

L'atelier des droits sociaux

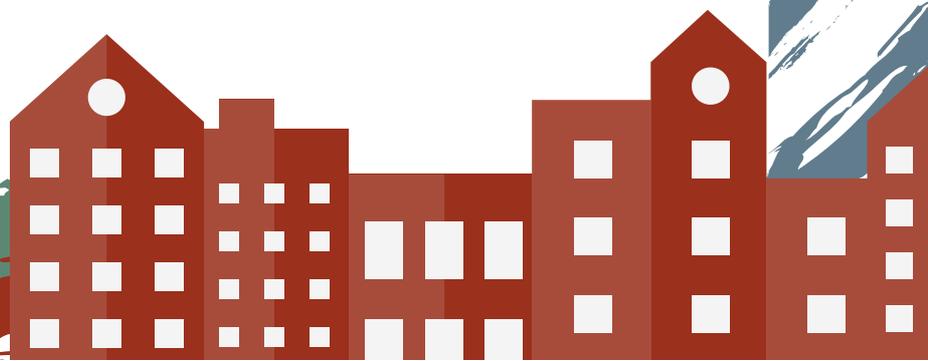
**CES FAUSSES VÉRITÉS EN DROIT  
DU BAIL ET EN DROIT  
JUDICIAIRE**

Catherine Culot

---

**MISES À JOUR JUIN 2022**

*L'atelier*  
**DES DROITS  
SOCIAUX**



PRÉAMBULE	<u>5</u>
PRINCIPES, NOTIONS, DÉFINITIONS, ARTICULATION DU CODE CIVIL AVEC LES TROIS LÉGISLATIONS RÉGIONALES RELATIVES AU BAIL D'HABITATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DE CELLES-CI	<u>6</u>
<b>A. Principes et notions</b>	
1. Légalité et exécution des conventions	<u>7</u>
2. Définition des termes "contrat" et "synallagmatique"	<u>8</u>
3. Le contrat de bail est un contrat synallagmatique	
4. Définition des termes "impératif", "supplétif" et "nullité relative"	
<b>B. Articulation des législations régionales du bail d'habitation avec les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil</b>	<u>9</u>
<b>C. Dates d'entrée en vigueur des trois législations régionales et modalités d'application</b>	<u>10</u>
UN CONTRAT DE BAIL EST-IL JURIDIQUEMENT NUL S'IL N'EST PAS ENREGISTRÉ ?	<u>11</u>
<b>A. L'enregistrement</b>	
<b>B. Validité du contrat de bail</b>	
<b>C. A qui incombe la formalité de l'enregistrement, le coût et le délai ?</b>	<u>12</u>
1. Baux d'habitation	
2. Baux autres qu'habitation	<u>13</u>
LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE IMPOSENT-ELLES DE DONNER LE CONGÉ PAR VOIE RECOMMANDÉE ?	<u>14</u>
<b>A. Notion de congé</b>	
<b>B. Forme du congé</b>	
1. Baux d'habitation	
2. Baux autres qu'habitation	<u>17</u>
<b>C. Pli recommandé</b>	
LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALES AUTORISENT-ELLES LE PAIEMENT MENSUEL DU LOYER JUSQU'AU 10 DU MOIS ?	<u>18</u>
1. Baux d'habitation	
2. Baux écrits autres qu'habitation	<u>19</u>
LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE PRÉVOIENT-ELLES LA SUSPENSION DU LOYER LORSQUE LE BAILLEUR RESTE EN DÉFAUT D'EFFECTUER LES TRAVAUX QUI LUI INCOMBENT ?	<u>20</u>
<b>A. Caractéristiques de l'exception d'inexécution</b>	<u>21</u>
<b>B. Conditions de la validité de l'exception d'inexécution</b>	<u>23</u>
<b>C. Termes et délais</b>	<u>24</u>
<b>D. Clauses d'exception d'inexécution dans les contrats</b>	
<b>E. Effets de l'exception d'inexécution</b>	<u>25</u>

UN BAILLEUR PERD-IL LE DROIT À L'INDEXATION LORSQU'IL S'EST ABSTENU DE LA RÉCLAMER PENDANT PLUSIEURS ANNÉES ?	<u>26</u>
<b>A. Mécanisme et formule de l'indexation</b>	
1. Baux autres qu'habitation	
2. Baux d'habitation	<u>27</u>
<b>B. Conditions de l'indexation</b>	<u>31</u>
1. Baux d'habitation	
2. Baux autres qu'habitation	<u>33</u>
<b>C. Omission ou inaction du bailleur</b>	
LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE ACCORDENT-ELLES LE DROIT DE PRÉEMPTION AU PRENEUR LORS DE L'ACHAT DU BIEN LOUÉ ?	<u>35</u>
<b>A. Définition du droit de préemption</b>	
<b>B. Application en droit du bail</b>	
RESPONSABILITÉ DU PRENEUR EN CAS D'INCENDIE - LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE IMPOSENT-ELLES AU PRENEUR D'ÊTRE COUVERT PAR UNE ASSURANCE INCENDIE ?	<u>37</u>
<b>I. Responsabilité du preneur en matière d'incendie</b>	
<b>A. Principe de la responsabilité du preneur en matière d'incendie</b>	
1. Baux d'habitation	
2. Baux autres qu'habitation	<u>38</u>
<b>B. Champ d'application de la responsabilité du preneur en matière d'incendie</b>	
<b>C. Nécessité d'un incendie</b>	
<b>D. Preuve de l'absence de faute de la part du preneur</b>	
<b>E. Etendue de la responsabilité du preneur</b>	
<b>F. Exonération de la responsabilité du preneur</b>	<u>39</u>
<b>II. Les législations régionales et fédérales imposent-elles au preneur la couverture d'une assurance incendie?</b>	<u>40</u>
1. Baux d'habitation	
2. Baux autres qu'habitation	<u>42</u>
UN PRENEUR PEUT-IL ÊTRE EXPULSÉ DURANT LA PÉRIODE HIVERNALE ?	<u>43</u>
<b>A. Définition du terme "trêve"</b>	
<b>B. La trêve hivernale en France</b>	
<b>C. Situations en Belgique</b>	
Baux d'habitation	<u>45</u>
CONCLUSION	<u>50</u>



## **À noter**

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

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : <https://ladds.be>



## PRÉAMBULE

---

- “ Mon propriétaire ne peut plus me réclamer l’indexation du loyer car il ne l’a pas fait durant plusieurs années.
- “ J’ai téléphoné plusieurs fois à mon propriétaire pour lui demander d’effectuer des travaux dans le logement, il ne fait rien. Alors, je ne vais plus payer le loyer.
- “ En hiver, je ne peux pas être expulsée de mon logement.

Ces fausses vérités se basent sur d’anciennes croyances, si profondément ancrées et partagées dans la société qu’il est très difficile voire impossible de les infirmer. Il n’y est pas même question de douter.

Christel Petitcollin écrit à ce sujet : « Quand une croyance est largement partagée, l’opinion du collectif est tellement puissante que toute voix discordante est disqualifiée. »[1]

Pourquoi ces fausses vérités anciennes si profondément ancrées et partagées ? Par simplicité ? Pour rassurer ? Pour éviter la réflexion, l’opposition ?

A propos de doute, Olivier Klein, professeur à la faculté des sciences psychologiques de l’ULB, interrogé au sujet des théories du complot, déclare : « On est souvent très dénigrant envers les complotistes, mais **on ne doit jamais sous-estimer notre propre crédulité.** Beaucoup d’études de l’ULB montrent que quand on nous présente une information quelle qu’elle soit, on a d’abord tendance à y croire. Pour douter, pour critiquer, il faut donc toujours aller à l’encontre de soi.”[2]

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

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

Lors des consultations, nous constatons que les citoyens n’ont pas encore intégré la régionalisation du bail d’habitation ou plutôt digéré.

Il est vrai : les citoyens ont des préoccupations plus terre à terre que les réformes de l’état belge.

Nous espérons que le présent ouvrage permettra au lecteur de démêler le vrai du faux et de communiquer le vrai largement autour de lui.

Nous terminons ce préambule par deux notations.

Les régimes spécifiques du bail commercial et du bail à ferme ne sont pas analysés dans ce document.

---

(1) « Je pense trop – Comment canaliser ce mental trop envahissant ? », éditeur Guy Trédaniel, 2019.

(2) La Libre Belgique, samedi 9 et dimanche 10 mai 2020.

Après le transfert de la compétence fédérale du bail d'habitation, du bail commercial et du bail à ferme aux régions, le Code civil connaît d'autres importantes réformes.

Ainsi, la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un **livre 8** dénommé « La preuve » a été publiée au Moniteur belge du 14 mai 2019.

Un **nouveau Code civil** est créé et est composé des livres suivants :



- 1° livre 1. Dispositions générales ;
- 2° livre 2. Les personnes, la famille et les relations patrimoniales des couples ;
- 3° livre 3. Les biens ;
- 4° livre 4. Les successions, donations et testaments ;
- 5° livre 5. Les obligations ;
- 6° livre 6. Les contrats spéciaux ;
- 7° livre 7. Les sûretés ;
- 8° livre 8. La preuve ;
- 9° livre 9. La prescription.

A dater du 1er novembre 2020, entrée en vigueur de la majorité des articles de la loi du 13 avril 2019, le Code civil du 21 mars 1804 porte l'intitulé « **ancien Code civil** ».

La loi du 4 février 2020 portant le **livre 3** « Les biens » du Code civil, entrée en vigueur le 1er septembre 2020 pour la quasi-totalité des articles, a été publiée au Moniteur belge du 17 mars 2020.

La loi du 19 janvier 2022 portant le **livre 2**, titre 3, « Les relations patrimoniales des couples » et le **livre 4** « Les successions, donations et testaments » du Code civil, a été publiée au Moniteur belge du 14 mars 2022 et entrera en vigueur le 1er juillet 2022.

A l'exception de l'article 6 de l'ancien Code civil renuméroté 2 dans le nouveau Code civil, par souci de légèreté du texte, nous n'écrivons pas le terme « ancien » à côté des numéros référencés du Code civil.

Pour des raisons pratiques, cette brochure est arrêtée au 5 avril 2022.

## PRINCIPES, NOTIONS, DÉFINITIONS, ARTICULATION DU CODE CIVIL AVEC LES TROIS LÉGISLATIONS RÉGIONALES RELATIVES AU BAIL D'HABITATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DE CELLES-CI

---

### A. PRINCIPES ET NOTIONS

Pour la compréhension du sujet de la présente brochure, il faut garder en mémoire certains principes et notions.

#### 1. LÉGALITÉ ET EXÉCUTION DES CONVENTIONS

Article 1134 du Code civil:



« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

##### 1° La convention a force de loi

S'il répond à toutes les conditions requises pour la validité de sa formation (consentement des parties qui s'obligent, la capacité des parties à contracter, la convention porte sur une chose qui est déterminable, qui existe ou existera {certain} et dont les parties peuvent disposer par convention sans porter atteinte à la loi {licite}), la convention est obligatoire entre les parties contractantes mais non à l'égard des tiers.

Cette force de loi connaît cependant des limites :

- la loi peut ajouter, modifier des obligations à celles prévues par les parties à la convention, voire en supprimer ;
- par rapport à certaines lois, le magistrat dispose du pouvoir de modifier des clauses contractuelles qu'il juge abusives.

##### 2° L'irrévocabilité de la convention

L'un des contractants ne peut pas mettre fin à la convention de manière unilatérale excepté si une clause contractuelle ou la loi l'autorise.

Il y a également la possibilité de rompre la convention de commun accord.

##### 3° L'exécution de bonne foi

Chaque partie contractante doit adopter un comportement honnête à l'égard de son cocontractant.

Elle doit tout mettre en œuvre afin que le cocontractant puisse réaliser ses propres engagements dans les meilleures conditions, et vice versa.

Chaque partie doit aussi instaurer la coopération.



Article renuméroté 2 du Code civil [3] : « On ne peut déroger, par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs. »

---

(3) Anciennement article 6 du Code civil, article 2 de la loi du 18 juin 2018 portant des dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, M.B. du 2 juillet 2018.



En langage clair, si le principe de la liberté contractuelle est acquis, en matière du contenu de la convention, il existe des lois que les parties contractantes doivent appliquer même si elles s'accordent à ne pas les respecter.

Ces lois concernent notamment l'ordre public et les bonnes mœurs.

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

Tandis que les dispositions relatives aux bonnes mœurs portent essentiellement sur la vie privée et sur son respect.

## 2. DÉFINITION DES TERMES "CONTRAT" ET "SYNALLAGMATIQUE"

Article 1101 du Code civil : 

« Le contrat est une convention par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou ne pas faire quelque chose. »

Article 1102 du Code civil : 

« Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les cocontractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres. »

En principe, le contrat de bail émane de la volonté des parties signataires et fixe leurs engagements respectifs. Dans ce type de contrat bilatéral, la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement. Chaque partie est donc à la fois créancière et débitrice de l'autre.

## 3. LE CONTRAT DE BAIL EST UN CONTRAT SYNALLAGMATIQUE

Article 1709 du Code civil : 

« Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre pendant un certain temps, et moyennant un certain prix. »

Autrement dit en droit du bail, le bail est un contrat par lequel une personne dénommée le bailleur, s'engage à faire jouir une autre personne dénommée le preneur, d'une chose pendant un certain temps en contrepartie du paiement par cette dernière d'un certain prix dénommé le loyer.

## 4. DÉFINITION DES TERMES "IMPÉRATIF", "SUPPLÉTIF" ET "NULLITÉ RELATIVE"

A côté des lois ou dispositions à caractère d'ordre public, il y a aussi celles à caractère impératif et supplétif.

Distinguer une règle à caractère impératif d'une règle à caractère supplétif est importante pour l'application des diverses législations par rapport au contenu des contrats de bail conclus.

Une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

Elle applicable si le bail écrit ne prévoit pas le contraire ou autre chose ou encore si le bail est verbal.

Une **règle impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat. Une telle règle est applicable même si le contrat contient une clause contraire ou autre chose.

Dans ce cas, la clause contractuelle est nulle d'une **nullité relative**.

La nullité est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé, celui du contractant.

La **nullité relative** ne peut être invoquée que par la ou les personnes protégées par la règle violée.

Et dans le cas d'une nullité relative, la ou les personnes protégées peuvent renoncer à demander la nullité du contrat.

Dans les réglementations régionales relatives aux baux d'habitation, une règle similaire peut revêtir un caractère impératif dans une région mais dans une autre région, un caractère supplétif.

Par ailleurs, les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil comprenant les articles 1708 à 1758 et 1762bis, sont à caractère supplétif excepté lorsqu'elles précisent leur caractère impératif.

C'est la raison pour laquelle le caractère impératif des dispositions régionales relatives au bail d'habitation et celles générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil explicitées dans le présent ouvrage est précisé.

## **B. ARTICULATION DES LÉGISLATIONS RÉGIONALES DU BAIL D'HABITATION AVEC LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX BAUX DES BIENS IMMEUBLES DU CODE CIVIL**

S'il a été simple pour les 3 instances régionales d'abroger les règles particulières des baux de résidence principale du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, il n'en a pas été de même en ce qui concerne les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, de ce même Code civil. Ces dispositions générales, ou appelées "droit commun", sont applicables tant aux baux d'habitation de résidence principale, de résidence secondaire qu'aux baux de bail commercial, de bureaux, de garage...

### **Les 3 régions ont procédé de façon différente.**

Le **décret wallon** relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018 intègre les dispositions du droit commun.

L'**ordonnance** du 27 juillet 2017 maintient en vigueur des dispositions du droit commun, en abroge d'autres, soit de manière définitive, soit en intégrant leur contenu dans les règles communes aux baux d'habitation ou/et dans les règles spécifiques.

Le **décret flamand** contenant les dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci du 9 novembre 2018 maintient en vigueur des dispositions du droit commun tandis qu'il en intègre d'autres.

Dans le présent ouvrage, par « **législations régionales** », il faut comprendre les trois législations régionales relatives aux baux d'habitation et par « **législation fédérale** », les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles du Code civil (droit commun).

---

## C. DATES D'ENTRÉE EN VIGUEUR DES 3 LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET MODALITÉS D'APPLICATION

Les 3 législations régionales sont-elles applicables aux baux en cours ou aux baux conclus ou renouvelés, à partir de leur date d'entrée en vigueur respective ?

En résumé : pour **l'ordonnance bruxelloise**, la majorité des dispositions communes aux baux d'habitation et aux baux de résidence principale est d'application immédiate aux baux en cours au 1er janvier 2018 et bien évidemment applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Quelques dispositions ainsi que celles particulières au bail de colocation, au bail d'étudiant ou au bail glissant ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés à partir du 1er janvier 2018 ;

Il en est de même pour le **décret wallon**, mais la date d'entrée en vigueur de référence est le 1er septembre 2018 ;

Le **décret flamand** est applicable à tous les baux d'habitation conclus à partir du 1er janvier 2019, à l'exception de charges relatives aux baux de sous-location et aux baux d'étudiant.

Pour l'application des dispositions afférentes aux charges des baux de sous-location, le bail principal doit avoir obligatoirement été conclu à partir du 1er janvier 2019, même si le bail de sous-location, lui, a été conclu à partir du 1er janvier 2019.

Quant aux règles relatives aux charges des baux d'étudiants, même si le bail d'étudiant est conclu à partir du 1er janvier 2019, ces règles ne sont pas applicables si ce bail d'étudiant "suit immédiatement" un bail d'étudiant conclu entre les mêmes parties, preneur et bailleur, avant le 1er janvier 2019.



A noter que l'autorité flamande n'a pas prévu de régime de bail glissant.

Le **dispositif du bail glissant** permet à une personne morale définie par le Gouvernement bruxellois ou wallon de louer un bail de résidence principale avec l'accord exprès ou tacite d'un bailleur principal.

Simultanément, la personne morale sous-loue le bien loué affecté à la résidence principale d'une personne ou d'un ménage en situation de précarité ou d'exclusion.

Les sous-locataires bénéficient d'un processus d'accompagnement social par la personne morale.

Lorsque la personne morale évalue que les objectifs de cet accompagnement social sont atteints, le bail principal est automatiquement cédé aux sous-locataires qui deviennent les locataires directs du bailleur principal.



## UN CONTRAT DE BAIL EST-IL JURIDIQUEMENT NUL S'IL N'EST PAS ENREGISTRÉ?

---

### A. L'ENREGISTREMENT

Le Code des Droits d'enregistrement définit « l'enregistrement comme une formalité qui consiste dans la copie, l'analyse ou la mention d'un acte ou d'un écrit, par le receveur de l'enregistrement, dans un registre à ce destiné ou sur tout autre support déterminé par le Roi ».[4]

L'enregistrement au Service public fédéral des Finances a une double fonction : fiscale et civile.

**Fonction fiscale** : la formalité de l'enregistrement au Service public fédéral Finances donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement.

**Fonction civile** : l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit sous seing privé lui confère date certaine, et dès lors, cet acte ou cet écrit sous seing privé sera opposable aux tiers.

Le Code des droits d'enregistrement a connu différentes modifications dont celles introduites par la loi-programme du 27 décembre 2006.[5]

Il distingue **deux catégories de baux écrits** :

- art. 19, 3°, a) « Les actes portant bail, sous-bail, ou cession d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule ;
- art. 19, 3°, b) Les actes autres que ceux visés à a), portant bail, sous-bail ou cession d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique. »

Lorsque le contrat de bail est enregistré, tout tiers, c'est-à-dire toute partie étrangère aux bailleur et preneur ainsi que leurs héritiers, doivent en reconnaître l'existence.

Ainsi, le nouveau propriétaire ou nouveau bailleur devra respecter le contrat de bail, outre les dispositions impératives.

### B. VALIDITÉ DU CONTRAT DE BAIL

Le défaut d'enregistrement n'a aucune conséquence en ce qui concerne la validité de l'acte ou de l'écrit sous seing privé.

Aucune des législations régionales relatives au bail d'habitation ni la législation fédérale (Code civil) annulent juridiquement un contrat de bail s'il n'est pas enregistré.

**Le contrat de bail, qu'il soit un bail d'habitation ou d'une autre affectation, doit être respecté par le preneur et le bailleur, enregistré ou non.**

**La réponse à la question est négative.**

Le juge est seul compétent pour valider la nullité du contrat de bail.

---

(4) Titre 1er, chapitre 1er, article 1, alinéa 1er.

(5) M.B. du 28 décembre 2006.

## C. À QUI INCOMBE LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT, LE COÛT ET LE DÉLAI ?

Nous nous limitons aux actes conclus à partir du 1er janvier 2007.

### 1. BAUX D'HABITATION

L'obligation de l'enregistrement du bail d'habitation est à **charge exclusive du bailleur**.

Celui-ci dispose d'un délai de **2 mois à dater de la conclusion du bail** pour procéder à la formalité.

L'acte d'enregistrement est **gratuit** mais en cas d'enregistrement tardif ou de défaut d'enregistrement, les frais, c'est-à-dire l'amende, sont imputables au bailleur.

La source de la disposition relative à l'obligation du bailleur diffère, selon que le bail est de résidence principale ou non, en Wallonie et en Flandre.

Dans le cas où le bailleur ne satisfait pas à son obligation, le preneur peut enregistrer le bail d'habitation sans être redevable de l'amende éventuelle.

Dans la situation de l'enregistrement du bail d'habitation de sous-location, le bailleur est le locataire principal.

Par contre, en cas de cession de bail, le bailleur doit-il procéder à l'enregistrement car, s'il doit donner son accord pour la cession, il n'est pas partie prenante à celle-ci ?

Est-ce au bailleur ou au cédant ?

#### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

Article 227, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement :



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

L'article 227, alinéa 1er, est d'application immédiate aux baux d'habitation en cours au 1er janvier 2018 (résidence principale, résidence secondaire, colocation de fait et « kot » d'étudiant) et conclus ou renouvelés à partir de cette date (nouveaux régimes du bail de colocation, du bail d'étudiant et du bail glissant).

Il est à **caractère impératif**.

#### 1.2. Région Wallonne

Article 53 du décret du 15 mars 2018 :



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

L'article 53 est d'application immédiate aux baux de résidence principale en cours au 1er septembre 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Il est à **caractère impératif**.

Pour les autres baux d'habitation, conformément à l'article 35, 7°, du Code des droits d'enregistrement : « L'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, savoir : ... 7° au bailleur pour les actes sous seing privés ou passés à l'étranger visés à l'article 19, 3°, a). »

L'obligation d'enregistrer les actes de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés exclusivement au logement d'une personne seule ou d'une famille, incombe donc au bailleur.

### 1.3. Région Flamande

Article 11, alinéa 1er, du décret du 9 novembre 2018 : 

« L'obligation du contrat d'enregistrement du bail et de l'état des lieux incombe au bailleur. Les frais liés à un éventuel enregistrement tardif sont entièrement à sa charge. »

L'article 11, alinéa 1er, est applicable aux baux de résidence principale, conclus à dater du 1er janvier 2019.

Il est à caractère impératif.

En ce qui concerne les autres baux d'habitation ainsi que les baux de résidence principale signés avant le 1er janvier 2019, l'article 35, 7°, du Code des droits d'enregistrement est applicable, voir point 1.2. Wallonie.

## 2. BAUX AUTRES QU'HABITATION

Comme indiqué au point A. intitulé « L'enregistrement », les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail non exclusivement affectés à l'habitation au logement d'une famille ou d'une personne seule sont également soumis à l'enregistrement pour lesquels des droits d'enregistrement sont dus.

En droit fiscal, bailleur et preneur sont tous deux obligés de procéder à l'enregistrement des baux des biens immeubles destinés à une autre affectation que l'habitation tels que commerces, bureaux, industriels, terrains, parkings.

Un **droit d'enregistrement de 0,2 %** est dû sur le montant total des loyers et des charges pour toute la durée du bail.

Dans le cas d'un **bail à durée indéterminée**, il s'agit de 0,2 % sur la somme totale correspondante à 10 fois le loyer et les charges annuels.

Le paiement de ces droits d'enregistrement incombe tant au bailleur qu'au preneur.

En cas d'enregistrement tardif ou de défaut d'enregistrement, une amende sera due tant par le preneur que par le bailleur.

Le bailleur et le preneur sont solidairement responsables de la formalité d'enregistrement, du paiement de l'impôt et des amendes.

Par contre, en droit civil, le contrat de bail peut imposer la procédure d'enregistrement, les droits d'enregistrement et l'amende éventuelle à une des parties seulement.

En général, ces obligations sont imputées exclusivement au preneur.

En vertu de l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, **le délai** pour faire enregistrer les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, non affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule, est de **4 mois**, à dater de la conclusion de l'acte.



Les législateurs régionaux n'auraient-ils pas pu départager qui du bailleur ou du cédant doit enregistrer l'acte de cession de bail ?

De surcroît, en Wallonie et en Flandre, n'était-il pas plus simple d'appliquer la même règle à tous les baux d'habitation, qu'ils soient de résidence principale ou autre ?

Il faut croire que non...

## LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE IMPOSENT-ELLES DE DONNER LE CONGÉ PAR VOIE RECOMMANDÉE ?

---

Les textes légaux tout comme les praticiens du droit, emploient davantage le terme "congé" tandis que les mots « préavis » et « renon » sont communément utilisés.

Le bail étant encore largement considéré comme un contrat émanant de l'accord des parties, il ne peut être mis fin que par **consentement mutuel**.

Cependant, le **droit de congé unilatéral** peut être reconnu par la convention elle-même ou par la loi ou par des législations régionales, comme celles relatives au bail d'habitation.



### A. NOTION DE CONGÉ

En droit du bail, le congé est un acte unilatéral par lequel une des parties exprime sa volonté de mettre fin au bail.

Il se suffit à lui-même et ne doit donc pas être entériné ou confirmé par le juge.

Un congé valablement notifié est irrévocable : celui qui l'a signifié ne peut plus y renoncer sans l'accord de l'autre partie contractante.

Cependant, si le congé est efficient par lui-même, il ne possède pas de force exécutoire.

En effet, seul un jugement peut conférer la force exécutoire et permettre le recours à la force publique si nécessaire afin d'obtenir la restitution des lieux loués.

### B. FORME DU CONGÉ

#### 1. BAUX D'HABITATION

##### 1.1. Région Flamande

Dans ce dispositif régional, la résiliation contractuelle du bail n'est soumise à aucune forme, qu'il soit de résidence principale, de bail d'étudiant, de bail de colocation ou d'autre bail d'habitation.

Le congé peut être donné sous n'importe quelle forme dès lors que celle-ci exprime la décision de mettre fin au bail, sous réserve de problèmes de preuve. Le congé peut donc être signifié par courrier ordinaire, SMS, WhatsApp, télécopieur, lettre recommandée ou encore par exploit d'huissier de justice.

**Le décret flamand n'impose pas de donner le congé par voie recommandée.**

**La réponse à la question est négative.**

Selon les principes généraux, il appartient à celui qui se prévaut du congé d'établir la preuve de sa notification.

De son côté, le destinataire d'un congé donné par voie orale sera précautionneux de ne pas se satisfaire de cette forme afin d'éviter tout acte qui lui serait préjudiciable.

Puisqu'aucune condition de forme n'est requise, l'absence de signature n'entraîne pas automatiquement la nullité du congé pour vice de forme.

Il a été jugé qu'un « congé non signé est valide ». [6]

---

(6) J.P. Ninove, 15 décembre 1975, Res et Jura immo. 1977,203.

« La lettre non signée constitue un congé valable si le destinataire n'a pu douter qu'elle émanait de l'expéditeur et que son texte reflétait la volonté de ce dernier. »[7]

S'il n'existe aucune forme légale de congé, le contrat de bail peut lui en imposer une. Si les parties cocontractantes ont convenu de la forme dans laquelle le congé doit être signifié, elles doivent se conformer au contrat pour que le congé soit valide.

**C'est le contrat qui a force de loi.**

Avant de donner le congé, le bailleur ou le preneur vérifiera le contenu du contrat de bail. S'il utilise la forme du recommandé, il prendra soin de conserver le formulaire. Au cas où le destinataire d'un congé veut contester celui-ci parce qu'il l'a reçu sous une autre forme que celle précisée dans le contrat de bail, il s'abstiendra de répondre car certains arrêts de cassation admettent comme licite une forme équivalente.[8]

## 1.2. Région de Bruxelles-Capitale

Article 260, § 4, du Code bruxellois du Logement :



« Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée ».

C'est uniquement dans le régime de la colocation et dans cette situation particulière : si le bailleur dispose du droit de mettre fin au bail, lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, l'ordonnance lui impose le congé sous forme de recommandé, que ce soit une habitation de résidence principale ou non.

De leur côté, les colocataires ne sont pas obligés d'adresser leur congé sous forme recommandée.



Le régime de la colocation est facultatif. Pour son application, les deux parties, bailleur et preneur doivent donner leur accord quoique son application dépend majoritairement du bailleur.

Un pacte de colocation doit être obligatoirement établi entre les colocataires.

L'application du régime du bail de colocation exclut l'application du régime du bail d'étudiant et vice versa.

En dehors de la situation particulière prévue à l'article 260, § 4, du C.B.L., la résiliation contractuelle n'est soumise à aucune forme.

**Excepté la situation particulière précitée, l'ordonnance bruxelloise n'impose pas de donner le congé par voie recommandée.**

**C'est le contrat qui fait force de loi.**

**La réponse à la question est négative mais positive dans le cas spécifique visé à l'article 260, §4, du C.B.L.**

---

(7) Civ. Bruxelles, 28 mai 1960, J.T. 1961, 274 n°15, Pauwels et Raes n°264.

(8) In Yvette Merchiers, « Les baux, le bail en général », édition Larcier, 1997, p. 262, entre autres Cass. fr. 14 février 1907, J.J.P. 1908, p. 387.

### 1.3. Région Wallonne

Article 30, alinéa 1er, du décret du 15 mars 2018 : 

« Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception. »

Le législateur wallon a choisi **3 formes de congé**.



Prudence avec la forme de congé par remise entre les mains du destinataire car le document doit identifier clairement les parties, le bien loué et la date de réception, et en outre, il doit être établi en double exemplaire au minimum.

L'article 30, alinéa 1er, étant à caractère supplétif, s'applique si le preneur et le bailleur n'ont rien prévu d'autre dans leur contrat de bail. Ils peuvent donc s'écarter de cette règle. Cette disposition est d'application immédiate aux baux d'habitation en cours au 1er septembre 2018 et aux contrats conclus ou renouvelés à partir de cette date.

#### PARTICULARITÉ: LE LOCATAIRE PRINCIPAL ET LE SOUS-LOCATAIRE D'UN BAIL D'HABITATION

Article 47, alinéas 6 et 7, du décret du 15 mars 2018 : 

*"(6) Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur notifie par envoi recommandé une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.*

*(7) Sans préjudice de l'alinéa 4, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il donne au sous-locataire, dans les huit jours suivant la notification du congé au bailleur, un congé de trois mois au moins notifié par envoi recommandé, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur. Le preneur paie au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer."*

Le législateur wallon a prévu deux situations dans lesquelles le congé est expressément notifié par envoi recommandé.

Il s'agit de la sous-location d'un bail d'habitation et non uniquement d'un bail de résidence principale :

- 1° lorsque le locataire principal reçoit le congé du bailleur, celui-ci mettant fin anticipativement ou pour l'échéance du bail principal, ce locataire principal notifie lui-même au sous-locataire, le congé sous forme recommandée en y insérant une copie du congé du bailleur ;
- 2° lorsque le locataire principal met lui-même fin anticipativement au bail conclu avec le bailleur, ce locataire principal adresse, au sous-locataire, le congé d'une durée minimale de trois mois, sous forme recommandée en y insérant une copie de son congé adressé au bailleur.

Le décret wallon vise seul, le locataire principal.

L'article 47, en son dernier alinéa, précise d'ailleurs que le locataire principal est seul responsable vis-à-vis du bailleur et vis-à-vis du sous-locataire, des conséquences résultant du défaut du respect de ses dispositions.

L'article 47 est à caractère supplétif.

Le bailleur et le locataire principal peuvent donc s'écarter de la forme recommandée dans le contrat de bail conclu entre le bailleur et le locataire principal ainsi que dans le contrat de bail conclu entre le locataire principal et le sous-locataire, pour autant qu'une autre forme de congé soit précisée.

Cette disposition est d'application immédiate aux baux d'habitation en cours au 1er septembre 2018 et aux contrats conclus ou renouvelés à partir de cette date.

**Le décret wallon impose le congé donné soit par voie recommandée soit par exploit d'huissier de justice soit encore par remise entre les mains du destinataire pour autant que le contrat de bail d'habitation ne précise pas une autre forme de congé.**

**Dans le cas de la sous-location, lorsque le locataire principal adresse le congé au sous-locataire, le décret prévoit expressément la forme recommandée dans deux situations.**

**La réponse à la question est partiellement affirmative.**

## **2. BAUX AUTRES QU'HABITATION**

**La législation fédérale n'impose pas de donner congé par voie recommandée, c'est le contrat qui a force de loi.**

**La réponse à la question est négative.**

### **C. PLI RECOMMANDÉ**

En justice, un pli recommandé est considéré comme communiqué et réceptionné par le destinataire.

Celui-ci ne peut le nier, même s'il peut faire valoir des circonstances exceptionnelles.

Grâce à la référence du code-barres, l'expéditeur peut suivre le trajet du recommandé.

D'autre part, le courrier recommandé de même que le courrier ordinaire peut être adressé sans enveloppe en respectant certaines conditions dont notamment son affranchissement.



Même si une disposition régionale ne le stipule pas ou le contrat de bail ne le prévoit pas, il est vivement conseillé d'adresser le congé par voie recommandée, afin d'éviter tout problème relatif à la preuve de la notification du congé.

Enfin, si aucune disposition fédérale ou régionale en droit du bail, n'oblige le destinataire à répondre à un message sous quelque forme qu'il soit (courrier, courriel, SMS...) par un message de forme similaire ou autre, la question de la politesse mise à part, il est opportun ou conseillé de réagir selon les circonstances, ne fut-ce que pour contester une position ou une réclamation de la partie cocontractante, par exemple, un loyer prétendument impayé. Quant au décret wallon, pourquoi choisir l'une ou l'autre forme de congé si les dispositions sont à caractère supplétif ?

## LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE AUTORISENT-ELLES LE PAIEMENT MENSUEL DU LOYER JUSQU'AU 10 DU MOIS ?

---

L'article 1728, 2°, du Code civil inséré dans les dispositions générales des baux de biens immeubles du Code civil stipule :

« Le preneur est tenu de deux obligations principales... 2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

En ce qui concerne la législation fédérale, dans la situation du bail verbal, cet article 1728, 2°, est applicable et est à caractère supplétif.

**Le terme et le délai du paiement du loyer dépendent de l'accord du bailleur et du preneur.**

**Lorsqu'il s'agit du bail écrit, c'est le contrat qui a force de loi.**

**La réponse à la question est négative.**

Les législations régionales relatives aux baux d'habitation ont-elles modifié le principe de l'accord des preneur et bailleur au sujet du terme (fin, limite) et du délai (période de temps pour l'exécution de l'obligation) de paiement du loyer ?



### 1. BAUX D'HABITATION

#### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

Tout bail d'habitation doit être établi sous la forme de l'écrit.

La législation bruxelloise maintient l'article 1728, 2° du Code civil.

L'article 1728, 2°, est d'application immédiate aux baux en cours au 1er janvier 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Cet article étant à caractère supplétif, **la réponse à la question est négative : c'est le contrat de bail qui a force de loi.**

#### 1.2. Région Wallonne

Tout bail d'habitation doit être établi sous la forme de l'écrit.

Article 14, 2°, du décret : « Le preneur : ...paie le prix du bail aux termes et délais convenus. »

Cet article 14, 2°, est d'application immédiate aux baux en cours au 1er septembre 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date et est à caractère supplétif.

**La réponse à la question est négative : c'est le contrat de bail qui a force de loi.**

#### 1.3. Région Flamande

Le bail d'habitation de résidence principale doit être établi sous la forme de l'écrit.

Article 33 du décret : « Le preneur paie le loyer dans le délai convenu. »

Cet article 33 est applicable aux baux de résidence principale écrits conclus à date du 1er janvier 2019.

Il est à caractère impératif.

Pour les autres baux d'habitation et les baux de résidence principale écrits conclus avant le 1er janvier 2019, l'article 1728, 2°, du Code civil est applicable.

A noter que le bail d'habitation d'étudiant doit être également établi par écrit conformément à la loi fédérale (article 1714bis du Code civil).

**La réponse à la question est négative : c'est le contrat de bail qui a force de loi.**

---

## 2. BAUX ÉCRITS AUTRES QU'HABITATION

L'article 1728, 2°, du Code civil est d'application.

**La réponse à la question est négative : c'est le contrat de bail qui a force de loi.**

Le loyer qui constitue le prix, est un élément essentiel du bail. Sans lui, pas de bail.

Puisqu'aucune des règles mentionnées ci-dessus ne fixe précisément la date de paiement du loyer, ses terme et délai, légalement, ce sont le bailleur et le preneur qui en conviennent.

Une grande partie des baux examinés lors de nos consultations fixent le paiement du loyer mensuel anticipatif de chaque terme. Ce qui signifie que, pour un contrat de bail ayant pris cours un 1er, le loyer mensuel doit être payé sur le compte du bailleur au plus tard le 30 ou le 31 du mois précédant (le 28 ou 29 pour le mois de février).

Si rien n'a été convenu entre le preneur et le bailleur, le juge peut se référer à l'usage des lieux.

Comme le défaut du paiement du loyer, le paiement tardif constitue un manquement du preneur.

Le contrat de bail peut prévoir l'application automatique d'intérêts de retard, c'est-à-dire, sans mise en demeure.

Si un retard de quelques jours ne suffit pas à la résolution du bail aux torts du preneur, un retard régulier peut aboutir à la décision judiciaire de la résolution.



Comme nous l'avons écrit précédemment, ce sont le bailleur et le preneur qui, légalement, conviennent du délai et de l'échéance du paiement du loyer.

Cependant, en réalité, nous savons que dans le contexte actuel de la crise endémique du logement (sans négliger celui particulier de la pandémie de la COVID-19), c'est le bailleur qui, dans plus de 90 % des contrats, impose son modèle de convention, décide des délais et termes du paiement du loyer, selon la sentence « c'est à prendre ou à laisser ».

Malgré tout, nous conseillons aux preneurs d'attirer l'attention des bailleurs sur leur propre dépendance à l'égard de l'entreprise ou de l'organisme réglant les salaires, les traitements ou les revenus de remplacement.

## LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE PRÉVOIENT-ELLES LA SUSPENSION TOTALE DU LOYER LORSQUE LE BAILLEUR RESTE EN DÉFAUT D'EFFECTUER LES TRAVAUX QUI LUI INCOMBENT ?

---

Dans un état dit de droit, le citoyen ne peut se faire justice lui-même.

En matière de contrat, si une des parties cocontractantes, à savoir une des parties signataires, est en défaut d'exécuter ses obligations, l'autre partie doit recourir à des moyens d'action en vertu de la loi.

Il est utile de rappeler que pour contraindre un cocontractant à s'exécuter, celui-ci doit être en défaut d'accomplir son ou ses obligations.

Ainsi, un preneur ne peut exiger de son bailleur d'agir contre des voisins en raison de voies de faits dont il est victime (par exemple, tapage diurne et/ou nocturne).

Le créancier de l'obligation non exécutée, c'est-à-dire la partie victime du manquement de l'obligation dispose de **plusieurs moyens d'exécution légaux**, notamment :

- l'exécution forcée des obligations contractuelles inexécutées ;
- le paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice ;
- l'exception d'inexécution ;
- la résolution judiciaire du contrat.

Le créancier peut agir non seulement dans le cas où l'obligation n'est pas exécutée mais également dans les situations où elle est réalisée avec retard, mal ou encore de façon partielle.

Dans ce chapitre, nous nous limiterons au procédé de l'exception d'inexécution.

Si la Cour de cassation admet le **principe d'exception d'inexécution**, ce moyen de pression est à manier avec le plus grand discernement et la plus grande précaution.

En effet, l'exception d'inexécution est jugée sévèrement par les tribunaux.

En droit du bail, la justice condamne généralement le preneur parce que celui-ci n'a pas réuni toutes les conditions relatives à l'application du principe d'exception d'inexécution et qu'il est donc considéré seulement comme un mauvais payeur.

Trop souvent, nous constatons au travers des consultations que la situation de **troubles de jouissance** évoqués par le preneur et la demande de travaux au bailleur, entraînent des conséquences juridiques et/ou judiciaires préjudiciables au premier.

Généralement, le preneur avertit uniquement le bailleur par voie de téléphonie (messagerie orale ou SMS) afin de lui signaler un problème et de lui demander les travaux de réparation ou de réfection. De surcroît, il ne pense pas à s'informer des causes ou de l'origine de celui-ci.

---

A la suite de plusieurs communications sans obtenir la réalisation des travaux, dépité ou mécontent, le locataire suspend le paiement du loyer dans son intégralité ou dépose celui-ci sur un compte ouvert à cet effet ou le transfère à un tiers.

Bien que ces fonds soient immédiatement disponibles si la retenue n'est pas justifiée, cette consignation n'est pas libératoire, c'est-à-dire ne libère pas de la dette ou de l'obligation car les sommes retenues restent dans le patrimoine du preneur et ne peuvent donc être considérées comme un paiement. [9]

Lorsque, suite à l'initiative du procès prise par le bailleur, la justice prononce la résolution du contrat de bail aux torts et griefs du locataire, celui-ci ne comprend pas sa condamnation qu'il trouve injuste et disproportionnée.

D'une part, le preneur ne cherche pas à faire établir les manquements reprochés au bailleur et, d'autre part, il méconnaît les conditions strictes de l'application du principe d'exception d'inexécution et donc, les risques encourus en justice.

Dès lors, le danger d'une utilisation du principe de l'exception d'inexécution jugée abusive par un magistrat est bien réel.

## A. CARACTÉRISTIQUES DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION

### 1. PRINCIPES



L'exception d'inexécution est le droit dont dispose chaque partie de suspendre l'exécution de son obligation lorsque le cocontractant reste en défaut d'accomplir ses propres prestations. [10]

A la différence des autres moyens de défense précités (exécution forcée, dommages et intérêts, résolution du contrat), le principe d'exception d'inexécution n'est explicité en tant que tel dans aucun texte de loi bien qu'il soit reconnu pour certains types de contrats.



Par **exemple**, en vertu de l'article 1612 du Code civil : « Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose si l'acheteur n'en paye pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement. »

La jurisprudence a étendu le **principe d'exception d'inexécution** à tous les contrats synallagmatiques.

L'exception d'inexécution est un principe général de droit qui ne nécessite aucune clause spécifique dans le contrat pour être mise en œuvre. [11]

---

(9) Bernard Louveaux, « Le droit du bail – Régime général », édition De Boeck Université, 1993, p. 221.

(10) In ibidem, p. 216. Cassation, 14 mars 1991, Journal des tribunaux du travail, 1992, 77.

(11) In ibidem, p. 216. Cassation, 6 mars 1986, R.C.J.B. 1990, 559.

Le bail étant un contrat synallagmatique, autrement dit bilatéral, les parties, preneur et bailleur, ont des **obligations réciproques** et le plus souvent, **simultanées**. Le preneur paie le loyer et respecte l'affectation du bien, en contrepartie, le propriétaire s'engage à donner au locataire la jouissance de la chose louée.

*Il a été jugé que le preneur ne peut justifier le non-paiement des loyers en invoquant le manquement pour le bailleur à l'obligation de tailler des haies à un tout autre endroit : il ne s'agit pas en l'espèce d'obligations réciproques au sein du même contrat synallagmatique. [12]*

Ce principe de droit d'exception d'inexécution implique que les obligations réciproques des deux parties proviennent d'un même rapport juridique.

Il peut aussi s'agir de conventions qui forment un tout indivisible.

Par **exemple**, un bailleur et un preneur, signataires d'un contrat de bail et d'une option d'achat du bien loué.

Si l'une des parties cocontractantes manque à ses obligations, elle ne peut exiger de l'autre l'obligation de respecter les siennes indéfiniment sous peine de provoquer un grave déséquilibre.

L'exception d'inexécution ne peut cependant pas être utilisée dès lors qu'elle remet en cause des **dispositions à caractère impératif**.

## **2. USAGE TEMPORAIRE DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION**

C'est un moyen temporaire destiné à contraindre le cocontractant à exécuter son obligation.

L'utilisation de l'exception d'inexécution ne peut être que **limitée dans le temps**.

Son utilisation doit avoir pour effet la suspension et non l'extinction de l'obligation.

S'il est constaté qu'il est très difficile, voire impossible, de réaliser l'obligation, la partie qui s'estime lésée devra agir en résolution du contrat (aux torts et griefs de l'autre partie).

De même que l'application de l'exception de l'inexécution ne peut pas causer un dommage définitif à la partie cocontractante.

## **3. MISE EN ŒUVRE DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION PAR CHACUNE DES PARTIES**

La mise en œuvre de l'exception d'inexécution n'est subordonnée légalement à aucune demande en justice ni à l'envoi d'une mise en demeure préalable au débiteur de l'obligation contractuelle inexécutée.

Ce principe peut être invoqué par chacun des cocontractants d'un contrat et donc en droit du bail, aussi bien par le bailleur que par le preneur.

---

(12) In ibidem, p. 223. Cassation, 23 mai 1989, Revue Notariale B. 1989, 531.

## B. CONDITIONS DE LA VALIDITÉ DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION

Afin que l'exception d'inexécution soit fondée (en justice), elle doit réunir plusieurs conditions particulières.

### 1. BONNE FOI DU CRÉANCIER

La partie invoquant le principe de l'exception d'inexécution ne peut lui-même être à l'origine du défaut d'exécution de son cocontractant, elle commettrait un abus de droit.



Par exemple, le preneur demande des travaux au bailleur mais refuse de donner accès à l'habitation, à des professionnels du bâtiment adressés par celui-ci.

### 2. MANQUEMENT DU DÉBITEUR SUFFISAMMENT IMPORTANT

L'exception d'inexécution implique une faute dans le chef du cocontractant. Le créancier doit établir le manquement de l'autre partie, que l'obligation de celle-ci n'a pas été exécutée.

La preuve de l'exception d'inexécution incombe à la partie qui l'invoque.

Ainsi le preneur qui suspend le paiement des loyers doit apporter la preuve que le bailleur est resté en défaut d'exécuter son ou ses obligations.

Dès le moment où le cocontractant a exécuté son obligation, l'exception d'inexécution ne peut plus être invoquée.

De surcroît, il est nécessaire que le défaut d'exécution soit suffisamment grave ou d'une certaine importance.

Il n'est donc pas question de suspendre le paiement du loyer pour un robinet usé non remplacé.

### 3. OBLIGATION D'AVERTIR

Le créancier doit avertir le débiteur de respecter ou de remplir ses obligations contractuelles car l'absence d'avertissement peut être considéré comme le signe d'un manquement à l'obligation de bonne foi.

Le créancier doit également veiller à donner au débiteur toutes les informations en sa possession sur la nature des troubles subis.

Si aucune disposition ne requiert ou nécessite d'adresser une « **mise en demeure** » préalable à la partie défaillante, au débiteur, ni ne prévoit la forme de l'avertissement, en pratique, les magistrats réclament un courrier de mise en demeure préalable sous forme de recommandé.

### 4. CARACTÉRISTIQUES DE LA CRÉANCE FONDANT L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION

La créance de la partie cocontractante invoquant l'exception d'inexécution doit être certaine.

S'il est facile de la déterminer dans le cas du bailleur impayé, la situation du preneur qui argue d'un trouble de jouissance est nettement plus délicate ou difficile à déterminer avec certitude.

La créance doit être aussi exigible, c'est-à-dire qu'une des parties cocontractantes ne peut faire valoir l'exception d'inexécution en argumentant du non-respect de l'obligation de l'autre partie alors que le terme de cette obligation n'est pas encore échu.



Par **exemple**, un locataire qui ne paie pas les deux derniers mois de loyers car il a entendu que son bailleur ne restituait jamais les garanties locatives.  
De même qu'un retard minime ne peut justifier l'application du régime de l'exception d'inexécution.

## 5. EXIGENCE DE PROPORTIONNALITÉ

Un équilibre doit être respecté entre les obligations réciproques non exécutées, à savoir entre le manquement invoqué et la sanction appliquée.

Ainsi, l'absence de paiement du loyer dans son intégralité ne pourrait se justifier que dans la situation où la jouissance du bien loué est rendue totalement impossible par la faute du bailleur.

Dès lors, **si le preneur continue à pouvoir occuper ou bénéficier partiellement des lieux loués, il est indubitablement redevable d'une partie du loyer.**

La difficulté est d'appliquer une réduction partielle du loyer en proportion avec le préjudice subi, des pièces ou des m<sup>2</sup> indisponibles, par exemple.

S'il est difficile d'appliquer une stricte proportionnalité, il ne faut bien évidemment pas verser dans l'excès.

## 6. OBLIGATION DE DILIGENCE

L'inexécution doit être limitée dans le temps. Si le litige subsiste, le créancier doit demander rapidement qu'il soit tranché.

L'exception d'inexécution ne peut déboucher sur un dommage définitif.

## C. TERMES ET DÉLAIS

Le cocontractant en défaut d'exécuter ses obligations peut demander au juge des termes et délais, nonobstant toute clause contraire du contrat.

Sur la base de l'article 1244 du Code civil, les termes et délais peuvent être accordés pour toutes les espèces d'obligations.

Le juge apprécie souverainement la gravité de l'inexécution contractuelle en tenant compte de la situation et des intérêts de chacune des parties.

## D. CLAUSES D'EXCEPTION D'INEXÉCUTION DANS LES CONTRATS DE BAIL

L'exception d'inexécution n'étant pas à caractère d'ordre public, le régime juridique de **l'exception d'inexécution peut faire l'objet d'aménagements contractuels.**

Le contrat de bail peut organiser le recours à l'exception d'inexécution, en modaliser l'exercice.

Il peut subordonner l'utilisation de l'exception d'inexécution au respect d'une mise en demeure au préalable de même qu'à celui d'un préavis.

A l'opposé, le contrat de bail peut aussi faire renoncer à cet exercice ou l'interdire, même à une seule partie, pour autant qu'il ne contrevienne pas à des dispositions à caractère impératif.

Toutes ces clauses n'empêchent nullement le droit de la partie qui s'estime victime de recourir à d'autres moyens légaux, telle **l'exécution forcée.**

## E. EFFETS DE L'EXCEPTION D'INEXÉCUTION

Les obligations sont suspendues dans l'attente de trancher le litige.

L'exception d'inexécution ne permet, en effet, pas de mettre fin au contrat définitivement. Elle constitue une solution temporaire.

**Compte tenu de ce qui précède, aucune des législations régionales relative au bail d'habitation et aucune disposition de celles générales des baux de biens immeubles du Code civil n'autorisent la suspension totale du loyer lorsque le bailleur reste en défaut d'effectuer les travaux (ou de les faire effectuer) qui lui incombent.**

**La réponse à la question est négative.**



Compte tenu de notre expérience professionnelle, nous ne pouvons que déconseiller au preneur d'utiliser de manière isolée le mécanisme juridique qu'est l'exception d'inexécution, car le discernement et la prudence font trop souvent défaut dans les rapports locatifs.

**L'assistance d'un avocat nous paraît indispensable.**

## UN BAILLEUR PERD-IL LE DROIT À L'INDEXATION LORSQU'IL S'EST ABSTENU DE LA RÉCLAMER PENDANT PLUSIEURS ANNÉES ?

---

Avant de répondre à la question, il est utile de rappeler les règles du mécanisme, de la formule et des conditions de l'adaptation du loyer au coût de la vie ou plus communément appelée indexation.

### A. MÉCANISME ET FORMULE DE L'INDEXATION

#### 1. BAUX AUTRES QU'HABITATION - DROIT COMMUN DU CODE CIVIL

Des règles précises réglementent le mécanisme et la formule de l'indexation de l'article 1728bis des dispositions générales des baux des biens immeubles du Code civil.

« §1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location, et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

*Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.*

*Le loyer adapté ne peut dépasser la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.*

*Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement à l'exclusion de tous frais et charges quelconques, expressément laissés à charge du locataire par le bail.*

*Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.*

*L'indice de base est l'indice des prix de consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.*

*Pour les conventions conclues à partir du 1er février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.*

§2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci. »



Résumons les dispositions de l'article 1728bis du Code civil :

- le bailleur et le preneur ont convenu d'une adaptation de loyer au coût de la vie ;
- l'indexation ne peut être appliquée qu'une fois par année de location, et ce, à partir de l'expiration de la première année ;
- l'indexation peut être appliquée au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ;
- l'indexation est calculée sur la base des fluctuations de l'indice santé pour les baux conclus à partir du 1er février 1994 (indice des prix à la consommation pour les baux conclus avant cette date) ;
- le montant maximal du loyer adapté au coût de la vie est obtenu en application de la formule suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base ou de départ}}$$
- toute disposition contractuelle d'adaptation du loyer au coût de la vie dont les effets excèdent l'adaptation de l'article 1728bis du Code civil ne sont pas nulles mais réduites à celle-ci.

L'article 1728bis du Code civil est à caractère impératif de par le contenu de son paragraphe 2.

Il faut distinguer les baux écrits des baux verbaux.

- **Baux écrits**



à moins d'une clause d'adaptation du loyer au coût de la vie expressément stipulée dans le contrat de bail, le loyer ne peut pas varier, être indexé.

Dans le cas d'une clause d'indexation présente dans le contrat de bail, l'article 1728bis du Code civil est applicable et il est à caractère impératif de par son paragraphe 2.

L'indexation peut être également subordonnée à l'accord du preneur et du bailleur.

Une clause peut prévoir l'adaptation automatique ou de plein droit, c'est-à-dire que le bailleur n'a pas à réclamer l'indexation.

Il appartient au preneur d'effectuer lui-même le calcul de l'indexation à la date anniversaire du bail.

Le preneur a bien évidemment le droit de vérifier les paramètres de calcul de l'adaptation du loyer et le cas échéant, de contester.

- **Baux verbaux**



L'adaptation du loyer au coût de la vie est possible si le bailleur et le preneur s'accordent entre eux sur ce point.

## 2. BAUX D'HABITATION

Chacune des trois législations régionales relatives aux baux d'habitation a conservé le dispositif et la formule de l'adaptation du loyer au coût de la vie visés à l'article 1728bis du Code civil moyennant quelques modifications.

### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

L'ordonnance du 27 juillet 2017 conserve dans son intégralité l'article 1728bis du Code civil en lui adjoignant toutefois un paragraphe distinct, numéroté 3 rédigé comme suit :



« Toutefois, sur proposition du Ministre, ayant le logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral, en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. »

Le législateur bruxellois a arrêté des mesures lui permettant de copier le système d'indexation des salaires, des traitements, des revenus de remplacement, des allocations sociales... instauré par le pouvoir fédéral lorsque celui-ci déciderait d'un nouveau saut d'index à l'avenir.

Comme le système d'indexation des rémunérations, celui d'**indexation des loyers** peut être basé sur l'indice lissé en lieu et place de l'indice santé (et l'indice des prix à la consommation), l'indice lissé étant le résultat de la moyenne arithmétique des indices santé des 4 derniers mois.

Le législateur bruxellois a choisi les dispositions précitées afin d'éviter un déséquilibre aggravé entre les revenus de tous les preneurs et les loyers.

Mais ces mesures ne peuvent pas causer une diminution du montant du loyer par rapport à celui obtenu par l'indexation calculée avec l'indice santé (ou l'indice des prix à la consommation).

Les dispositions de ce paragraphe 3 sont applicables aux baux de toute habitation (résidence principale, résidence secondaire, « kot » d'étudiant, colocation de fait) en cours au 1er janvier 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Elles sont évidemment d'application aux nouveaux régimes de bail de colocation, de bail d'étudiant, de bail glissant conclus à partir du 1er janvier 2018.

Les dispositions de ce paragraphe 3 sont à **caractère impératif**.

## 1.2. Région Wallonne

Le décret du 15 mars 2018 insère le mécanisme de l'article 1728bis du Code civil en son article 26 :



*« §1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.*

*Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.*

*Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du preneur par le bail.*

*Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.*

*L'indice de base est l'indice santé du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.*

*§2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci. »*

Cet article 26 est d'application immédiate aux baux de toute habitation (résidence principale, résidence secondaire, « kot » d'étudiant, colocation de fait) en cours au 1er septembre 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Cet article 26 est évidemment d'application aux nouveaux régimes de bail de colocation, de bail d'étudiant, de bail glissant conclus à partir du 1er septembre 2018. De par son paragraphe 2, il est à caractère impératif.

Le décret du Service public de Wallonie du 21 juin 2018 ajoute un second alinéa à l'article 91 du décret du 15 mars 2018 : 

« Pour les baux en cours au 31 mars 2018, la formule d'indexation des loyers est jusqu'à leur prochaine date anniversaire qui suit la date du 31 mars 2018 : le loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ. »**[13]**

Concrètement, le "nouvel indice" à utiliser est, à nouveau, celui du mois qui précède l'anniversaire du contrat de bail.



Si la date anniversaire du contrat est avril 2018, l'indice de mars 2018 doit être utilisé pour procéder à l'indexation du loyer.

Cet article 91, alinéa 2, est applicable aux baux de résidence principale et est à caractère impératif.

En outre, le décret du 21 juin 2018 abroge l'article 57, alinéa 4, du décret du 15 mars 2018 : 

« Pour les baux en cours au 1er avril 2016, la formule d'indexation des loyers est, jusqu'à l'échéance du contrat, la suivante : loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédant et divisé par l'indice de départ. »

### Pourquoi ce changement ?

En bref, en février 2015, le gouvernement fédéral avait décidé d'imposer un saut d'index des salaires, traitements, revenus de remplacement, des allocations sociales...

Un an après, le gouvernement wallon avait arrêté un saut d'index des loyers des baux de résidence principale.**[14]**

La justification avancée avait été d'instaurer « une mesure générale et sociale », afin de soutenir le pouvoir d'achat des ménages, qui louent un bien à titre d'habitation, « notamment » dans le contexte du saut d'index fédéral.

L'article 6 des baux de résidence principale du Code civil avait été complété par un alinéa rédigé comme suit : 

« Pour les baux en cours au 1er avril 2016, la formule d'indexation des loyers est, jusqu'à l'échéance du contrat, la suivante : loyer de base multiplié par l'indice à la date anniversaire précédent et divisé par l'indice de départ. »

Ce qui a eu pour conséquence un gel de l'indexation des loyers pour la première année et une application retardée pour les années suivantes. En réaction, en août 2016, le Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires et autres avaient introduit un recours à la Cour constitutionnelle en annulation du décret wallon, en août 2016.

---

(13) Décret du Service public de Wallonie du 21 juin 2018 visant à modifier l'article 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue de supprimer la formule d'indexation de loyers applicable aux baux à résidence principale en cours au 1er avril 2016.

(14) Décret du 3 mars 2016, M.B. du 11 mars 2016, entrée en vigueur le 23 mars 2016.

La Cour constitutionnelle avait annulé les dispositions relatives au saut d'index des loyers mais « afin d'éviter de créer une insécurité juridique ou des difficultés financières pour les locataires concernés », elle en avait maintenu les effets jusqu'à la prochaine date anniversaire des baux qui suit le 31 mars 2018. [15]

Le législateur wallon a donc déjà modifié l'article 57 du décret relatif au bail d'habitation.

## 1.2. Région Flamande

Le décret du 9 novembre 2018 intègre le dispositif de l'article 1728bis du Code civil en son article 34, §1er alinéa 1 et §2 :

*« §1er. Si le bail est conclu par écrit, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.*

...

*§2. Le loyer est adapté au coût de la vie sur la base des fluctuations de l'indice calculé et nommé à cet effet, dénommé ci-après l'indice santé.*

*Le loyer adapté ne peut dépasser le montant obtenu en application de la formule suivante :*

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice initial}}$$

*Le loyer de base est le loyer résultant du bail ou d'un arrêt, à l'exclusion de tous les frais et charges, que le bail met explicitement à charge du preneur.*

*Le nouvel indice est égal à l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.*

*L'indice initial est l'indice santé du mois précédant le mois de l'entrée en vigueur du bail ou de la révision du loyer.*

*§3. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation visée au présent article, sont réductibles à celles-ci. »*

Cet article 34, §1er, alinéa 1er et §2, est applicable aux **baux de résidence principale écrits** conclus à dater du 1er janvier 2019, et est à caractère impératif.

Pour les autres baux d'habitation (excepté les baux d'étudiants) et les baux de résidence principale écrits conclus avant le 1er janvier 2019, l'article 1728bis du Code civil reste applicable.

Cet article 1728bis du Code civil est à caractère impératif de par le contenu de son paragraphe 2.

### Baux d'étudiants

Il faut ajouter l'article 61, les §1er et 2, de ce même décret du 9 novembre 2018 :

*« §1er. Le présent article ne s'applique pas aux baux où un établissement d'enseignement loue à des étudiants qui répondent aux conditions d'obtention d'un loyer réduit.*

*§2. Si la durée du bail dépasse un an, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par an, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.*

*L'adaptation, visée à l'alinéa 1er, se fait conformément à l'article 34. »*

---

(15) Arrêt de la Cour constitutionnelle (extrait) n°32/2018 du 15 mars 2018, M.B. du 30 mai 2018.

## B. CONDITIONS DE L'INDEXATION

### 1. BAUX D'HABITATION

Afin de pouvoir procéder à l'adaptation du loyer au coût de la vie, des conditions sont à respecter.

Chacune des trois réglementations régionales s'est largement inspirée de l'article 6 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Code civil.

La Région de Bruxelles-Capitale a étendu toutes les conditions de l'indexation à tous les baux d'habitation.

La Flandre et la Wallonie en ont limité l'application aux baux de résidence principale.

La Wallonie a innové en ajoutant une exigence supplémentaire : celle de l'enregistrement des baux de biens immeubles, lorsque le résultat du calcul de l'indexation a pour effet d'augmenter le loyer.

#### Dispositions communes :

- a le bail doit avoir été conclu par écrit ;
- b l'indexation est acquise ou autorisée, excepté si une clause présente dans le contrat de bail l'exclut expressément ;
- c nécessité de la demande par écrit (courrier ordinaire, courriel, courrier recommandé...) de la part de la partie intéressée. La partie intéressée visée est aussi bien le bailleur que le preneur car dans la situation d'inflation négative (ceci s'est déjà produit), ce dernier peut en bénéficier ;
- d rétroactivité de la demande limitée aux 3 mois précédant celui de la demande.

#### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

Article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement :

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

Cet article 224, §1er, est applicable à tous les baux d'habitation en cours au 1er janvier 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date, et est à caractère impératif.

## 1.2. Région Wallonne

Article 57, alinéas 1 à 3, du décret du 15 mars 2018 :

*« Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 26 du présent décret.*

*Si cette adaptation a pour effet d'augmenter le loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail écrit a été enregistré.*

*Cette adaptation ne s'opère que si la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. »*

L'article 57, alinéas 1 à 3, s'applique aux baux de résidence principale en cours au 1er septembre 2018 et conclus ou renouvelés à partir de cette date, et sont à caractère impératif (article 52, §5).

### **Particularité relative à l'habitation affectée à la résidence principale du preneur portant sur un bien immeuble**

A partir du 1er septembre 2018, le bailleur est en droit de demander l'indexation du loyer, lorsque le montant de celle-ci est à la hausse, moyennant le respect de trois conditions cumulatives : l'indexation doit porter sur un bien immeuble, le bail doit avoir été établi par écrit et doit avoir été enregistré.

Selon l'article 19, 3° a) et b) du Code des Droits d'enregistrement, seuls, les baux portant sur les biens immeubles doivent être enregistrés et bénéficient de la gratuité.

A la différence de l'ordonnance bruxelloise et du décret flamand, le décret wallon porte sur les baux d'habitation de biens immeubles mais aussi de biens meubles (la caravane et la péniche sont mobiles, donc des biens meubles).

Si le bail d'un bien immeuble doit être enregistré, dans le cas précis du droit du bailleur de réclamer l'indexation, le preneur ne doit pas procéder à une mise en demeure par envoi recommandé au bailleur d'enregistrer le bail.

## 1.3. Région Flamande

Article 34, §1er, alinéa 2, du décret du 9 novembre 2018 :

*« §1er. Si le bail est conclu par écrit, le loyer est adapté au coût de la vie, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sauf si cette adaptation a été exclue expressément.*

*L'adaptation visée à l'alinéa 1er ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. »*

L'article 34, §1er, est applicable aux baux de résidence principale, conclus à partir du 1er janvier 2019, et est à caractère impératif.

Dès lors, l'article 6 des baux de résidence principale du Code civil reste applicable aux baux écrits signés avant le 1er janvier 2019.

## **2. BAUX AUTRES QU'HABITATION - DROIT COMMUN DU CODE CIVIL**

Si le contrat de bail prévoit l'adaptation du loyer au coût de la vie, il n'y a d'autres exigences légales que celles contenues dans l'article 1728*bis* du Code civil.

### **C. OMISSION OU INACTION DU BAILLEUR**

Il arrive que le bailleur oublie de réclamer ou ne demande pas l'adaptation du loyer au coût de la vie et perçoive sans réaction des loyers non indexés pendant plusieurs années.

#### **Perd-il son droit, pour le passé et pour le futur ? Non.**

D'une part, la Cour de cassation a jugé que « sauf l'abus de droit, le Code civil reconnaît implicitement à une partie la possibilité de ne pas exercer immédiatement le droit qui lui est conféré dans le contrat en établissant les règles de la prescription extinctive ». [17]

D'autre part, elle a également jugé que « l'on ne peut davantage déduire une renonciation du seul fait que le bailleur a négligé de demander l'application de son droit. » [18]

Depuis le 1er janvier 1984, conformément à l'article 2273, alinéa 1er, du Code civil, l'action des bailleurs relative au paiement des adaptations du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

Si le preneur ne paie pas ou refuse de payer le montant correspondant au résultat du calcul de l'indexation réclamé, le bailleur dispose d'un délai d'un an afin de demander en justice le montant en question.

Par ailleurs, la prescription d'une année d'adaptation au coût de la vie n'empêche pas les indexations futures des loyers sur les bases initiales (loyer de base, indice de départ...).

La **prescription** est un principe général de droit qui désigne la durée au-delà de laquelle une action en justice, civile ou pénale, n'est plus recevable.

Elle peut porter sur des droits réels ou personnels mobiliers ou immobiliers.

Dès lors, la prescription même acquise n'empêche nullement l'adaptation des loyers futurs.

**Aucune des législations régionales relatives au bail d'habitation n'a remis en question les décisions jurisprudentielles de la Cour de cassation et n'a pas modifié l'article 2273, alinéa 1er, du Code civil.**

**Dès lors, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation ou un bail autre qu'habitation, le bailleur ne perd pas le droit à l'indexation lorsqu'il s'est abstenu de la réclamer pendant plusieurs années.**

---

(16) In Bernard Louveaux « Le Droit du bail – régime général », édition De Boeck Université, 1993. Cass., 17 mai 1990, R.J.I.,1991, 121

(17) in ibidem, Cass. 20 février 1992, J.T. 1992, 454.



L'article 224, §1er, du Code bruxellois du Logement, applicable à l'ensemble des baux d'habitation, insère dans son intégralité l'article 6 des baux de résidence principale du Code civil tout en y faisant explicitement référence à l'article 1728bis du Code civil (droit commun).

L'article 1728bis du Code civil autorise l'application de l'adaptation du loyer au coût de la vie à condition qu'elle ait été convenue tandis que l'article 224, §1er, du C.B.L. présuppose l'application du principe de l'indexation excepté clause contraire.

### **Cherchez l'erreur !**

Par ailleurs, sauf si elle a été exclue expressément, la partie intéressée (bailleur ou preneur) ne peut solliciter l'indexation, entre autres conditions, que si le bail est établi par écrit.

L'obligation de l'écrit concerne tout bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale et tout bail de résidence principale en Wallonie et en Flandre.

Dès lors, en l'absence de bail écrit, faut-il en déduire ou à tout le moins sous-entendre que l'indexation ne peut être réclamée ?

En ce qui concerne le décret wallon, nous pouvons en déduire par la négative puisque le bailleur d'un bien immeuble, est en droit de réclamer l'indexation, lorsque celle-ci a pour effet d'augmenter le loyer, uniquement si le contrat de bail est écrit et est enregistré. Or, il n'est pas possible d'enregistrer un bail verbal.

## LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE ACCORDENT-ELLES LE DROIT DE PRÉEMPTION AU PRENEUR LORS DE L'ACHAT DU BIEN LOUÉ ?

---

A l'exception du bail à ferme, lors de la mise en vente du bien immobilier loué, le preneur d'un bail d'habitation, d'un bail de droit commun, d'un bail commercial, ne bénéficie pas du droit prioritaire à l'achat de ce bien, c'est-à-dire le droit de préemption.

### A. DÉFINITION DU DROIT DE PRÉEMPTION

C'est le droit dont peut bénéficier une personne privée ou une personne publique, de façon légale ou contractuelle, d'être prioritaire par rapport à d'autres candidats-acheteurs afin d'acquérir une propriété dès lors que son propriétaire manifeste le désir de vendre. Généralement, cette personne sera choisie prioritairement aux autres candidats, pour autant qu'elle propose une offre comparable à celle d'un autre acheteur potentiel.

### B. APPLICATION EN DROIT DU BAIL

Si le législateur régional prévoit un droit de préemption au profit de certaines institutions publiques, il n'en est rien en ce qui concerne le preneur d'un bail d'habitation ou le locataire d'un bail de droit commun.

**Si le preneur désire bénéficier du droit de préemption du bien immobilier loué lors de sa mise en vente de gré à gré ou vente publique, ce droit doit être prévu par une clause spécifique dans le contrat de bail qui comportera les modalités de notification, de délai, les conditions suspensives, etc.**

**Aucune des législations régionales relatives au bail d'habitation ni la législation fédérale du Code civil n'accordent le droit de préemption au preneur lors de l'achat du bien loué. La réponse à la question est négative : c'est le contrat qui tient lieu de loi.**



Lors de la Sixième Réforme de l'État qui a transféré la location de biens ou de parties de biens destinés à la location aux Régions, celles-ci avaient l'occasion d'inclure le droit de préemption dans leur législation respective.

Toutefois, ce ne fût pas le cas.

Tout au plus, l'article 242 du Code bruxellois du Logement prévoit le droit d'information du preneur d'une résidence principale en cas de transmission du bien loué.

Préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente de gré à gré d'une habitation, le bailleur doit notifier au preneur son intention de vendre le logement, par envoi recommandé ou par exploit d'huissier.

C'est une règle à caractère impératif.

En cas de manquement de la part du bailleur, aucune sanction n'est prévue ni aucun dédommagement n'est accordé au preneur.



Cependant après plusieurs années d'application de l'ordonnance du 27 juillet 2017, peu de propriétaires ou bailleurs même professionnels respectent cette obligation.

Pourquoi les instances régionales n'ont-elles pas profité de la réforme du bail d'habitation pour instaurer le droit de préemption au bénéfice du preneur, lors de la vente du bien loué affecté à la résidence principale de celui-ci, et ce, par une règle impérative ?

C'était certainement accorder un droit de trop aux preneurs !

## RESPONSABILITÉ DU PRENEUR EN MATIÈRE D'INCENDIE LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE IMPOSENT-ELLES AU PRENEUR D'ÊTRE COUVERT PAR UNE ASSURANCE INCENDIE ?

---

### I. RESPONSABILITÉ DU PRENEUR EN MATIÈRE D'INCENDIE

#### A. PRINCIPE DE LA RESPONSABILITÉ DU PRENEUR EN MATIÈRE D'INCENDIE

Conformément à l'article 1733 du Code civil inséré dans les dispositions générales des baux relatifs aux biens immeubles : « *Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.* »

Que ce soit en Région de Bruxelles-Capitale, en Wallonie ou en Flandre, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation, résidence principale ou autre, d'un bail relatif à des lieux autres qu'habitation (bureau, garage, commerce...), ayant débuté avant ou à partir de l'entrée en vigueur de chacune des législations régionales, le principe de responsabilité du preneur de l'incendie qui se déclare dans le bien loué, excepté s'il prouve que celui-ci s'est produit sans sa faute, reste d'application.

De par cette règle, le preneur est présumé responsable de l'incendie dans le bien loué. Il lui appartient de démontrer le contraire, de prouver qu'il n'y est pour rien.

Le preneur doit renverser la **présomption de responsabilité** en établissant la ou les preuves que la cause de l'origine du sinistre lui est étrangère.

L'article 1733 est à caractère supplétif.



Rappelons que cette règle est applicable, sauf si le bailleur et le preneur en conviennent expressément autrement, par exemple, de réduire ou d'augmenter la responsabilité du preneur.

Nous constatons que la quasi-totalité des contrats d'habitation ou autres comportant une clause relative à la responsabilité en cas d'incendie, imposent aux seuls preneurs la couverture d'une assurance incendie.

#### 1. BAUX D'HABITATION

##### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

L'ordonnance du 27 juillet 2017 maintient en vigueur cet article 1733 du Code civil concernant les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles.

##### 1.2. Région Wallonne

Art. 17, §1er, du décret :

« *Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.* »

L'article 17 est applicable à tout bail d'habitation en cours au 1er septembre 2018.

Il est à **caractère supplétif**.

Pour tout bail d'habitation conclu avant le 1er septembre 2018, l'article 1733 du Code civil est applicable.

---

## 1.1. Région Flamande

Article 29, §1er, alinéa 1er, du décret, intitulé « Responsabilité du preneur en matière d'incendie ».

« Le preneur répond de l'incendie et des dégâts causés par l'eau, à moins qu'il ne prouve que l'incendie s'est déclaré sans sa faute. »

L'article 29 concerne tout bail de résidence principale conclu ou renouvelé à partir du 1er janvier 2019.

Il est à **caractère supplétif**.

Pour les autres baux d'habitation, l'article 1733 du Code civil est applicable.

Avant le 1er janvier 2019, l'article 1733 du Code civil est applicable à tous les baux d'habitation.

## 2. BAUX AUTRES QU'HABITATION

L'article 1733 du Code civil est applicable.

### B. CHAMP D'APPLICATION DE LA RESPONSABILITÉ DU PRENEUR EN MATIÈRE D'INCENDIE

Le preneur doit répondre de l'incendie, ce qui suppose l'existence d'un bail.

Cette obligation concerne uniquement les relations contractuelles entre bailleur et preneur, locataire-principal et sous-locataire.

Dès lors, l'obligation exclut les litiges relatifs à un incendie, entre des copropriétaires, entre des propriétaires et des voisins.

Le preneur doit restituer les lieux loués.

Cette obligation de restitution constitue une obligation de résultat.

Comme le preneur est responsable de toutes les dégradations et pertes qui sont survenues durant la location, il en est de même en ce qui concerne l'incendie.

### C. NÉCESSITÉ D'UN INCENDIE

La responsabilité du preneur en matière d'incendie implique un incendie.

Dès lors, toute perte ou toute dégradation du bien loué résultant d'un accident ou d'un évènement autre que l'incendie ne peut juridiquement être fondée sur cette disposition.

### D. PREUVE DE L'ABSENCE DE FAUTE DE LA PART DU PRENEUR

La charge de la preuve de l'absence de faute incombe au preneur.

La responsabilité du preneur est donc engagée sauf s'il démontre que l'incendie s'est déclaré sans sa faute, que lui-même n'a pas commis de faute.

Le preneur peut également démontrer qu'il a été dans l'impossibilité de commettre une faute.

### E. ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

La responsabilité du preneur est limitée au bien loué.

Ainsi, si l'incendie a atteint d'autres biens comme l'appartement d'un voisin, le preneur ne peut être rendu responsable sur la base des dispositions régionales relatives à la responsabilité du preneur mentionnées ci-dessus ou de l'article 1733 du Code civil, mais sur celle de l'article 1382 du Code civil :

« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer. »

## RESPONSABILITÉ DU PRENEUR POUR LES PERSONNES DONT IL DOIT RÉPONDRE

Conformément à l'article 16 du décret wallon, de l'article 30 du décret flamand ou en vertu de l'article 1735 du Code civil, applicable en Région de Bruxelles-Capitale et aux baux autres qu'habitation, le preneur répond vis-à-vis du bailleur des dégradations ou des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison (par exemple, un membre de sa famille ou une personne engagée par lui pour effectuer des travaux) ou de ses sous-locataires.

### F. EXONÉRATION DE LA RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

#### 1. ABSENCE DE FAUTE DU PRENEUR

Le preneur apporte la preuve de l'absence de faute en démontrant la cause étrangère de l'incendie.

**Jurisprudence** : l'incendie trouvait probablement son origine dans l'imprudence ou la maladresse d'un voleur, et où il ne pouvait pas être dû à la négligence du preneur ou de ses préposés.

*Cass, 30 juin 1977, Pas., 1977, I, p.1109.*

#### 2. DÉMENCE DU PRENEUR

La Cour de cassation a jugé que l'incendie provoqué par le preneur en état grave de déséquilibre mental ne peut lui être imputé et qu'il ne met donc pas sa responsabilité contractuelle.

*Jurisprudence : Cass., 29 nov. 1984, Pass., 1985, I, p. 399.*

 Par contre, le preneur ne peut s'exonérer sur la base de la démence du sous-locataire.

#### 3. FAIT D'UN TIERS

Le preneur doit prouver que l'auteur de l'incendie est réellement un tiers, dont le preneur n'a pas à répondre, même si ce tiers est (resté) inconnu.

**Jurisprudence** : Il en est ainsi lorsque l'enquête pénale révèle que le feu est d'origine criminelle et que le preneur ne peut en être l'auteur.

*Bruxelles, 19 mai 1992, R.G.A.R., 1994 n°12300.*

A l'opposé, le preneur ne sera pas exonéré si, à cause de sa négligence ou de sa faute, un tiers a provoqué l'incendie.

**Jurisprudence** : cas de l'immeuble laissé à l'abandon par le preneur, ce qui donne à un tiers indésirable l'occasion de s'y introduire.

*Civ. Anvers, 14 février 1986, R.W. 1986 - 1987, col.126.*

#### 4. VICE DE LA CHOSE – VICE CACHÉ

Le preneur n'a pas à répondre de l'incendie lorsque celui-ci est dû au vice de la chose, non causé par le preneur ou des tiers dont il est responsable.

**Jurisprudence** : l'incendie à la suite d'une explosion survenue au-dessus d'un faux plafond, les circonstances établissant qu'aucune faute n'a pu être commise par le preneur ni par des personnes de sa maison, peut exonérer le preneur.

*Bruxelles, 17 mai 1963, Pas., 1964, II, p. 104.*



En tant que gardien de la chose louée, le preneur ne peut être exonéré qu'en cas de vice caché et non de vice apparent.

Il est utile de rappeler que le preneur doit avertir le bailleur de tout vice apparent.

## II. LES LÉGISLATIONS RÉGIONALES ET FÉDÉRALE IMPOSENT-ELLES AU PRENEUR LA COUVERTURE D'UNE ASSURANCE INCENDIE ?

### 1. BAUX D'HABITATION

#### 1.1. Région de Bruxelles-Capitale

**L'ordonnance n'impose légalement ni au preneur ni au bailleur à souscrire une assurance incendie.**

**La réponse à la question est négative.**

Mais si une clause du contrat de bail impose aux parties d'être couvertes par une assurance incendie, celles-ci doivent respecter cette obligation.

**Le contrat a force de loi.**

#### 1.2. Région Wallonne

Article 17 du décret :



*« §2. La responsabilité du preneur visée au §1er est couverte par une assurance.*

*Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte cette assurance préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve de paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée. »*

Ces dispositions concernent tout bail d'habitation conclu ou renouvelé à partir du 1er septembre 2018.

Elles sont à caractère supplétif.

**Le législateur wallon impose la couverture d'une assurance incendie au preneur et non au bailleur.**

**La réponse à la question est affirmative.**

Excepté si le contrat de bail en convient autrement, avant d'entrer dans l'habitation, le preneur souscrit une assurance incendie et il prouve au bailleur le paiement de la prime dans le mois suivant son entrée dans l'habitation.

De même, chaque année, le preneur prouve le paiement de la prime dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans l'habitation.

Si le preneur est en défaut de prouver au bailleur le paiement de la prime de l'assurance incendie, dans le mois suivant son entrée dans l'habitation ou chaque année dans le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le bailleur est en droit de demander à son organisme assureur d'ajouter dans son contrat d'assurance d'habitation une clause d'**abandon de recours au « bénéfice » du preneur**.

### **Que signifie dans le contrat d'assurance d'habitation du bailleur une clause d'abandon de recours au « bénéfice » du preneur ?**

Par l'insertion d'une clause d'abandon de recours dans le contrat d'assurance du bailleur, celui-ci et son assureur renoncent à poursuivre le preneur qui serait responsable d'un incendie (si les frais de dommages causés ne sont pas supérieurs au montant assuré).

Dans ce cas, le bailleur est en droit de réclamer au preneur le remboursement du paiement de la prime de son contrat d'assurance.



L'abandon de recours ne couvre pas certains risques pour le preneur :  
le preneur reste responsable vis-à-vis des tiers (des voisins, par exemple) ;  
les biens mobiliers, les effets personnels du preneur ne sont pas couverts contre l'incendie, le dégât des eaux ni contre le vol.

En principe, la somme de la franchise d'assurance est le montant qui reste à charge de l'assuré.

### **1.3. Région Flamande**

Article 29, §1er, alinéa 2, §2 et §3, du décret : 

*« Il (le preneur) est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.*

*§2. Le bailleur est tenu de conclure une assurance dont les effets ne sont pas suspendus, afin d'assurer sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts causés par l'eau.*

*§3. Les assurances visées aux § 1 et 2, doivent être conclues auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance et de réassurance ».*

Ces dispositions concernent tout bail d'habitation conclu ou renouvelé à partir du 1er janvier 2019.

Elles sont à caractère impératif lorsqu'il s'agit du bail de résidence principale, à caractère supplétif pour les autres habitations.

Le législateur régional flamand a mis sur un pied d'égalité le preneur et le bailleur puisqu'ils ont chacun l'obligation de souscrire une assurance incendie et d'être en ordre au niveau du paiement des primes.

**Le décret flamand impose au preneur la couverture d'une assurance incendie.**

**La réponse à la question est affirmative.**

Obligation supplémentaire, chacune des parties doit souscrire une assurance pour les dégâts causés par l'eau et être en ordre au niveau du paiement des primes.

Les organismes assureurs doivent être agréés ou reconnus par l'État belge.

La réassurance d'assurance consiste à assurer l'assureur.

C'est donc une assurance pour les compagnies d'assurance. Car une entreprise d'assurance peut craindre que l'indemnisation d'un bien pourrait dépasser ses fonds propres.

Ces dispositions concernent tous les baux d'habitation conclus ou renouvelés à dater du 1er janvier 2019.

Elles sont à caractère supplétif.

## 2. BAUX AUTRES QU'HABITATION

**La législation fédérale n'impose pas au preneur la couverture d'une assurance incendie.**

**La réponse à la question est négative.**

Toutefois, si une clause du contrat de bail impose au preneur ou/et au bailleur d'être couverts par une assurance incendie, l'obligation doit être respectée : **le contrat a force de loi.**



L'idéal est que le preneur et le bailleur soient couverts chacun par une assurance incendie.

Mais la réalité de la cherté des loyers par rapport à l'état des lieux loués et la faiblesse des revenus d'un nombre important de locataires ne permettent pas à ceux-ci de souscrire une assurance incendie et d'en payer les primes.

C'est sans doute les raisons pour lesquelles l'ordonnance bruxelloise n'impose pas aux preneurs d'un bail d'habitation d'être couverts par une assurance incendie.

Le preneur veillera à conserver les preuves du paiement des primes annuelles qu'elle soit réglée en un ou plusieurs versements.

Si le preneur est obligé d'être couvert par une assurance incendie, il veillera à lier celle-ci à une assurance complémentaire de protection juridique, à défaut d'en souscrire une indépendante.

L'assurance protection juridique assiste l'assuré en qualité d'auteur responsable ou de victime, dans la défense de ses droits et le recours à ceux-ci, d'abord en cherchant une solution à l'amiable, et si nécessaire, prend en charge, à concurrence d'un montant maximum :

- les honoraires des avocats, des huissiers de justice, des experts, des médiateurs, des arbitres...
- les frais des procédures judiciaires et extrajudiciaires mis à charge de l'assuré ;
- les frais d'exécution.

Le législateur fédéral a arrêté des dispositions favorisant la souscription à l'assurance de protection juridique.

## UN PRENEUR PEUT-IL ÊTRE EXPULSÉ DURANT LA PÉRIODE HIVERNALE ?

---

### A. DÉFINITION DU TERME « TRÊVE »

Le dictionnaire Larousse définit la trêve comme la cessation temporaire de tout acte d'hostilité, le temps d'arrêt dans quelque chose de difficile, de pénible.



### B. LA TRÊVE HIVERNALE EN FRANCE

Cette trêve est la période durant laquelle les procédures d'expulsion locative à destination de locataires insolvable sont suspendues, pendant une période déterminée, expulsions locatives qui doivent être expressément autorisées par une décision de justice ou un procès-verbal de conciliation exécutoire.

En principe, en vertu de l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, la trêve hivernale est applicable du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante, sauf si le relogement du locataire est assuré dans des conditions permettant le respect de l'unité et des besoins de la famille.

La trêve hivernale s'accompagne de **placement d'hébergement d'urgence** pour accueillir les personnes sans-abri durant les périodes de grand froid.

La législation française prévoit des **exceptions** à la trêve hivernale, notamment pour les « squatters » (occupants sans titre), les occupants d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril (l'immeuble présente un danger imminent pour ses occupants), les personnes occupants un logement étudiant alors qu'ils n'en ont plus le statut.

Pendant la trêve hivernale, le propriétaire et/ou le bailleur ne pourra donc récupérer son bien par le concours de la force publique, sauf décision de justice contraire.

En raison de la **pandémie de la COVID-19**, en 2020, le délai de la trêve hivernale a été prolongé une première fois, jusqu'au 31 mai, et ensuite, jusqu'au 10 juillet 2020.

En 2021, la trêve hivernale des expulsions locatives a été prolongée de deux mois. Elle a pris fin le 1er juin 2021.

### C. SITUATION EN BELGIQUE

Nous nous limitons aux baux d'habitation étant donné qu'il n'existe pas de disposition légale, fédérale ou régionale, en matière d'expulsions locatives de baux autres qu'habitation.

La législation belge est d'autant plus complexe de par le transfert aux régions de la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

Mais même en cas de manquements de la part du locataire, le bailleur doit obtenir une **décision de justice qui autorise l'expulsion**, que ce soit des logements du secteur dit privé, du secteur des Sociétés Immobilières de Service Public (Région de Bruxelles-Capitale) ou des Sociétés de Logement de Service Public (Wallonie) ou encore des logements appartenant à des communes, des CPAS...

Un propriétaire ou un bailleur ne peut donc pas, de sa seule autorité mettre son preneur dehors et les meubles et/ou effets personnels de celui-ci sur le trottoir ou changer les serrures.



Exemple de formule utilisée relative à la décision d'expulsion :

« Condamnons les parties défenderesses à déguerpir et à délaisser les lieux litigieux qu'elles occupent sis..., dans le mois de la signification du présent jugement ».



Les règles qui suivent ne concernent que les **jugements**.

Elles ne sont donc pas applicables à l'exécution des procès-verbaux de conciliation et aux sentences arbitrales.

Le contentieux locatif peut être également réglé par la voie de l'**arbitrage**. Dans ce cas, les délais à respecter sont ceux fixés par les arbitres.

De même, les expulsions faisant suite à un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre ou à une interdiction d'occupation prononcée par le Gouvernement régional dans le cadre de ses missions, ne sont pas concernés par le moratoire hivernal.

L'article 6, §1er, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles » dispose que les Régions sont compétentes pour les « règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

Au sujet de ces règles spécifiques, les développements de la proposition devenue la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État mentionnent la **compétence régionale des règles en matière d'« éviction »**. [18]

De sorte qu'il peut être admis que le pouvoir fédéral n'est plus compétent en matière de procédure et de délai du Code judiciaire relatifs à l'expulsion d'un preneur domicilié dans le bien loué.

Avant la régionalisation de la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, si l'autorité fédérale n'avait pas édicté de trêve hivernale proprement dite, l'objectif de la loi du 30 novembre 1998 était d'« **adoucir** » les **mesures d'expulsion** en accordant une protection supplémentaire aux locataires, personnes physiques signataires d'un bail de résidence principale ou d'un bail commercial, portant sur un bien destiné à leur domicile ou de résidence principale, mais également de renforcer le rôle des CPAS dans la gestion ou la prévention des expulsions. [19]

Nous limiterons les explications aux délais d'exécution d'une expulsion et au sort des biens encore présents dans l'habitation lors d'un jugement ordonnant une expulsion.

---

(18) Doc. par., Sénat, 2012-2013, n°5-2232/1, p.83.

(19) Loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louages de choses (articles 1344ter et suivants) et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou lis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, M.B. du 1er janvier 1999.

## BAUX D'HABITATION

### 1. Région Wallonne

Le législateur régional a opté pour la simplicité en adaptant l'article 1344ter, §1er, du Code judiciaire au décret relatif au bail d'habitation, en son article 90, §1er :

« Dans l'article 1344ter, §1er, du Code judiciaire, les mots « à la section II » sont remplacés par les mots : « au chapitre 3 du décret relatif au bail d'habitation ».

Cet article 1344ter « wallon » vise les locataires, personnes physiques, qui ont conclu un bail à loyer dans le cadre des baux de résidence principale, portant sur un bien qui leur sert de domicile, ou à défaut, de résidence.

Lorsque à la suite d'une demande d'expulsion introduite par requête écrite, par citation ou par comparution volontaire, un jugement ordonnant une expulsion a été rendu, l'article 1344quater du Code judiciaire stipule que l'huissier de justice ne peut exécuter l'expulsion qu'après un **délai d'un mois** suivant la signification de ce jugement.

Toutefois, ce **délai peut être différent** :

- si le bailleur peut prouver que le bien a été abandonné ;
- si le bailleur et le preneur ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ;
- le juge peut prolonger ou réduire le délai à la demande respective du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver. Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai durant lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée en tenant compte de l'intérêt des parties, et dans les conditions qu'il détermine.

Le juge doit aussi tenir compte de la **situation du bailleur** ou de ses intérêts.

S'il décide de reporter une expulsion, le preneur doit continuer à payer le loyer ou une indemnité d'occupation, selon les cas.

Lorsque le preneur fait défaut à l'audience publique, et dès lors, ne peut se défendre ou argumenter, le bailleur est en droit de demander au juge de raccourcir le délai d'un mois, voire solliciter l'expulsion immédiate.

L'article 1344quater précise cependant que l'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants de l'habitation, de la date effective de l'expulsion en respectant un **délai de cinq jours ouvrables**.

L'huissier contacte l'administration communale du ressort du bien loué afin de procéder à l'enlèvement des meubles, objets et effets personnels de la ou des personnes expulsées.

La commune conserve ces biens durant six mois à dater du jour du dépôt, sous sa responsabilité.

Toutefois, sans attendre le délai légal de six mois, le bourgmestre peut disposer des biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Dès lors, aucune disposition de la loi du 30 novembre 1998 ne définit la période hivernale, ni n'interdit l'expulsion, ni n'en suspend les procédures pendant celle-ci. Néanmoins, une disposition spécifie la possibilité au juge de prendre en considération la période hivernale.



En raison de la pandémie de la COVID-19, le Gouvernement wallon a pris plusieurs arrêtés suspendant temporairement l'exécution de toutes les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion physique de domicile, jusqu'au 5 avril 2020 inclus.

Ce délai a ensuite été prorogé successivement jusqu'au 19 avril, 3 mai, 11 mai et 8 juin 2020.

Le Gouvernement a chargé les forces de police de veiller à l'interdiction des expulsions physiques domiciliaires, au besoin par la contrainte et/ou la force.

Lors du second confinement, la Wallonie a suspendu les expulsions visées ci-dessus du 7 novembre au 13 décembre 2020 inclus et a prolongé le moratoire jusqu'au 8 janvier 2021.

## 2. Région Flamande

L'Autorité flamande a choisi de transposer les articles 1344*bis* à 1344*septies* du Code judiciaire moyennant quelques différences, dans son décret relatif au bail d'habitation, articles numérotés 45 à 50 : la procédure judiciaire ; l'introduction par requête, assignation ou comparution volontaire ; l'aide du CPAS ; la conciliation ; les délais d'exécution de l'expulsion ; le sort des biens encore présents dans l'habitation lors de la signification d'un jugement ordonnant l'expulsion ; la notification du jugement du CPAS.

« Article 48. Exécution de l'expulsion – délai 

*L'expulsion, visée à l'article 46, ne peut être exécutée qu'à l'expiration d'un délai d'un mois après la signification du jugement, sauf si un des cas suivants se produit :*

*1° le bailleur prouve l'abandon du bien ;*

*2° les parties ont convenu d'un autre délai et cet accord a été repris au jugement ;*

*3° le juge prolonge ou réduit le délai à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ;*

*4° le juge a statué en référé sur la base de l'article 43, §2. Le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine. Ce délai tient compte notamment du caractère urgent de l'affaire.*

*En tout état de cause, l'huissier de justice doit aviser le preneur ou les occupants du bien et de la date effective de l'expulsion en respectant un délai minimal de sept jours calendaires. »*

« Article 49. Exécution de l'expulsion – biens 

Lors de la signification d'un jugement ordonnant une expulsion, visée à l'article 46, l'huissier de justice notifie à la personne que les biens qui se trouveront encore dans l'habitation après le délai légal ou le délai fixé par le juge seront mis sur la voie publique à ses frais. Il notifie également que si les biens précités encombrant la voie publique et que le propriétaire des biens ou ses ayants droits les y laisse, qu'ils seront, également à ses frais, enlevés et conservés durant six mois par l'administration communale, sauf s'il s'agit de biens susceptibles d'une détérioration rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques.

L'huissier de justice mentionne la communication, visée à l'alinéa 1er, dans l'exploit de signification. »

La Flandre anticipe l'abrogation de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugement d'expulsion, modifiée par les lois des 30 novembre 1988 et 8 mai 2013, par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens du Code civil ». [20]



En raison de la pandémie de COVID-19, le Gouvernement flamand a pris un arrêté suspendant temporairement l'exécution de toutes les décisions judiciaires ordonnant une expulsion, à partir du 12 mars 2020.

Le Gouvernement a chargé les forces de police du respect de l'arrêté précité, au besoin, en ayant recours à la force dans le sens de l'article 37 de la loi du 5 août 1992 sur la fonction de police.

Le Gouvernement flamand a érigé ensuite une circulaire prolongeant la suspension temporaire jusqu'au 17 juillet 2020 inclus, sauf raccourcissement du délai, à l'exception du conjoint ou cohabitant obligé de quitter le domicile conjugal par une ordonnance du Procureur du Roi, des habitants de résidences secondaires.

### 3. Région de Bruxelles-Capitale

Il apparaît que le législateur régional bruxellois n'a prévu, au contraire de la Wallonie et de la Flandre, aucune disposition en matière d'expulsion locatives de personnes physiques portant sur un bien qui leur sert de domicile. La loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat a transféré aux Régions la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. Comme déjà mentionné, les règles d'"éviction" sont également de compétence régionale. De sorte qu'il peut être admis que les dispositions du code judiciaire relatives aux procédures d'expulsion (articles 1344ter, 1344quater, 1344quinquies et 1344sexies) ne puissent plus s'appliquer aux personnes physiques ayant conclu un bail d'habitation dans un immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale.

Mais à la lecture de jugements ordonnant une expulsion, il semble que la compétence régionale des règles d'« éviction » en région bruxelloise ne soulève pas d'interrogations, ni de problèmes aux magistrats.

Il est vrai que nous analysons plus de jugements rendus par défaut en défaveur des locataires que de ceux rendus contradictoirement, lorsque le bailleur et le preneur sont tous deux présents aux audiences ou y sont représentés.



En raison de la pandémie de COVID-19, le Gouvernement bruxellois a pris plusieurs arrêtés suspendant temporairement l'exécution de toutes les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile, du 20 mars au 3 avril 2020 inclus.

Ce délai a été prorogé successivement jusqu'au 3 mai 2020 ; du 29 mai au 31 août 2020 ; du 6 novembre au 13 décembre 2020, du 11 décembre 2020 (sic !) au 15 janvier 2021 ; du 15 janvier 2021 au 1er mars 2021, du 1er mars au 31 mars 2021 et du 2 avril au 25 avril 2021.

Le Gouvernement a chargé les forces de police de veiller à l'interdiction des expulsions physiques domiciliaires, au besoin par la contrainte et/ou la force.

Le **Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires** s'est opposé au prolongement du moratoire relatif aux expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020. Il a notamment introduit une action en référé au Conseil d'Etat en demande de dommages et intérêts pour les loyers et charges non perçus, contre la Région de Bruxelles-Capitale.

En juin 2020, le **Conseil d'Etat** a rendu son avis sur l'action en référé du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires contre le moratoire interdisant les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août 2020, sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

*« Le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence. Le Conseil d'Etat a estimé que, contrairement à ce qu'a tenté de montrer le SNPC dans son argumentaire, ce n'est pas le moratoire sur les expulsions qui est à l'origine du préjudice subi par les propriétaires mais bien le défaut de paiement de leurs locataires ». Belga, 26 juin 2020.*

**Dans chacune des trois régions, le preneur peut être expulsé durant la période hivernale. La réponse à la question est donc affirmative.**



A ce jour, il n'existe **aucune disposition spécifique de protection** en matière d'expulsions locatives physiques portant sur un bien qui sert de domicile ou à défaut de résidence, que ce soit à l'égard des femmes enceintes, des personnes âgées et/ou handicapées.

Avec la publication des trois législations régionales du bail d'habitation, nous aurions pu espérer de chacune des autorités, un dispositif de prévention et de protection en matière des expulsions locatives, diffusé le plus largement possible en accordant une attention particulière à la population la plus vulnérable de notre société, et ce, d'avant la crise économique et sociale de 2008.

Mais il n'en est rien.

## CONCLUSION

---

**L**e lecteur l'aura constaté, les réponses à ces fausses vérités ne sont pas des plus agréables et positives à lire.

Pire, elles sont le plus souvent dérangeantes.

Mais elles permettent au citoyen de défendre avec plus d'acuité ses droits sans que cela lui cause préjudice, d'agir davantage en connaissance de cause, de mieux respecter ses obligations.

Même si le droit ne fournit pas de réponse à toutes les questions ou comprend des règles contradictoires, il exige de plus en plus du citoyen de s'adresser à des professionnels. Ce qui n'empêche nullement le citoyen d'analyser, de critiquer, de douter.

Et puis, le doute rend humain, n'est-il pas ?

## L'OBJET SOCIAL DE L'ATELIER DES DROITS SOCIAUX

---

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

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective.

Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

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

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

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

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française. Elle est agréée comme service juridique de première ligne par la FWB.

Numéro d'entreprise: 0455 569 804

---