ménage et lui-même soient « protégés » par les règles particulières de la résidence principale. La résidence principale n'est pas obligatoirement le domicile du preneur. Et elle peut être prouvée par toutes voies de droit.

Si le preneur et les membres de son ménage doivent occuper l'habitation louée, le décret flamand ne précise pas le nombre de jours, voire de mois, par année. Il en est de même pour le décret wallon et l'ordonnance bruxelloise.

2.3. Le consentement du bailleur sur l'affectation de l'habitation à usage de résidence principale

L'affectation du bien loué à la résidence principale doit être réalisée avec l'accord du bailleur. Elle peut intervenir dès l'entrée en jouissance de l'habitation louée par le preneur. Cet accord peut être explicite ou tacite (=non formellement exprimé). Toutefois, si, en cours de bail, le preneur désire

affecter son habitation louée à sa résidence principale, une autorisation écrite du bailleur est obligatoire pour rendre applicable le régime propre de la résidence principale.

En cas d'accord écrit du bailleur, un nouveau bail débute à la date de l'accord du bailleur et les règles particulières de la résidence principale sont applicables.

3. Refus du bailleur sur l'affectation de l'habitation louée à usage de résidence principale

Le bailleur est en droit de refuser l'affectation de l'habitation louée à usage de la résidence principale du preneur. Dans ce but, il peut insérer une clause interdisant la dite affectation. Toutefois, pour être valide, la clause d'interdiction est subordonnée à la réunion de deux conditions :

- a) elle doit être appuyée par un justificatif exprès et sérieux. Est visée expressément la destination naturelle des lieux. C'est le cas, par exemple, de garages, bureaux, entrepôts, locations dans un gîte de vacances. Cette justification expresse et sérieuse doit permettre de vérifier l'intention réelle du preneur et du bailleur ;
- b) à cette clause d'interdiction doit être jointe l'indication de la résidence du preneur au cours du bail. Il s'agit du second moyen de contrôle de la sincérité des parties cocontractantes.

Par mesure de précaution, il est indispensable de clairement identifier l'adresse de la résidence principale du preneur et de pouvoir la différencier de celle de l'habitation dans laquelle il habite encore avant le déménagement ou au moment de la signature du nouveau contrat de bail.

Si l'une ou les deux conditions ne sont pas remplies, la clause d'interdiction d'affectation de l'habitation louée à la résidence principale du preneur est « réputée non écrite », ce qui signifie qu'elle est sans effet.

4. Sous-location

Les des baux de résidence principale sont applicables dans les situations de colocation suivantes :

1. le preneur ou le locataire principal garde une partie de l'habitation louée affectée à sa résidence principale et sous-loue l'autre partie du bien également à usage de résidence principale ;
2. le preneur ou locataire principal est une association ou une personne morale désignée par le décret du 9 novembre 2018 qui sous-loue l'habitation à une personne physique démunie ou qui se trouve dans une situation sociale difficile.

5. Inapplication des règles des baux de résidence principale

Les règles relatives aux baux de résidence principale ne s'appliquent pas :

1. lorsque le contrat d'habitation attribué au preneur est subordonné à un contrat principal relatif à sa fonction ou à son activité ;
2. si l'immeuble loué n'est plus affecté comme résidence principale.

Attention, dans ce cas-ci, il s'agit d'un bien immeuble et non d'un bien meuble ou mobile.

Caractère des règles du bail de résidence principale

En Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des règles relatives à la résidence principale du preneur sont à caractère impératif sauf si elles en disposent autrement.

Le terme « elles » désigne les règles et non les parties cocontractantes. Par exemple, dans le cadre d'un bail de résidence principale d'une durée de 9 années, dans la situation du congé donné par le bailleur au motif d'« occupation personnelle », **« Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée. »**

Ce sont donc les dispositions légales qui autorisent les parties cocontractantes à s'accorder en vue d'exclure ou de limiter cette possibilité de résiliation anticipée.

Tandis qu'à propos du caractère impératif des règles dans le décret flamand, il est traduit en français : **« Les dispositions du présent titre (intitulé « Baux pour résidences principales ») sont impératives, sauf stipulation contraire »**. Or, seule une personne physique peut stipuler et non une entité fédérée comme la Flandre. Est-ce une erreur de traduction ?

C'est l'occasion de rappeler la signification d'une règle impérative : une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat. Une telle règle s'applique même si le contrat contient une clause contraire. Toutefois, la disposition contraire a une valeur de nullité relative et non de nullité absolue. Car seule la personne protégée par la règle violée peut l'invoquer.

Obligation de livraison et état du bien

1. Obligations du bailleur

Rappelons que le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage à faire jouir le preneur d'un bien pendant un certain temps, en contrepartie du paiement d'un loyer par ce preneur.

Pour que le preneur puisse exercer son droit de jouissance, le bailleur doit donc délivrer le bien loué, dans le sujet présent, la résidence principale. Et le bailleur doit délivrer la résidence principale en bon état d'entretien de toutes espèces.

Cette obligation liée à celle de délivrance porte non seulement sur toutes les réparations et travaux qui incombent au bailleur mais également à ceux à charge du preneur en cours de bail et qui n'auraient pas été exécutés. Par exemple, l'habitation doit être désinfectée, exempte de punaises.

L'arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 portant exécution du décret flamand sur la location d'habitations, en son annexe 4, publie la liste des petites réparations à charge du preneur (Moniteur belge du 19 décembre 2018).

2. Conformité de l'habitation

Par ailleurs, le bien loué doit répondre à l'exigence de conformité visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 4, du décret du 15 juillet 1997 instaurant le Code flamand du Logement. Mais quelle sont ces normes minimales de sécurité, de salubrité et de qualité de l'habitat auxquelles chaque habitation doit satisfaire ?

1. la superficie des parties habitables, compte tenu du type d'habitation et de la fonction de la partie de la maison ;
2. les équipements sanitaires et en particulier la présence d'une toilette en bon état de fonctionnement dans la maison ou y annexée et d'une salle d'eau avec eau courante reliée à une décharge sans occasionner de nuisance d'odeur dans la maison. Le WC comprend une chasse d'eau, un coupe odeur et un raccordement à l'égout. La douche et le bain (baignoire ou bain assis) sont équipés d'eau chaude et eau froide avec raccordement au réseau d'égouts ;
3. l'étanchéité au vent, l'isolation thermique et les possibilités de chauffage, en particulier la présence de moyens de chauffage suffisamment sûrs permettant de chauffer à une température normale les parties de maison destinées au logement, et de les réfrigérer, si nécessaire, à un coût d'énergie abordable ou la possibilité de les raccorder en toute sécurité ;
4. les possibilités de ventilation, d'aération et d'éclairage de parties de logement étant établies selon la fonction, la situation et la superficie au sol, et les possibilités de ventilation et d'aération selon la fonction, la situation de la partie destinée au logement et la présence d'installation de cuisson, de chauffage ou d'eau chaude produisant des gaz de combustion ;
5. la présence d'installations électriques sûres en nombre suffisant, destinées à l'éclairage de l'habitation et à une utilisation sûre d'appareils électriques ;

6. les installations de gaz offrant les garanties de sécurité suffisantes tant pour les appareils que pour leur placement et leur raccordement ;
7. la stabilité et la physique des constructions relatives aux fondations, aux toitures, aux murs intérieurs et extérieurs, aux dalles de support et à la menuiserie ;
8. l'accessibilité et le respect de la vie privée ;
9. les performances énergétiques minimales ;
10. la présence d'eau potable. »

De même que « **La dimension de l'habitation doit au moins correspondre à l'occupation du logement. Le Gouvernement flamand fixe les normes en matière de superficie minimale de l'habitation en fonction de la composition du ménage.** »

En outre, il y a des conditions en matière de sécurité relative aux risques d'incendie, en ce compris les normes de sécurité spécifiques et complémentaires auxquelles doit répondre chaque habitation : **« Une habitation doit être équipée d'un ou plusieurs détecteurs de fumée, installés de la manière définie par le Gouvernement flamand ou doit disposer d'un système de détection des incendies, contrôlé et certifié par un organisme agréé à cet effet. »**

Des exigences complémentaires et des normes sont arrêtées par le Gouvernement flamand à destination des chambres. Des normes particulières sont adaptées aux formes de logement spécifiques et à la situation des nomades et autres groupes d'habitants vulnérables. Et aux roulottes, peut être étendue la zone d'application des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ainsi que des exigences complémentaires et des normes relatives aux chambres.

Toutefois, le Gouvernement flamand peut accorder des dérogations dans la situation de logement temporaire de familles ou de personnes seules qui étaient sans abri ou risquent de le devenir.

3. Contrôle de la qualité des habitations

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le législateur flamand a instauré une nouvelle méthode de contrôle de la qualité des logements en Flandre, applicable à tous les logements, y compris ceux qui sont loués ou mis à disposition. Un défaut est classé dans une certaine catégorie en fonction de sa gravité.

La catégorie indique également la conséquence directe de ce défaut :

1. vices de la catégorie I : vices mineurs qui ont un impact négatif sur les conditions de vie des résidents ou qui sont susceptibles de devenir des vices graves. Les défauts de la catégorie I n'aboutissent pas à la non-conformité, sauf si l'évaluation finale de l'habitation présente plus de 6 défauts de catégorie I. Dans ce cas, le logement se verra attribuer un défaut de catégorie II ;
2. vices de la catégorie II : vices graves qui nuisent aux conditions de vie des résidents mais qui ne constituent pas une menace immédiate pour leur sécurité et leur santé. Lorsqu'un inspecteur du Logement (= inspecteur de l'administration du Logement de l'Autorité flamande) détecte un défaut de catégorie II, il recommande sans délai de déclarer le logement non conforme pour y résider ;

3. vices de la catégorie III : vices graves qui provoquent des conditions de vie inhumaines ou qui constituent une menace immédiate pour la sécurité ou la santé des résidents, de sorte que l'habitation n'est pas conforme pour y résider.

La location d'un logement non conforme ou inhabitable constitue une infraction pénale. La limite de la responsabilité pénale correspondra à la limite fixée pour l'obtention d'un certificat de conformité.

Des défauts de catégorie II ou III ne seront plus acceptés. Le législateur flamand veut en effet s'assurer que les habitations respectent tous les nouveaux critères. A ce titre, les inspecteurs du Logement, lors des enquêtes de conformité et de l'établissement des rapports techniques, doivent suivre un nouveau manuel technique publié dans l'arrêté ministériel du 26 novembre 2020 (paru uniquement en néerlandais dans le Moniteur belge).

4. Attestation ou certificat de conformité

L'Autorité flamande n'impose pas au bailleur de présenter une attestation de conformité pour pouvoir louer une habitation. La réglementation flamande accorde le droit au conseil communal de rendre obligatoire le certificat de conformité, par le biais d'une ordonnance.

Le conseil communal peut lier la délivrance de l'attestation de conformité à des conditions particulières comme limiter la durée de celle-ci, par exemple de dix à cinq ans. Le conseil communal peut également prévoir que tant que cette obligation n'est pas remplie, une obligation annuelle de demander ce certificat est imposée.

Tout candidat-locataire veillera donc à vérifier si la commune où l'immeuble locatif est situé, rend l'attestation de conformité obligatoire.

La demande d'une attestation de conformité, signée, est introduite auprès du bourgmestre par envoi sécurisé (un courrier recommandé ou une remise contre récépissé). Le bourgmestre peut également délivrer l'attestation de conformité de sa propre initiative.

Le contrôleur de l'habitation vérifie si celle-ci est conforme. Si tel est le cas, le bourgmestre accepte la demande, délivre l'attestation de conformité ainsi qu'une copie du rapport technique.

Par dérogation, l'inspecteur régional peut délivrer une attestation de conformité dans l'un des cas suivants :

1. pour un logement proposé à la location à une agence locative sociale qui a pour objectifs de contribuer à la réalisation du droit au logement et de défendre les intérêts des ménages isolés les plus nécessiteux sur le marché locatif privé ;
2. après une enquête de conformité pour l'intervention dans le loyer au profit des ménages et isolés mal logés pour la location d'un logement conforme, non-inadapté et non-surpeuplé.

Si le bailleur dispose d'une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code du Logement, dans les 3 mois avant l'entrée en vigueur du bail d'habitation, cette attestation vaut

présomption du respect des normes minimales de sécurité, de salubrité et de qualité. Mais présomption n'est pas preuve.

5. Défaut de conformité

Un bail conclu pour une habitation qui est en défaut de conformité est nul. Mais la nullité doit être constatée et prononcée par le juge.

La nullité est la sanction du non-respect d'une condition de validité d'un acte juridique ou d'une procédure juridique lors de sa formation. Elle a un effet rétroactif.

Sous réserve du droit du preneur de réclamer une indemnisation, le magistrat qui prononce la nullité peut imposer une indemnité d'occupation basée sur la valeur locative de l'immeuble, en prenant en compte les manquements de l'habitation louée.

En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, le rapport des inspecteurs du Logement constatant des défauts n'a pas de force probante. Le bailleur dispose non seulement d'un droit administratif de recours mais également d'un droit judiciaire de contestation.

Forme du bail

A l'instar du décret wallon et de l'ordonnance bruxelloise, un écrit doit être établi. Bien que les termes en néerlandais « Vereiste van een geschrift » soient traduits en français par les termes « Exigence d'un document », il s'agit bien d'un bail sous la forme écrite.

1. Contrainte du bail écrit et informations obligatoires

Tout bail de résidence principale doit mentionner au minimum les données suivantes :

1. l'identité de toutes les parties contractantes, c'est-à-dire :
 - pour les personnes physiques : le nom, les deux premiers prénoms, le domicile et le numéro de registre national. Si ce dernier n'est pas indiqué, il est remplacé par la date et le lieu de naissance ;
 - pour les personnes morales : la raison sociale, le siège social et le numéro d'entreprise, attribué par la Banque-Carrefour des Entreprises, visé à l'article I.2, 1°, du Code de droit économique. A défaut du numéro d'entreprise, la personne morale le confirme dans le contrat de bail ou dans une déclaration complémentaire signée en bas de l'acte.
La personne morale qui ne respecte pas son obligation d'identification au moyen du numéro d'entreprise, assume toutes les conséquences du défaut d'enregistrement du bail ;
2. la date de début du contrat ;
3. la durée exacte du bail ;
4. la désignation de tous les espaces et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ;
5. le montant du loyer ;
6. le règlement concernant les frais et les charges ;
7. une référence à la notice explicative, visée à l'article 10 du décret.

Ce qui signifie qu'à l'opposé de l'ordonnance bruxelloise et du décret wallon, la réglementation flamande n'impose pas d'annexe obligatoire pour les contrats de résidence principale conclus à partir du 1^{er} janvier 2019. Un renvoi, à savoir l'indication du lien vers la version en ligne, inséré dans le contrat, suffit.

En Flandre, les règles relatives à la forme du bail concernent le dispositif de la résidence principale et le régime spécifique du bail d'étudiant alors qu'en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, elles s'étendent à tous les baux d'habitation.

En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, il est obligatoire de joindre l'annexe au contrat de bail.

De plus, les informations obligatoires à mentionner dans un bail écrit sont plus précises et complètes dans les textes wallon et bruxellois car elles comprennent la mention de l'existence de compteurs individuels ou collectifs ; en Wallonie, la date du certificat PEB lorsque celui-ci est requis (décret du 28 novembre 2013) et en région bruxelloise, le nombre de quotités dans les copropriétés.

2. Défaut du bail écrit

2.1. Procédure

En Flandre, en cas d'absence de bail écrit ou de bail incomplet ou de bail non signé, si le preneur ou le bailleur désire un contrat de bail écrit - bail de résidence principale - , tant le preneur que le bailleur doivent d'abord procéder par un courrier de mise en demeure par voie recommandée ou par un exploit d'huissier de justice à l'autre partie cocontractante.

Faute de l'établissement et de la conclusion d'un bail écrit dans les huit jours à la suite de la mise en demeure, la partie la plus diligente doit, s'il le faut, faire convoquer l'autre partie par l'introduction d'une procédure en justice (juge de paix) aux fins de solliciter de dresser, de compléter ou de signer un contrat écrit et si nécessaire, demander au juge que son jugement ait la valeur d'un bail écrit.

Les trois régions ont copié, dans les lois fédérales de l'ancien Code civil, le principe de la contrainte du bail écrit d'un bien loué affecté à la résidence principale du preneur et le principe de mentions obligatoires dans l'écrit. Dans la situation de l'absence de bail écrit, le texte flamand est plus directif que ses homologues wallon et bruxellois. En effet, les textes wallons et bruxellois laissent, soit au bailleur, soit au preneur, la liberté d'ester en justice en vue de demander l'établissement d'un bail écrit ou de compléter, voire de signer un bail écrit.

De son côté, le législateur flamand impose au preneur/bailleur, de contraindre l'autre partie à agir par voie procédurale en cas d'absence de contrat de bail écrit conclu par les parties ou de bail écrit incomplet ou non conclu (signature).

2.2. Mission du magistrat – étapes

- a) Le juge de paix examine si le preneur et le bailleur ont la volonté d'établir un bail ;
- b) il vérifie si l'affectation de l'habitation louée est bien celle de la résidence principale et ce, avec l'accord du bailleur. L'accord devra être renseigné dans le contrat de bail ;
- c) il vérifie que la partie demanderesse a été mise en demeure par voie recommandée ou par un exploit d'huissier de justice et ce, dans les huit jours, qu'une des formes et le délai prévus ont été respectés ;
- d) il définit le contenu du bail entendu et approuvé par le bailleur et le preneur. il est limité au contenu prouvé en cas de bail verbal. En cas de désaccord, le juge doit trancher. Pour tout bail verbal ayant reçu un début d'exécution, nous pouvons supposer que des éléments comme l'identification de la résidence principale louée et le montant du loyer peuvent aisément être établis. Mais des difficultés peuvent apparaître lorsqu'il s'agit de la durée exacte du bail et du règlement des frais et des charges ;
- e) il établit alors le bail par écrit ou le complète ou le fait signer. Une des parties, au besoin, doit demander au juge que le jugement vaille bail écrit. En Région de Bruxelles-Capitale, le juge est

également tenu par le contenu prouvé du bail verbal et en Wallonie, la compétence du juge est limitée par l'existence d'un contrat oral entre parties. Dans les trois régions, la compétence du juge est restreinte.

En Flandre, qu'en est-il des baux de résidence principale qui sont oraux après le 1^{er} janvier 2019 ? Tant le preneur que le bailleur peuvent-ils revendiquer l'application du régime des baux de résidence principale ?

En Région de Bruxelles-Capitale, les baux oraux d'habitation conclus avant le 1^{er} janvier 2018 sont soumis à l'obligation d'un bail écrit contenant des mentions obligatoires.

Du côté du législateur wallon, l'obligation du bail écrit s'applique à tout bail d'habitation conclu ou renouvelé à dater du 1^{er} septembre 2018. De plus, le législateur wallon, tout en gardant les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles de l'ancien Code civil, intègre celles-ci dans son décret du bail d'habitation, avec une numérotation différente.

C'est le cas de l'article 1715 de l'ancien Code civil conservé dans le nouveau Code civil : **« Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoique qu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »** Cet article 1715 devient l'article 4 du décret wallon.

En Flandre et dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'article 1715 est quant à lui maintenu.

Notice explicative vulgarisatrice et modèles-types de bail

1. Notice explicative vulgarisatrice

Si les trois législateurs régionaux ont adopté chacun une annexe contenant une explication synthétique et censée être pédagogique de leurs dispositions légales respectives, en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, cette annexe doit être obligatoirement jointe au contrat de bail et dès lors enregistrée comme le contrat de bail.

A l'opposé, en Flandre, si joindre l'annexe au contrat de bail de résidence principale n'est pas imposé, le lien vers la version en ligne des explications du décret flamand précité, doit être inséré dans le texte du contrat : <http://www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats> .

La notice explicative contient des informations relatives aux éléments suivants :

1. les normes en matière de salubrité, sécurité et habitabilité ;
2. la nature d'une règle impérative ;
3. le bail écrit, son enregistrement et le règlement des frais de l'enregistrement ;
4. l'importance d'un état des lieux circonstancié ;
5. la durée du bail ;
6. les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les frais et les charges ;
7. les possibilités de réduction du précompte immobilier à destination des preneurs ;
8. les dispositions réglementaires concernant les réparations locatives ;
9. l'obligation de souscrire une assurance incendie ;
10. les facultés de mettre fin au bail ;
11. les règles en cas d'un changement de propriétaire ;
12. les possibilités pour les bailleurs et les preneurs en cas de litige.

Cette notice explicative comprend également un modèle de lettre destiné à la garantie locative et la liste des petites réparations qui incombent au preneur.

2. Modèles-types de bail

A destination des baux d'habitation situés en Wallonie et/ou en Région de Bruxelles-Capitale, des modèles-types de bail à valeur indicative ont été publiés au Moniteur belge. Cela signifie qu'ils sont à la disposition des preneurs et des bailleurs mais sans aucune obligation d'utilisation. Par contre, la Flandre n'a rien produit de tel.

Enregistrement du contrat de bail de résidence principale

1. L'enregistrement d'un contrat de bail (écrit) – droit fiscal et droit civil

Le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, dispositions de droit fiscal, impose l'enregistrement de tout acte de bail, acte de cession de bail et acte de sous-location. Cette formalité consiste à présenter un acte ou un écrit au bureau de Sécurité juridique dans le ressort duquel les biens loués sont situés. Les bureaux de Sécurité juridique (ex-bureaux d'enregistrement et d'hypothèque) sont un service incorporé dans l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances.

Les principales données du contrat de bail, telles que l'identification complète, le lieu et la date de naissance et l'adresse des parties, le prix ainsi que la situation et la description du bien loué sont répertoriées dans un registre ou sur tout autre support déterminé par le Roi. L'enregistrement est confirmé par une attestation comprenant différentes informations telles l'identité des parties liées au bail, la date de l'enregistrement, le lieu du bureau de Sécurité juridique...

En raison de la pandémie COVID-19, les bureaux de sécurité juridique sont fermés « physiquement » au public. L'enregistrement comme la vérification de l'enregistrement peut se faire via www.myminf.be. Sont nécessaires un lecteur de carte d'identité, la carte d'identité et le code pin. L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement confère à l'acte de bail, « **date certaine** » (voir *article 1128 de l'ancien Code civil*). Par la « **date certaine** », le contrat de bail est opposable aux tiers.

Cette qualité de « date certaine » assure une plus grande protection du preneur face à un changement de propriétaire en cours de bail.

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

2. Obligations relatives à l'enregistrement des baux écrits – droit fiscal

L'article 19, 3°, a) du Code des droits d'enregistrement vise « les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule ». Sont concernés les baux de résidence principale, les baux de résidence secondaire, les kots d'étudiants, les baux de logements précaires, et donc, les baux d'habitation du décret flamand.

Le bien loué doit être affecté exclusivement à l'habitation.

Pour les baux visés par l'article 19,3°, a), il appartient au bailleur de procéder à la formalité de l'enregistrement dans un délai de deux mois à dater de la signature du contrat de bail. L'enregistrement est gratuit s'il est effectué dans ce délai.

Mais qu'en est-il des contrats de bail relatifs à un bien meuble ou mobile ? Les décrets wallon et flamand autorisent l'affectation d'un bien meuble à la résidence principale du preneur.

3. L'obligation d'enregistrement des baux écrits de résidence principale – droit civil

Le décret flamand prévoit que l'obligation d'enregistrement des contrats de bail écrits de résidence principale incombe au bailleur. En outre, les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont entièrement à sa charge.

En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, les obligations du bailleur relatives à l'enregistrement et le paiement des frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont étendus à tous les baux d'habitation.

De son côté, le preneur peut procéder à l'enregistrement du contrat de bail dans ou hors du délai de 2 mois sans payer l'amende. Toutefois, aujourd'hui encore, force est de constater l'absence volontaire dans le chef des bailleurs, de mentionner, dans le contrat de bail, les données obligatoires des parties cocontractantes conformément à l'article 1714 de l'ancien Code civil.

Ce qui a pour conséquence, lorsque les preneurs veulent enregistrer les contrats de bail, s'ils désirent rendre le bail opposable à l'égard des tiers (par exemple vis-à-vis de l'acquéreur de l'habitation louée), d'essuyer le refus des fonctionnaires des bureaux de Sécurité juridique.

Les preneurs ne peuvent donc s'assurer une protection à l'égard des personnes tierces.

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

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

5. Défaut d'enregistrement

5.1. Sanction fiscale

Une amende de 25 € peut être réclamée au bailleur.

5.2. Sanction civile

Consulter les points intitulés « Absence d'enregistrement du contrat de bail » aux pages 31 et 35.

Durée du bail de résidence principale

1. Remarques générales

Tous les baux de résidence principale des trois régions relatifs au bail d'habitation sont des contrats à durée déterminée. Le bail de résidence principale ne prend pas fin par la seule échéance de son terme. Un congé est obligatoire pour y mettre fin, à l'exception du bail prorogé pour circonstances exceptionnelles.

A la différence de la réglementation wallonne, le décret flamand n'exige aucune forme de congé.

Le décret wallon offre le choix entre trois possibilités de forme : soit l'envoi recommandé, soit l'exploit d'huissier de justice, soit la remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

L'ordonnance bruxelloise impose l'envoi recommandé au bailleur, uniquement dans la situation du régime de colocation (facultatif et conditionnel) où celui-ci est en droit de signifier le congé lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur renon. La preuve du renon peut être donc rapportée par toutes voies de droit, comme des présomptions et des témoignages.

Toutefois, pour ce qui est du congé pour « occupation personnelle », un écrit est indispensable car ce type de congé impose certaines informations. De toute façon, un écrit adressé par voie recommandée est vivement conseillé. Dans tous les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de congé prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé est signifié.

Cette règle est identique dans les trois régions.

La durée des préavis fixée consiste en une durée minimale.

2. Baux de 9 ans

Quatre durées de bail de résidence principale sont prévues :

- 9 années, durée favorisée par le décret car tout bail de résidence principale est censé être conclu pour cette durée ;
- durée inférieure ou égale à 3 ans ;
- plus de 9 ans ;
- bail à vie.

A l'instar des textes wallon et bruxellois, le décret flamand fixe les 9 ans comme durée générale des baux de résidence principale, durée présentée comme gage de sécurité en matière de logement lors de la loi fédérale du 20 février 1991.

Les baux de 9 ans ne prennent fin que par la notification d'un congé, par le bailleur, au moins 6 mois avant l'échéance. Le preneur, lui, peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis d'une durée de 3 mois.

Lorsque le bailleur a notifié un congé, le preneur, quoique qu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction du bail.

A défaut d'un congé notifié pour mettre un terme aux 9 ans, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de 3 ans, aux mêmes conditions, tout en tenant compte des règles relatives à l'indexation, à la révision de loyer, aux charges ainsi qu'à leur révision. Si le délai de préavis est respecté, rien n'interdit aux mêmes parties, preneur et bailleur, de conclure un nouveau bail d'une durée maximale de 3 ans ou de 9 ans ou plus de 9 ans ou encore un bail à vie.

Cependant, comme pour les réglementations de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Wallonie, le preneur et le bailleur peuvent résilier de manière anticipative la durée des 9 années, en respectant certaines conditions dont obligatoirement un congé.

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

Le bailleur dispose de 3 facultés de résiliation anticipée : « occupation personnelle », « travaux de rénovation en profondeur » et « sans motif ». Dans ces trois possibilités, le délai de préavis du bailleur est d'une durée de 6 mois.

En outre, le texte relatif aux baux de 9 ans permet aux parties signataires du contrat de bail de limiter ou d'exclure les possibilités de résiliation anticipée de la part du bailleur. Exclure les facultés de résiliation anticipée signifie priver le bailleur de ce type de résiliation tandis que limiter celles-ci signifie soumettre la résiliation anticipée à des conditions plus contraignantes pour le bailleur. Les clauses dérogatoires sont autorisées mais seulement si elles sont favorables au preneur.

Par exemple, il est autorisé d'exclure les collatéraux du troisième degré durant les deuxième et troisième triennats.

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

2.1. Congé donné par le bailleur au motif d' «occupation personnelle »

Le congé pour « occupation personnelle » peut être donné à tout moment (voir ci-dessus). Toutefois, durant le premier triennat, le bailleur ne peut donner congé que pour sa propre occupation.

En effet, s'il s'agit du congé d'occupation concernant son conjoint, son cohabitant légal, ses ascendants, ses descendants et ses parents collatéraux jusqu'au troisième degré, le bailleur doit attendre l'expiration du premier triennat pour reprendre son bien.

Le congé ne peut prendre fin avant l'échéance du premier triennat du bail, calculé à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le décret flamand est plus restrictif que le décret wallon et l'ordonnance bruxelloise.

Comme énoncé ci-dessus, l'occupation est autorisée et élargie au bénéfice des personnes et parents suivants :

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

Le père et la mère sont désignés comme des parents de ligne directe (1^{er} degré). Les collatéraux sont les parents d'une personne qui ne font pas partie des individus appartenant à la ligne directe : les frères et sœurs, les oncles et tantes et leurs descendants, cousins et cousines.

Lien de parenté

1^{er} degré	Mère, père, enfants
2^{ème} degré	Grands-parents, sœurs, frères, petits-enfants
3^{ème} degré	Oncles, tantes, neveux, nièces, arrière petits-enfants, arrière grands-parents
4^{ème} degré	Cousins germains

Comme en Wallonie mais à la différence de la Région de Bruxelles-Capitale, le congé pour l'occupation de l'habitation, la résidence principale louée par le preneur, est étendue aux cohabitants légaux mais non aux cohabitants de fait.

Les cohabitants légaux

La loi du 23 novembre 1998 instaurant la cohabitation légale, a défini la cohabitation légale, ses conditions de début et de fin, sa déclaration à l'état civil, et les droits et devoirs des cohabitants. (Moniteur belge du 12 janvier 1999, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2000 – voir Arrêté royal du 14 décembre 1999).

Qui sont-ils ?

Ce sont deux personnes qui vivent ensemble en Belgique. Il peut s'agir, par exemple, d'un couple homosexuel ou hétérosexuel mais aussi d'une personne qui cohabite légalement avec un membre de sa famille ou avec toute autre personne avec laquelle cette première entretient des relations sans connotation sexuelle.

Conditions de cohabitation légale

Le citoyen désireux de cohabiter légalement doit avoir la capacité juridique de contracter. Il ne peut être marié, ni déjà cohabiter légalement avec une autre personne.

Déclaration de cohabitation légale

Le citoyen doit remettre une déclaration écrite de cohabitation légale à l'officier de l'état civil de la commune de résidence. Pour ce faire, il peut lui-même rédiger une déclaration de cohabitation légale ou utiliser le formulaire mis à disposition par la commune de résidence. Cette déclaration doit contenir les éléments suivants :

- la date de la déclaration ;
- les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et signatures des deux parties désireuses de cohabiter légalement ;
- la mention de la volonté des parties de cohabiter légalement ;
- l'indication que les deux parties ont pris connaissance du contenu des articles 1475 à 1479 de l'ancien Code civil, réglant le statut de cohabitation ;
- si telle est la situation, la référence à la convention de cohabitation faite au préalable devant notaire.

L'officier de l'état civil vérifie si les conditions légales régissant la cohabitation légale sont remplies. Si c'est le cas, il acte la déclaration dans le registre de la population.

Fin de la cohabitation légale

Celle-ci prend fin automatiquement par le mariage ou par le décès d'un des cohabitants, ou volontairement par une déclaration commune ou une déclaration unilatérale écrite et remise contre récépissé à l'officier de l'état civil de la commune de résidence. La déclaration doit contenir les éléments suivants :

- la date de la déclaration ;
- les noms, prénoms, dates et lieux de naissance des cohabitants ;
- la signature des deux parties ou de celle qui rédige ou complète la déclaration unilatéralement ;
- le domicile des deux parties ;
- la mention de la volonté de mettre fin à la cohabitation légale.

Dans le cas où le preneur ignore la personne du futur occupant ou doute de son lien de parenté avec le bailleur, il peut lui réclamer la preuve de ce lien de parenté.

Aucune des trois instances régionales n'a précisé les documents officiels ou autres certificats d'autorités reconnues attestant du lien de parenté avec le bailleur ou avec son conjoint ou son partenaire cohabitant légal. Mais toutes les trois ont copié du législateur fédéral, les mesures suivantes.

A la demande du preneur, il appartient donc au bailleur d'apporter la preuve du lien de parenté, par toutes voies de droit (par exemple : composition de ménage, acte de mariage, acte d'adoption, testament, jugement d'un tribunal de première instance relatif à une succession, recherche par un généalogiste confirmée par un notaire).

A cette fin, le bailleur dispose d'un délai de 2 mois, à dater de la notification de la demande. A défaut de preuve, le congé n'est pas nul de plein droit. Si le preneur désire obtenir la nullité du préavis, il doit introduire une action judiciaire visant à la prononciation de la nullité de ce préavis.

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

Il appartient dès lors au preneur de garder en mémoire ce délai expiratoire afin de pouvoir introduire l'action en nullité.

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

Des conditions d'occupation de l'habitation doivent être respectées :

- l'occupation doit commencer dans l'année qui suit l'expiration du congé donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution de l'habitation par le preneur ;
- l'habitation doit être occupée de façon effective et continue pendant une durée minimale de 2 ans.

Lorsque le bailleur ne réalise pas l'occupation dans les conditions visées ci-dessus et qu'il ne peut justifier d'une circonstance exceptionnelle, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

Qu'en est-il de l'installation d'une résidence secondaire, d'un siège d'un bailleur-personne morale, ... ? Les textes wallons, bruxellois et flamand relatifs au bail d'habitation ont choisi de ne pas limiter expressément l'occupation uniquement aux fins d'habitation. Ce qui est dommageable car cette limite aurait permis de renforcer le droit au logement. Pouvons-nous espérer un changement grâce à la jurisprudence ?

Dès lors, comme il a été accepté dans le cadre des règles particulières des baux de résidence principale du preneur des lois du 20 février 1991 et du 13 avril 1997, nous pouvons considérer :

- a) que le bénéficiaire du congé n'est pas obligé d'installer sa résidence principale dans l'habitation louée. Sa résidence secondaire est admise pour autant que l'occupation ne soit pas rare, voire exceptionnelle ;
- b) que l'occupation peut être réalisée à des fins professionnelles ou autres. Un bailleur-personne morale peut installer son siège dans l'habitation louée mais ne peut pas y loger un employé, ouvrier, gérant, administrateur de même qu'un associé ou un actionnaire. L'occupation à des fins professionnelles, doit être réalisée dans le respect de l'affectation urbanistique du bien loué ;

- c) que le bailleur est en droit de n'occuper qu'une partie de l'habitation louée et louer l'autre partie, à des tiers.

2.2. Congé donné par le bailleur au motif de « travaux de rénovation en profondeur »

Le texte flamand diffère des textes wallon et bruxellois.

Si le texte bruxellois consiste en un « copier-coller » des règles fédérales (ancien Code civil), le législateur wallon a exporté les dispositions relatives aux délais, d'une part, d'information du lien de parenté du bailleur communiqué au preneur, et d'autre part, d'action en justice en vue d'une demande de nullité du congé pour « occupation », au congé pour « travaux ». Ce dont s'est abstenu le législateur flamand.

Les modifications flamandes par rapport aux textes wallon et bruxellois sont soulignées.

Lorsque le bailleur a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, il peut mettre fin au bail à tout moment s'il satisfait à toutes les conditions suivantes :

- 1° les travaux sont exécutés dans le respect des dispositions décrétales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire ;
- 2° les travaux sont exécutés dans la partie occupée par le preneur, travaux qui rendent la poursuite de l'occupation de l'habitation louée sinon impossible, fort difficile ;
- 3° ces travaux doivent être d'un coût minimal.

Le coût des travaux dépasse trois années de loyer de l'habitation louée. Et si l'immeuble dans lequel est située l'habitation comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, le coût global des travaux dépasse deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Si le congé est donné au cours du premier triennat, le délai de préavis ne peut expirer avant l'échéance dudit triennat.

Ainsi, le bailleur peut donner congé à tout moment au cours du premier triennat mais le preneur est en droit de rester jusqu'à l'échéance de ce premier triennat !

Le bailleur doit transmettre au preneur, au moment du congé, les documents suivants :

1. le permis d'environnement pour des actes urbanistiques qui lui est octroyé si celui-ci est requis pour les travaux ; et
2. un devis détaillé ou une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée du coût ou un contrat d'entreprise.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux conformément aux conditions précisées ci-dessus.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution de l'habitation par le preneur.

Après la fin des travaux, le bailleur demande une attestation de conformité telle que visée à l'article 7 du Code flamand du Logement.

Lorsque le bailleur ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, et qu'il ne peut justifier d'une circonstance exceptionnelle, le preneur a droit à une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

2.3. Congé donné par le bailleur au motif de « sans motif »

Dans la réalité, ce type de congé est rare. Le lecteur en comprendra facilement la raison en lisant le texte ci-dessous.

Le bailleur peut résilier anticipativement le bail d'une durée de 9 ans « sans motif », c'est-à-dire sans devoir avancer une raison spécifique, moyennant un congé d'une durée minimale de 6 mois, avant l'expiration des premier et deuxième triennats. S'il a été octroyé au bailleur cette possibilité, en contrepartie, il est redevable à l'égard du preneur d'une indemnité.

Lorsque le bail prend fin à l'expiration de la troisième année des 9 ans, le bailleur est redevable d'une indemnité égale à 9 mois de loyer tandis que s'il vient à échéance à l'expiration de la sixième année, il est redevable d'une indemnité égale à 6 mois de loyer. Est pris en compte le montant du dernier loyer dont le preneur est redevable, indexé, le cas échéant. Le montant de l'indemnité est déterminé en fonction de la date à laquelle le congé expire et non de la date à laquelle il est signifié.

Comme l'ordonnance bruxelloise et le décret wallon, le décret flamand est muet quant au moment auquel doit être payée l'indemnité due par le bailleur qui résilie le bail « sans motif ». Des auteurs en doctrine et en jurisprudence exposent que l'indemnité est exigible dès la notification du congé.

Toutefois, le preneur doit savoir qu'en cas d'octroi de la prorogation pour circonstances exceptionnelles accordée par le juge, celui-ci peut réduire ou supprimer cette indemnité.

Qu'en est-il du montant de l'indemnité due par l'acquéreur qui résilie le bail « sans motif », au cours du premier ou du deuxième ou du troisième triennat ? Ni l'ordonnance bruxelloise ni le décret wallon et ni le décret flamand ne répondent à cette question. Si nous nous référons aux travaux parlementaires préparatoires de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil (ancien) relatives aux baux à loyer (Moniteur belge du 22 février 1991), il semble que si le bail prend fin au cours ou à l'échéance du premier triennat, l'indemnité sera équivalente à 9 mois de loyer et si le bail prend fin au cours ou à l'échéance du deuxième triennat, l'indemnité sera équivalente à 6 mois de loyer.

Et si le bail prend fin au cours du troisième triennat ? Nous pouvons suivre le principe similaire de la situation du bail d'une durée supérieure à 9 années, dans laquelle l'indemnité due par le bailleur qui

donne congé « sans motif », à l'expiration d'un troisième triennat ou d'un triennat ultérieur, est fixée à 3 mois de loyer.

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

Sans être inséré dans le décret flamand, il est admis par la doctrine majoritaire et la jurisprudence, que le bailleur est tenu par le congé qu'il notifie. Le congé valide étant un acte unilatéral, le bailleur ne peut y renoncer sans l'accord du destinataire, à savoir le preneur.

Le bailleur doit respecter le type de congé qu'il a choisi, autrement dit l'acte qu'il a posé.

Ainsi, le bailleur qui donne congé « sans motif » ne peut plus, par la suite, changer et même motiver un nouveau congé pour « occupation personnelle » de l'habitation louée et ce, afin d'échapper au paiement de l'indemnité légale. Ce que nous avons déjà constaté par le passé et ce que nous constatons encore.

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

Tandis qu'en matière de congé pour « travaux », les avis sont partagés. Certains auteurs acceptent d'autres travaux que ceux communiqués au preneur, pour autant que ces autres travaux répondent aux conditions fixées par les dispositions légales.

2.5. Preuves de l'inexécution de la réalisation des motifs « occupation personnelle » et « travaux de rénovation en profondeur »

Aucune des trois réglementations régionales relatives aux dispositions particulières de bail de résidence principale n'impose au bailleur l'obligation de fournir la preuve du respect de la réalisation de l'occupation ni celle des travaux.

Dès lors, pour ce qui est du congé donné pour « occupation », le preneur a intérêt, en pratique, à procéder à des investigations comme la vérification du nom mentionné sur la boîte aux lettres de l'habitation qu'il avait louée ou la production régulière de courriers dans cette boîte aux lettres.

Par contre, concernant les travaux, les documents fournis par le bailleur doivent permettre au preneur de vérifier la réalisation effective ou non des travaux, après le délai légal de 24 mois durant lequel les travaux doivent être exécutés. C'est pourquoi le preneur doit être attentif à réclamer des documents au contenu clair et précis.

2.6. La circonstance exceptionnelle et l'indemnité de 18 mois de loyer

Aucune des trois réglementations régionales n'a défini ni même délimité la notion de circonstance exceptionnelle. Toutefois, des jugements justifient le mauvais état de santé qui rend difficile ou impossible l'occupation, la force majeure ou le cas fortuit.

L'indemnité de 18 mois de loyer constitue un forfait absolu. Le juge ne peut ni la réduire ni l'augmenter. Cette indemnité se calcule par référence au loyer. Est pris en compte le dernier montant du loyer en vigueur à la fin du contrat, à l'exclusion des charges.

3. Congé donné par le preneur

3.1. Faculté du preneur de donner congé à tout moment

Le preneur dispose de la faculté de donner congé à tout moment moyennant un délai d'une durée de 3 mois. Le décret n'oblige pas le preneur à motiver son congé.

Dans la situation de l'échéance de la période initiale des 9 ans ou des triennats ultérieurs, il est prévu que le bail ne prend fin à l'issue de ces périodes que moyennant un préavis par le bailleur ou le preneur au moins 6 mois avant l'échéance.

Mais comme, par ailleurs, le preneur est autorisé à mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois, la doctrine (déjà au temps des règles particulières des baux de résidence principale de l'ancien Code civil) reconnaît le droit au preneur de limiter la durée de son renon à 3 mois et ce, avant l'expiration de la période des 9 ans ou des périodes ultérieures.

S'il peut signifier un renon à tout moment, le preneur est redevable d'une indemnité lorsque le bail prend fin au cours des 3 premières années des 9 ans. L'indemnité est de 3, 2 ou 1 mois de loyer selon que le bail prend fin respectivement au cours de la première, deuxième ou troisième année des 9 ans. Cette indemnité dégressive constitue un forfait absolu. Le bailleur n'a pas à argumenter un quelconque préjudice. Le juge ne peut ni réduire ni augmenter cette indemnité. Celle-ci est calculée par référence au montant du dernier loyer dont le preneur est redevable, indexé, le cas échéant, à l'exclusion des charges.

Le montant de l'indemnité est également déterminé en fonction de la date à laquelle le renon expire et non à la date à laquelle il est signifié. Bien qu'il n'ait pas payé l'indemnité, le preneur peut toutefois quitter les lieux loués. A partir de la quatrième année, le preneur n'a plus à payer ce type d'indemnité.

3. 2. Le contre-préavis donné par le preneur

Lorsque le bailleur met fin au contrat pour « occupation personnelle » ou « travaux de rénovation en profondeur » ou encore « sans motif », moyennant un congé d'une durée minimale de 6 mois, le preneur, à son tour, peut signifier au bailleur un préavis d'une durée de 1 mois. Celui-ci est appelé généralement « contre-préavis ».

Lorsque le preneur signifie le contre-préavis, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue dans la situation où il donne lui-même congé durant les 3 premières années du bail de 9 ans.

3.3. Obligations du bailleur dans le cas de contre-préavis donné par le preneur

Si le preneur notifie le contre-préavis, le bailleur est tenu d'exécuter le motif initial du congé ou de payer l'indemnité prévue dans les trois facultés de congé anticipé donné par le bailleur.

Comme l'ordonnance bruxelloise, le décret flamand intègre la décision de la Cour de Cassation, après un revirement de sa propre jurisprudence, dans son arrêt du 12 janvier 2015, ainsi que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 novembre 2009 qui avait, elle, analysé les travaux préparatoires relatifs à la loi du 13 avril 1997 modifiant la loi du 20 février 1991. Par contre, le décret wallon est muet à ce sujet. Un oubli, peut-être ?

Lorsque le bailleur exerce son droit de résiliation anticipée pour « occupation personnelle » ou « travaux de rénovation en profondeur » ou « sans motif », il doit satisfaire à toutes les conditions propres à ces trois types de congé. Le « contre-préavis » ne le libère aucunement de celles-ci. Ainsi donc, le départ anticipé du preneur à la suite du contre-préavis n'a aucune incidence sur les obligations du bailleur qui a mis fin au contrat de manière anticipée.

3. 4. Absence d'enregistrement du contrat de bail

Comme nous l'avons déjà mentionné auparavant, l'obligation d'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois visé à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le preneur qui donne congé dans un bail de 9 ans n'est pas tenu de respecter le délai de préavis d'une durée minimale de 3 mois ainsi que l'indemnité due (3, 2, 1 mois de loyer selon que le bail prend fin respectivement la première, deuxième ou la troisième année). Il doit toutefois donner un congé. Il ne peut quitter l'habitation « comme un voleur ».

C'est la raison pour laquelle le texte flamand précise que le preneur doit en informer le bailleur et que ce congé prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

Au contraire des législateurs wallon et bruxellois, l'Autorité flamande n'a pas cédé aux sirènes des lamentations du Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires, partie flamande, au sujet de l'abus des locataires. Elle a gardé les dispositions fédérales de l'ancien Code civil relatives aux baux de résidence principale du preneur.

Du temps de l'application du régime fédéral, les preneurs ont été accusés d'avoir profité à l'excès de l'absence d'enregistrement du contrat de bail, enregistrement obligatoire pourtant à charge du bailleur, et donc d'avoir donné congé durant les trois premières années du bail de 9 ans sans respecter la durée de préavis minimale de 3 mois ni de payer l'indemnité prévue.

Il faut rappeler que les règles fédérales en matière d'absence d'enregistrement n'étaient pas suffisamment claires : c'est la durée des 3 mois à laquelle le preneur n'était pas tenu et non le congé en tant que tel. De surcroît, les informations énoncées dans la notice explicative des règles fédérales étaient erronées.

Plutôt que de s'en prendre au législateur fédéral et afin de ne pas reproduire les mêmes erreurs, les législateurs bruxellois et wallon ont imposé chacun la même procédure comportant des conditions telles qu'avant de pouvoir être délié des contraintes relatives à la durée minimale du préavis et de l'indemnité éventuelle, les preneurs nous consultant abandonnent l'idée de l'application de la procédure.

4. La restitution des lieux

Le délai de la réalisation de l'occupation ou celle des travaux est calculé à partir de l'expiration du délai de congé ou, en cas de prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles, à partir de la restitution de l'habitation louée par le preneur. La restitution du bien loué par le preneur consiste en une obligation de résultat. La restitution des lieux s'opère par la remise des clefs au bailleur, dont la preuve incombe au preneur.

Le preneur sera attentif à rendre les clefs contre récépissé au contenu clair et précis.

5. Bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans, dit de courte durée

Si le principe du bail d'une durée maximale de 3 ans est resté identique dans les trois textes régionaux, le législateur flamand a fait preuve d'innovation et d'originalité par rapport à ses homologues bruxellois et wallon.

5.1. Durée maximale de 3 ans

Par dérogation au bail d'une durée de 9 années, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à 3 ans.

Les facultés de résiliation anticipée en vigueur dans le cadre du bail de 9 années sont exclues du bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans. Le bail d'une durée inférieure ou égale à 3 ans prend fin moyennant un congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce bail peut être prorogé une fois, seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder 3 ans.

Le contrat peut-il déjà contenir la clause de prorogation ou le bailleur et le preneur peuvent-ils rédiger un avenant, un écrit distinct, au contrat de bail relatif à la prorogation ? A la différence des textes bruxellois et wallon, le texte flamand reste muet sur le sujet.

Mais la Cour de Cassation, dans son arrêt du 20 octobre 2017, a jugé qu'une clause présente dans le bail s'avère suffisante (J.L.M.B., 2018, p. 1456).

La prorogation obtenue ou acquise, les parties cocontractantes ont le droit d'appliquer les dispositions légales en matière, d'une part, d'indexation, et d'autre part, de révision de loyer, à tout moment, à cause de la réalisation d'investissements économiseurs d'énergie dans l'habitation.

Le législateur flamand n'a pas prévu la possibilité d'un bail d'une durée de moins de 6 mois (comme en Région de Bruxelles-Capitale), ni celle d'un bail d'une durée inférieure ou égale à 3 mois (comme en Wallonie).

5.2. Prorogation automatique en un bail de 9 ans

Les trois instances régionales ont adopté les mêmes règles de transformation automatique d'un bail d'une durée de 3 ans en un bail d'une durée de 9 ans.

Si le bail de courte durée peut être prorogé sous des conditions déterminées, il n'est par contre pas permis de conclure un nouveau bail de courte durée après la durée maximale des 3 ans. Après la durée de 3 ans, le bail se transforme automatiquement en bail de 9 ans dans les hypothèses suivantes :

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

Les conditions du bail initial de courte durée demeurent inchangées, tout comme sont applicables les dispositions légales relatives au bail d'une durée de 9 années (dont les facultés de résiliation anticipée du bailleur et/ou du preneur), les règles en matière d'indexation du loyer, de révision du loyer, ainsi que celles de la faculté pour le preneur et le bailleur, en tout temps, de demander au juge de paix une révision des frais et charges fixes ou leur conversion en frais et charges réels.

5.3. Faculté de résiliation anticipée au bénéfice du preneur

Le preneur peut résilier le bail à tout moment, moyennant un préavis d'une durée de 3 mois.

S'il exerce cette faculté de résiliation anticipée, le bailleur a droit à une indemnité qui est égale à 1 mois et ½, 1 mois ou ½ mois de loyer, selon que le bail prend fin respectivement durant la première, deuxième ou la troisième année, en tenant compte de la date de début du premier bail.

A la différence des textes bruxellois et wallon, le décret flamand innove : l'indemnité due par le preneur est dégressive selon le nombre d'années.

A l'opposé des textes bruxellois et wallon, le texte flamand ne prévoit pas la possibilité pour le bailleur de donner congé exclusivement pour occupation personnelle après la première année de bail de courte durée.

5.4. Absence d'enregistrement du contrat de bail

Tant que le bail n'est pas enregistré après le délai de deux mois visé à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, lorsque le preneur donne congé dans un bail d'une durée maximale de 3 ans, il n'est pas tenu de respecter le délai de préavis d'une durée minimale de 3 mois ainsi que l'indemnité due de 1 mois et ½ de loyer, 1 mois, ou ½ mois de loyer selon que le bail prend fin respectivement la première, deuxième ou la troisième année.

Toutefois, le preneur doit donner un congé. Il ne peut quitter l'habitation « comme un voleur ». C'est pourquoi le texte flamand précise que le preneur doit en informer le bailleur et que ce congé prend cours à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le congé a été donné.

6. Bail d'une durée supérieure à 9 années et bail à vie : dispositions communes

Ces deux types de bail sont rares mais ont été maintenus dans les trois réglementations régionales.

Si le bailleur et le preneur désirent conclure un bail d'une durée supérieure à 9 années, il est rappelé qu'ils doivent conclure leur accord par un bail écrit. En l'absence d'écrit, ils seront réputés conclus pour une durée de 9 ans.

Selon l'article 1709 de l'ancien Code civil, la jouissance d'un bien ne peut être accordée au preneur que pendant un certain temps et moyennant un certain prix. Le bail ne peut donc être perpétuel et dès lors, sa durée, illimitée.

Conformément à un décret de 1790, il est interdit de conclure un bail pour une durée supérieure à 99 ans. Un bail conclu pour une durée de plus de 99 ans est frappé de nullité absolue en raison du caractère d'ordre public de l'interdiction.

Pour qu'un bail d'une durée supérieure à 9 ans et un bail à vie puissent être opposables aux tiers, ils doivent avoir été établis par un acte authentique et, ensuite, transcrits au registre du bureau de la conservation des hypothèques compétent. A défaut, leur durée est réduite à 9 ans.

La transcription consiste en une publicité qui permet, entre autres choses, de rendre opposable l'acquisition d'un bien immobilier à l'égard de tiers. Toutefois, elle n'est possible que pour les actes authentiques, à savoir les actes passés devant notaire ; les actes sous seing privé reconnus en justice ou devant notaire ; les jugements tenant lieu de convention ou de titre pour la transcription du droit réel immobilier.

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

Les baux d'une durée supérieure à 9 ans et les baux à vie sont également soumis aux formalités de l'enregistrement.

7. Bail d'une durée supérieure à 9 ans, dit bail de longue durée

Si le preneur et le bailleur s'entendent pour conclure un bail d'une durée supérieure à 9 ans, la durée doit absolument être précisée dans le contrat de bail. A défaut d'une telle exactitude, le bail est supposé être conclu pour une période de 9 années, et ce, par l'application de la règle générale de la durée du bail de résidence principale fixée à 9 ans.

Le bail prend fin à l'expiration du délai convenu si le bailleur a notifié un congé au moins 6 mois avant l'échéance. A défaut, le bail est reconduit par période de 3 années, et ce, aux mêmes conditions.

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

Seule différence par rapport au régime des 9 ans : lorsque le bailleur donne un congé « sans motif », en vue de mettre fin à l'échéance du troisième triennat aux 9 ans ou d'un triennat ultérieur, il est redevable d'une indemnité équivalente à 3 mois de loyer. Par exemple, un bail est conclu pour une durée de 25 années :

Congé donné	Indemnité
à l'expiration de la 3 ^{ème} année	9 mois de loyer
à l'expiration de la 6 ^{ème} année	6 mois de loyer
à l'expiration de la 9 ^{ème} , 12 ^{ème} , 15 ^{ème} , 18 ^{ème} , 24 ^{ème} année	3 mois de loyer
à l'expiration de la 25 ^{ème} année	rien
à l'expiration de la 28 ^{ème} année	rien

Particularité dans le décret flamand : lorsque le bail est conclu entre un preneur privé et une agence de location sociale agréée comme service locatif conformément à l'article 56 du Code flamand du Logement ou la Société flamande du Logement social, visée à l'article 30 du Code flamand du Logement, et que ce bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 15 années, les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée du preneur accompagnée des conditions et modalités (congé ordinaire ou congé en l'absence d'enregistrement).

8. Bail à vie

Les dispositions du bail particulier portent exclusivement sur la vie du locataire. Ce bail à vie prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce qui diffère des dispositions légales du bail de 9 ans, du bail dit de courte durée et du bail dit de longue durée, prévues au « décès du preneur » et ce, dans les trois régions.

Dans la situation du bail à vie, le bailleur ne dispose d'aucune faculté de résiliation anticipée. Ainsi, il ne peut donner congé au preneur pour « occupation », « travaux » et « sans motif », excepté si le contrat de bail comprend expressément ces possibilités de résiliation anticipée ou l'une ou l'autre de ces facultés ! Dans les trois réglementations régionales, le bailleur et le preneur peuvent renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

1. Principe de la prorogation pour circonstances exceptionnelles

Les dispositions réglementaires relatives à la prorogation pour circonstances exceptionnelles du décret flamand correspondent en tous points aux textes du même sujet dans l'ordonnance bruxelloise et le décret wallon, à une exception : la forme de la demande de cette prorogation spécifique.

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

Lorsqu'il s'agit du congé donné par le bailleur, le preneur doit vérifier si celui-ci est valide. En effet, si le preneur constate qu'il est en droit de contester le congé, demander ce type de prorogation directement après réception de ce congé est en reconnaître en quelque sorte sa validité.

Il faut donc éviter d'agir dans la précipitation et dans le doute, et faire vérifier la validité dudit congé.

Tout comme l'ordonnance bruxelloise et le décret wallon, le sous-locataire ne peut expressément prétendre au bénéfice de la prorogation pour circonstances exceptionnelles. Aucune des trois régions n'a modifié le texte fédéral lorsqu'il s'agit du sous-locataire.

Il s'agit d'une occasion ratée puisque ce texte relatif à la prorogation pour circonstances exceptionnelles était notamment l'opportunité d'octroyer la possibilité au sous-locataire, s'il le désirait, de demander à son tour de bénéficier de la prorogation pour circonstances exceptionnelles accordée au locataire principal. Le sous-locataire n'a donc d'autre choix que de demander un délai de grâce en vertu de l'article 1244 de l'ancien Code civil.

Mais tant le magistrat que le locataire principal doivent tenir compte du ou des délais de prorogation pour circonstances exceptionnelles dont bénéficie ce dernier.

2. Détermination des circonstances exceptionnelles

Aucune des réglementations régionales relatives au bail d'habitation n'identifie ou ne détermine quelles sont les « circonstances exceptionnelles » qui peuvent justifier la prorogation du congé, c'est-à-dire, la prolongation du délai du renon.

Pour obtenir quelques explications, il faut se référer à l'exposé des motifs relatif à la loi du 20 février 1991 intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » (ancien Code civil): situations d'urgence, subites ou imprévisibles, à savoir, indépendantes de la volonté du preneur et qui lui sont inconnues au moment de la signification du préavis.

Le législateur fédéral, à l'initiative de la loi du 20 février 1991 précitée, a quand même inclus dans les circonstances exceptionnelles la prise en compte de l'éventuel grand âge d'une des parties.

D'autre part, des décisions judiciaires variées fournissent des éléments au candidat à la demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles.

En revanche, il appartient au preneur de prouver l'existence et le caractère exceptionnel des circonstances dont il se prévaut : matérialité et pertinence des circonstances et leur lien de causalité avec la difficulté de se loger ailleurs.

Cela étant, la crise économique de 2008 a peut-être été considérée aux yeux de certains juges de paix comme un élément justifiant l'octroi de prorogations pour circonstances exceptionnelles alors que la précarité de preneurs, au niveau social et financier entre autres, était antérieure et donc connue avant la réception du congé.

Enfin, la crise sanitaire de la COVID-19, notamment la période de confinement total en 2020, n'a fait que multiplier les difficultés des démarches aux fins de visiter et de louer une habitation et a pu être considérée aux yeux de certains juges, comme des circonstances exceptionnelles, sans oublier les périodes d'interdiction d'expulsion domiciliaire.

3. Conditions de forme et de délai

Sous peine de nullité, le preneur doit remplir deux conditions, celle de la forme et celle du délai.

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

Tout d'abord, le preneur doit adresser sa demande au bailleur au plus tard un mois avant l'échéance du bail ou du congé qui fait partie du bail. En pratique, le preneur doit prendre en compte les week-ends, jours fériés et « ponts » accordés à l'occasion de jours fériés, et veillera donc à ce que le bailleur puisse être averti de la demande de prorogation au minimum 1 jour précédant le mois avant l'expiration du bail ou du congé.

Et, à la forme obligatoire du courrier adressé par voie recommandée dans les textes wallon et bruxellois, le législateur flamand ajoute les possibilités de courrier par remise contre récépissé et par signification d'un exploit d'huissier de justice. Le preneur a donc le choix entre ces trois formes mais il doit, sous peine de nullité, en sélectionner une, pour des raisons probatoires (droit de la preuve).

4. Accord à l'amiable ou décision du tribunal

Le preneur et le bailleur peuvent s'accorder à l'amiable sans l'intervention du juge. Le preneur doit se conformer à la durée du délai fixée, à moins d'une clause ou d'un accord autorisant un départ anticipé. A défaut d'accord entre le bailleur et le preneur, celui-ci (ou plus rare, les deux conjointement) saisit la justice de paix. Le magistrat a une double mission de contrôle et d'équité.

Dans un premier temps, il vérifie si le preneur a légalement introduit sa demande de prorogation pour circonstances exceptionnelles et si la circonstance ou les circonstances invoquées peuvent être qualifiées d'exceptionnelles. Ensuite, il examine les intérêts respectifs du bailleur et du preneur.

Comme en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, les règles flamandes invitent expressément le juge à prendre en considération le critère du grand âge éventuel de l'une des parties cocontractantes. Le « grand âge » éventuel de l'une des parties ne constitue pas en soi une circonstance exceptionnelle mais constitue seulement un élément d'appréciation parmi d'autres.

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

Aucune des trois réglementations régionales ne fixe de limite à la prorogation pour circonstances exceptionnelles accordée mais le magistrat doit fixer une durée déterminée. Il doit préciser une date d'échéance.

5. Facultés spécifiques du magistrat

Si le juge de paix octroie une prorogation pour circonstances exceptionnelles, s'il l'estime équitable, il peut accorder une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire ou supprimer l'indemnité due en application du congé donné par le bailleur « sans motif ».

6. Une seule demande de renouvellement

Le décret n'autorise au preneur que l'introduction d'une seule demande de renouvellement de cette prorogation, en respectant les mêmes conditions de forme, de délai et d'arguments justifiant la demande de prorogation.

Dans ce cas, le bailleur doit avoir reçu la seconde demande de prorogation au plus tard un mois avant le dernier mois de la prorogation accordée.

A défaut d'accord du preneur et du bailleur, de son côté, le juge peut accorder le renouvellement de la prorogation pour circonstances exceptionnelles dans les mêmes conditions que la première demande de prorogation. Le juge ne peut donc statuer sur une troisième demande et accorder une troisième prorogation malgré que le preneur justifie de nouvelles ou différentes circonstances exceptionnelles.

Garantie locative

Afin d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur peut solliciter auprès du preneur une garantie locative. Cette garantie locative couvre toutes les obligations du preneur, c'est-à-dire les éventuels dégâts locatifs, les éventuels arriérés de loyer et/ou de charges.

Le décret flamand comporte des similitudes et des différences avec le décret wallon et l'ordonnance bruxelloise.

1. Principe de garantie locative non obligatoire : similitude

Le législateur flamand n'oblige pas la constitution d'une garantie locative mais dans la réalité, il est exceptionnel que les bailleurs ne réclament pas de garantie locative.

2. Principe du choix du preneur : similitude

Le législateur flamand accorde au preneur le choix d'une des formes de la garantie locative réglées dans le décret mais seulement parmi ces modes de garantie locative. Toutefois, à nouveau, il faut être réaliste, c'est le bailleur qui impose la formule de la garantie locative.

En outre, une large proportion de ceux-ci obligent le preneur à leur remettre une somme d'argent entre leurs mains ou à verser celle-ci sur leur propre compte ou encore à accepter d'autres formules de garantie locative, entre autres celles prônées par le Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires telles « Korfina » (assurance vie en cas de décès du locataire) et ensuite « ImmoCaution » (assurance-caution) et malheureusement confirmées par la Cour constitutionnelle.

C'est un des prix à payer pour pouvoir se loger.

3. Montant plafond de la garantie locative : différence

Le bailleur est en droit de réclamer un montant maximal de trois mois de loyer, au titre de garantie locative, et ce, pour toutes les formes de celle-ci permises par le décret flamand.

Par ce choix, le législateur flamand a agi en faveur des bailleurs, leur assurant ainsi une plus grande sécurité financière afin de les inciter à poursuivre la location de leurs biens tout en évitant qu'ils optent pour la location via Airbnb.

4. Abrogation du cumul avec les sûretés stipulées à l'article 1752 de l'ancien Code civil : différence

Si les législateurs wallon et bruxellois ont maintenu le cumul avec les sûretés stipulées à l'article 1752 de l'ancien Code civil belge, dans le cadre de la résidence principale, le législateur flamand, lui, l'a abrogé.

Article 1752 : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »

Il est vrai qu'aujourd'hui, dans un grand nombre de foyers de preneurs, les meubles représentent peu de valeur. C'est peut-être une raison supplémentaire pour laquelle le législateur flamand a préféré opter pour l'augmentation du montant de la garantie locative, correspondant à une somme maximale de trois mois de loyer.

5. Formules autorisées de garantie locative par le décret flamand

Les législateurs wallons et bruxellois ont repris intégralement les trois modes de garantie locative instaurées par les dispositions fédérales. De plus, ils ont maintenu la possibilité de formules alternatives de garantie locative ou de sûretés, pour lesquelles il n'y a pas de plafond fixé.

Le décret flamand autorise quant à lui non pas trois formes de garanties locatives comme il l'énonce mais quatre, avec une caution par une personne physique ou morale. Il va plus loin afin d'éviter que le bailleur impose d'autres formes de garantie locative.

En effet, il circonscrit le choix du preneur : « ...le preneur ne peut donner qu'une des formes des garanties, visées à l'alinéa 2 ».

5.1. Le compte individualisé : similitude

Il s'agit d'une somme d'argent, placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution financière. Les intérêts du compte bancaire produits sont capitalisés au profit du preneur tandis que le bailleur devient un créancier prioritaire sur le montant de la garantie locative, intérêts y compris. Ou autrement dit, le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte lorsque le preneur n'exécute que partiellement ou n'exécute pas ses obligations.

5.2. La garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière : similitude

Au préalable, le preneur s'adresse au CPAS compétent qui, à son tour, introduit la demande auprès de l'institution financière avec laquelle le CPAS a conclu un contrat-type. L'établissement financier verse lui-même l'argent sur un compte dit « bloqué ». En principe, l'intervention du CPAS est et reste inconnue du bailleur. Les conditions d'octroi, de remboursement et de libération de la garantie

locative doivent être précisés dans le contrat-type. Le législateur fédéral avait trouvé ce système afin d'éviter la stigmatisation des preneurs indigents ou modestes sur le plan financier, désireux de s'adresser au CPAS compétent.

Ce système a cependant vite frôlé ses limites avec les réticences des institutions financières. Sans oublier l'attitude de CPAS, qui souvent, dans le contrat-type, délimitent la garantie aux seuls dégâts locatifs et excluent les arriérés de loyer et de charges.

5.3. Sûreté réelle au nom du preneur auprès d'un établissement financier : différence

En droit, une sûreté est une garantie visant à s'assurer de la solvabilité d'un débiteur et du paiement effectif de la dette. Le débiteur procède à l'affectation d'une garantie au profit du créancier, ce qui permet de minimiser le risque d'impayé du créancier. Il existe deux catégories de sûretés :

- **réelles** : qui portent sur un bien mobilier ou immobilier, permettant à un créancier d'obtenir paiement de sa dette sur le produit de la vente d'un bien meuble ou immeuble, en cas de défaillance du débiteur.
- **personnelles** : qui engagent le patrimoine d'un tiers à l'opération.

La sûreté personnelle engage un second débiteur au sein de la relation initiale créancier-débiteur. La sûreté personnelle n'accorde au créancier aucune préférence sur le bien du débiteur tandis que la sûreté réelle fait naître une préférence et s'exerce au préjudice des autres créanciers.

Le nouveau livre 3 du Code civil, intitulé « Les biens » détermine les droits réels et les sûretés réelles : **« Les droits réels sont le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles. »**

Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie. Les sûretés réelles (au sens du nouveau livre 3) sont les privilèges spéciaux (sur les meubles, par exemple, le privilège du bailleur d'immeuble), le gage, l'hypothèque et le droit de rétention.

« Seul, le législateur peut créer des droits réels. » (voir glossaire)

Le décret flamand cite les produits financiers que sont les bons de capitalisation et les obligations.

Les intérêts produits par la sûreté réelle sont capitalisés au profit du preneur tandis que le bailleur devient un créancier prioritaire sur le montant de la garantie locative, intérêts y compris. Autrement dit, le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte lorsque le preneur n'exécute que partiellement ou n'exécute pas ses obligations.

5.4. Caution fournie par une personne physique ou morale : différence et similitude

La caution est une sûreté personnelle. Il s'agit de la quatrième formule de garantie locative expressément énoncée dans le décret flamand. En réalité, cette possibilité existe déjà légalement dans les trois régions. Le législateur flamand la codifie dans son décret.

La caution, appelée aussi garant, est une personne tierce, physique ou morale (organisme, société, même une banque). La caution concerne toutes les obligations du preneur. Mais elle peut être limitée dans le contrat de bail. Par une clause du contrat de bail, cette personne s'engage à payer le loyer, les charges ainsi que les dégâts locatifs en cas de défaillance du preneur.

Le bailleur est donc en droit de réclamer le paiement à la personne physique ou morale qui a cautionné le preneur si celui-ci a des dettes.

Nous constatons que le cautionnement est majoritairement réclamé par le bailleur lorsqu'il s'agit de preneurs-étudiants et régulièrement réclamé lorsque les preneurs disposent de revenus modestes. Les obligations du cautionnement restent applicables après la prorogation du contrat de bail et après la conversion en un contrat d'une durée de neuf années.

Le législateur flamand a intégré dans le décret l'arrêt de la Cour de cassation du 16 septembre 2013.

La Cour de cassation a jugé que lorsqu'un bail de courte durée se proroge en bail de neuf années, « les engagements de la caution couvrent les obligations du bail de résidence principale sur l'ensemble des neuf années de sa durée ». (Cass. 3^{ème} chambre, 16 septembre 2013, voir aussi J.P. Anderlecht, 8 juillet 2015, J.J.P., 2016, p.75.)

La Cour de cassation se base sur l'article 3, § 6, 5^{ème} alinéa, des règles particulières des baux de résidence principale des dispositions fédérales de l'ancien Code civil : à défaut du congé du preneur ou du bailleur, le bail d'une durée maximale de 3 ans est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. « Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée », tout en maintenant l'application des dispositions relatives à l'indexation et à la révision du loyer et des charges.

Par cet arrêt, la Cour de cassation respecte l'article 2015 de l'ancien Code civil, de compétence fédérale : « **Le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès, et on ne peut l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.** »

6. Abandon de la formule de la garantie bancaire : différence

Le législateur flamand a abandonné ce mode de garantie locative. En effet, les preneurs-demandeurs ont rencontré de manière constante la dissuasion et l'opposition des institutions financières à leur égard, en leur réclamant des frais de dossier représentant un coût trop élevé pour des ménages à faibles ou modestes revenus.

Si la Flandre a renoncé à cette formule qui a échoué par la faute des établissements financiers, la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale ont maintenu ce mode en échec, comprenez qui pourra !

7. Formulaire de la garantie locative : différence

Quelle que soit la formule de la constitution de la garantie locative, l'Exécutif flamand a déterminé le formulaire par lequel l'établissement financier confirme à l'égard des bailleurs que la garantie locative a été octroyée, contrairement aux gouvernements wallon et bruxellois (voir arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 portant exécution du Décret flamand sur la location d'habitations, annexe 3, M.B. du 19 décembre 2018).

8. Sanction du défaut du bailleur de placement de la garantie sur un compte individualisé : similitude et différences

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie locative en espèces et qu'il reste en défaut de respecter l'obligation de son placement sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, auprès d'une institution financière, il doit payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de celle-ci, à partir de sa remise au bailleur. Les intérêts sont capitalisés.

Le texte wallon copie le texte fédéral, d'abord, les intérêts au taux moyen du marché financier, et ensuite, à partir de la mise en demeure du preneur, les intérêts légaux.

En région bruxelloise, le taux moyen du marché financier est applicable mais avec comme taux minimum, le taux légal et sans mise en demeure obligatoire.

En Flandre donc, le taux légal n'est plus repris dans le décret.

Par contre, le législateur flamand innove : si le bailleur reste en défaut de respecter l'obligation de placement de la garantie en espèces sur un compte « bloqué », ouvert au nom du preneur, auprès d'un établissement financier, ce preneur est en droit de communiquer au bailleur que cette garantie locative en espèces, à savoir la somme principale - montant minimal de trois mois de loyer - et les intérêts, représente pour lui des loyers qu'il ne sera donc pas tenu de payer.

Nous pourrions croire qu'il s'agit d'une réponse au manquement du bailleur mais non car il y a une contrainte de taille : le preneur doit verser le même montant, c'est-à-dire la garantie locative majorée des intérêts sur un compte individualisé à son nom ! Il doit prendre en compte la somme totale produite au jour où il décide de ne pas payer le loyer.

Au total, le preneur aura versé un minimum de 6 mois de loyer au profit du bailleur qui est en tort, même si c'est durant une courte durée. Double peine au détriment des preneurs sans oublier que ce dispositif ne pourra concerner qu'une minorité d'entre eux, ceux qui possèdent la capacité financière.

Le législateur flamand a fait fort, très fort !

9. Libération de la garantie locative : similitudes et différences

Qu'il s'agisse de la formule du compte individualisé, de la sûreté réelle ou de la garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et un établissement financier, la garantie locative ne peut être libérée, tant en principal qu'en intérêts, au profit du preneur et/ou du bailleur, soit sur la base d'un accord écrit entre les parties cocontractantes, soit sur la base d'un jugement prononcé statuant expressément sur cette matière.

Cette décision est exécutoire par provision (= provisoirement), malgré une action judiciaire en opposition ou en appel, et sans caution ni cantonnement.

Dans le domaine financier et juridique, le cantonnement est un jugement qui cantonne, c'est-à-dire qui bloque une certaine somme sur le compte d'un débiteur au profit d'un ou de plusieurs créanciers.

Le texte bruxellois crée de la nouveauté en instituant des règles particulières de libération de la garantie locative en cas de décès du preneur.

De son côté, le législateur flamand innove en fixant une durée de prescription à l'action judiciaire du bailleur en vue de la libération de la garantie locative à son profit : un an après la fin du bail.

Par contre, en ce qui concerne le preneur, le décret flamand est muet.

A noter que les dispositions du livre 3 du nouveau Code civil opèrent la distinction entre la prescription extinctive et la prescription acquisitive.

10. Prêt de la garantie locative

A titre indicatif, le législateur flamand a instauré un prêt sans intérêts pour la garantie locative en faveur de familles et personnes isolées nécessitant une habitation. Le Gouvernement flamand a défini les conditions d'octroi dans les limites du budget de la Région flamande affecté à cet effet (voir arrêté du Gouvernement flamand du 7 décembre 2018 instaurant un prêt de garantie locative, M.B. du 13 décembre 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (article 20)).

Transfert du bien loué affecté à la résidence principale du preneur

1. Indépendance du preneur à l'égard de l'enregistrement

A la différence de la Wallonie et de la Région de Bruxelles-Capitale, le législateur flamand a décidé de supprimer, en cas du transfert du bien loué affecté à la résidence principale du preneur, la dépendance de la protection du preneur à l'égard de la date certaine, et plus spécifiquement de l'enregistrement, conférant opposabilité du contrat de bail à toute personne tierce (non les héritiers) comme l'acquéreur.

La date certaine est acquise notamment par l'enregistrement du contrat de bail au SPF Finances, obligatoire et à charge du bailleur.

Or, comme mentionné dans la partie de ce fascicule consacrée à l'enregistrement, des bailleurs se gardent bien d'enregistrer le contrat de bail, tandis que d'autres ne mentionnent pas les éléments d'identification obligatoires ou refusent de les communiquer aux preneurs. En conséquence, si les preneurs décident eux-mêmes d'accomplir la formalité de l'enregistrement, ils ne le peuvent en raison des éléments d'identification obligatoires absents.

2. Informations obligatoires du bailleur à l'égard du preneur et du « candidat-titulaire du droit réel »

La procédure du transfert du bien loué se déroule en trois étapes.

Avant la conclusion du contrat de transfert d'un droit réel, comme la signature de l'acte de vente d'un bien, le bailleur doit informer le « candidat-titulaire du droit réel » du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail.

Que désignent les termes « transfert d'un droit réel », « candidat-titulaire » et « type de bail » ?

S'agissant du transfert d'un droit réel, nous pouvons supposer qu'il s'agit non seulement de la vente d'un bien mais également du droit d'usufruit, droit d'emphytéose,... Les législateurs wallon et bruxellois n'ont pas choisi les termes « transfert d'un droit réel ».

Le candidat-titulaire est tout acquéreur potentiel.

Le type de bail peut être un bail d'habitation, résidence principale ou non, un bail de bureau, un bail d'atelier, etc.

Ensuite, en Flandre, le contrat de transfert du droit réel doit mentionner que le bien est loué ainsi que les informations des données du bail. Quelles sont les données du bail ? Le texte flamand est muet à ce sujet... Toutefois, parmi les informations, nous pouvons relever : l'identification du ou des preneurs, toutes les autres mentions obligatoires, la durée du bail, les montants du loyer et des éventuelles charges, l'éventuel enregistrement du contrat de bail.

Toutes les obligations du bailleur visées ci-dessus sont absentes des textes wallon et bruxellois. Seul le législateur bruxellois introduit un droit à l'information, en priorité, au bénéfice du preneur d'une habitation affectée à sa résidence principale lorsque le bailleur a l'intention de vendre son logement, de gré à gré, et ce, avant toute communication publique afférente à celle-ci. L'information doit être communiquée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

Cependant, la réalité est toute autre car le respect de cette obligation est rare.

Enfin, en Flandre, après le transfert du droit réel concernant le bien loué, le titulaire de ce transfert **« est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de passation de l'acte authentique »** (dont signature par un notaire) ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et le bénéficiaire si celui-ci a lieu plus tard.

Cette subrogation est applicable même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Les obligations et les droits du bailleur succèdent au titulaire du transfert du droit réel.

Du côté des législateurs wallon et bruxellois, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur lorsque le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il y a également subrogation lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis au moins six mois. Mais dans ce cas, il est accordé à l'acquéreur des facilités pour donner congé au preneur.

Il est et sera intéressant d'observer, en Flandre, si toutes les obligations du bailleur en cas du transfert du droit réel concernant le bien loué à titre de résidence principale du preneur, sont et seront respectées comme celle de l'enregistrement.

Conclusion

Alors, le bail de résidence principale en Flandre : copie ou original(ité) par rapport au bail de résidence principale en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale ?

Si nous voulons être brefs, nous mentionnerons copie **et** original(ité).

Mais si nous désirons être plus précis, c'est plus complexe.

En matière de régime propre des baux de résidence principale, les trois législateurs régionaux ont puisé d'ailleurs largement dans les règles fédérales de résidence principale (ancien Code civil, loi du 20 février 1991 et suivantes) : par exemple, la durée du bail de neuf ans, la prorogation pour circonstances exceptionnelles, même si chacun d'eux a ajouté ou non sa touche personnelle.

De surcroît, le décret wallon a copié en majorité les règles particulières des baux de résidence principale adoptées par l'ordonnance bruxelloise. Par exemple, les législateurs wallon et bruxellois ont dupliqué les règles fédérales relatives à la garantie locative dont le système de la garantie bancaire alors qu'ils sont informés de l'échec de cette formule de garantie locative, et ce, depuis plusieurs années.

Le législateur flamand, lui, a compris et a supprimé cette forme de garantie locative, de même que les obligations du locataire visées à l'article 1752 de l'ancien Code civil.

Les trois législateurs régionaux ont démontré de l'originalité dans les dispositions du bail d'une durée maximale de 3 années, bail dit de courte durée. Chaque instance régionale a pris conscience des difficultés du preneur qui voulait résilier anticipativement son bail de courte durée, résiliation anticipée non légiférée du temps des dispositions fédérales, et en conséquence, a autorisé la résiliation anticipée du preneur, le décret flamand se démarquant du décret wallon et de l'ordonnance bruxelloise.

Autre originalité mais de la seule Flandre : le défaut d'enregistrement du bail de résidence principale par le bailleur.

Le législateur flamand a écouté et a pris bonne note des problèmes des preneurs à propos du défaut d'enregistrement des baux par les bailleurs. Il a réalisé qu'un grand nombre de preneurs se voient refuser l'enregistrement de leurs baux au SPF Finances parce que leurs bailleurs « oublient » de compléter toutes les données d'identification pourtant obligatoires dans le contrat de bail de résidence principale/d'habitation. Et qu'en conséquence, les preneurs perdent leur protection à l'égard des tiers en cas de vente, de transfert du bien loué.

D'abord, le législateur flamand a conservé les règles fédérales qui autorisaient le preneur, dans le cadre du bail d'une durée de neuf ans, et aussi longtemps que le contrat de bail n'était pas enregistré, à quitter le bien loué, sans devoir respecter le délai de congé d'une durée minimale de 3 mois et le paiement d'éventuelles indemnités (les trois premières années des neuf ans). Il s'est bien

gardé d'adopter les dispositifs wallon et bruxellois si contraignants à l'égard des preneurs que ceux-ci abandonnent.

Mais de plus, le législateur flamand a ôté la dépendance de l'enregistrement du bail dans la situation de la mutation, du transfert de droit réel de l'habitation louée. Par la régionalisation du bail d'habitation, chaque région a acquis son indépendance, sa liberté.

Cependant, il nous faut souligner le manque de cohérence de la régionalisation du bail de résidence principale/d'habitation par rapport à d'autres réglementations comme celle des sociétés immobilières de service public, dans le cas de l'obtention d'un logement dit social ou celle de l'urbanisme.

Dès lors, du côté des pouvoirs régionaux, se trouve la liberté, mais du côté du citoyen, il y a les obstacles et les freins.

Par ailleurs, la commission parlementaire chargée d'évaluer les six réformes de l'État a été installée le 2 juillet 2021. Elle est composée de quatorze députés et de quatorze sénateurs. Cette commission va « étudier les possibilités de rendre la répartition des compétences, le fonctionnement des institutions et la coopération entre les différentes entités de l'État plus efficaces » et également « dresser un inventaire objectif des difficultés liées à la répartition actuelle des compétences entre État Fédéral et entités fédérées ». (*La Libre Belgique* du 3 juillet 2021).

Il est temps. La crise sanitaire a été la démonstration d'une cacophonie générale avec neuf ministres ayant la santé dans leurs compétences, au détriment de celle des citoyens et de leur bien-être. Ceux-ci ont dû constater l'existence de frontières à l'intérieur même de l'État.

Hélas, la commission a déjà raté son départ car il lui a fallu plus de deux heures pour que ses membres s'accordent, et encore en partie seulement, sur les noms des experts qui encadreront les travaux.

De surcroît, vu l'ampleur de la tâche, les membres de cette commission ont décidé de se limiter à analyser trois thématiques : les soins de santé, le paquet « Énergie, Climat, Environnement », et les processus de collaboration entre les entités du pays » (*La Libre Belgique* du 4 septembre 2021).

Qu'en sera-t-il des personnes, des ménages, des citoyens ? Seront-ils invités à donner leur avis ? Seront-ils entendus ? Quels impacts des réformes de l'État ont-ils dans leur vie quotidienne ? Car toute personne, tout citoyen dispose d'une expertise, de potentiels, de savoirs particuliers dont la société a, dont nous avons tous, incontestablement besoin. Au contraire d'un grand nombre de parlementaires et de mandataires publics, il faut voir tout être humain, non pas comme une charge mais comme une chance.

Glossaire

- **droit d'emphytéose** : droit réel temporaire qui confère à son titulaire (l'emphytéote) la pleine jouissance d'un immeuble qui appartient à une autre personne (le propriétaire) à charge pour lui de payer à ce dernier une redevance annuelle en argent ou en nature, appelée « canon ». Le droit d'emphytéose ne peut légalement être concédé pour un terme inférieur à 27 ans et supérieur à 99 ans.
- **droit de superficie** : droit réel exercé par celui qui est titulaire de bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui.
- **droit de rétention** : confère à un créancier le droit de suspendre la restitution d'un bien qui lui a été remis par son débiteur ou qui est destiné à un débiteur tant que sa créance relative à ce bien n'est pas entièrement réglée.
- **droit d'usufruit** : peut se définir comme le droit de jouir d'une chose appartenant à autrui à la condition de conserver cette chose. Le bénéficiaire de l'usufruit est appelé usufruitier. Le propriétaire d'un bien faisant l'objet d'un usufruit est appelé nu-propriétaire.
- **gage** : peut être défini comme un contrat par lequel une personne, soit le débiteur, soit un tiers agissant pour le débiteur, remet une chose à une autre personne, soit le créancier, soit un tiers convenu entre les parties, afin de garantir la bonne exécution d'une ou plusieurs obligations.
- **hypothèque** : droit accordé à un créancier sur un bien immeuble en garantie d'une dette, sans que le propriétaire du bien en soit dépossédé.
- **privilege** : l'article 12 de la loi hypothécaire définit le privilège comme « un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaire, sur le prix de la réalisation des biens du débiteur ». Par exemple : le privilège des frais de justice prime sur tous les autres.
- **servitude** : charge imposée à un bien (= le fonds servant) pour l'usage d'une autre bien (= le fonds dominant) appartenant à une autre personne. Elle n'est donc pas liée à une personne mais à une chose : la servitude ne s'efface pas lorsque le bien change de propriétaire.