

DISPARITION INQUIÉTANTE DE
L'APPLICATION DES RÈGLES COMMUNES
RELATIVES AU BAIL D'HABITATION
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

AVIS
DE
RECHERCHE

Novembre 2023

L'atelier
DES DROITS
SOCIAUX

NE 0455-569-804

Table des matières

PRÉAMBULE	9
Première partie	
Égalité de traitement et lutte contre la discrimination dans le secteur du logement (Titre X du Code bruxellois du Logement)	11
1 Dispositions générales	12
2 Principe de l'égalité de traitement	12
3 Champ d'application du titre X	
Article 200 du Code bruxellois du Logement (C.B.L.)	13
4 Principe de non-discrimination	
Article 200bis du C.B.L.	14
1. Plainte au motif de discrimination - Code bruxellois du Logement	14
2. Des obligations de tenue d'un registre des candidatures par ordre chronologique et de l'attribution des logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales	17
A. L'opérateur immobilier public	17
B. L'agence immobilière sociale	21
Article 200ter du C.B.L. - Données exigibles du candidat preneur	22
1. Modification de l'article 200ter du C.B.L.	23
2. Les six types d'information que le bailleur est en droit de recueillir auprès du candidat preneur	24
3. Protection de la vie privée	27
4. Document standardisé	28
5. Unia	31
6. Autorité de protection des données (A.P.D.) – organisme fédéral	32
7. Pas de refus de louer l'habitation aux motifs de la provenance et/ou de la nature des ressources financières des candidats-preneurs	33
8. Le droit du bailleur à la conservation des données personnelles des candidats locataires et des preneurs	34
9. Absence de preuve de l'identité du bailleur et de sa capacité à contracter	34
Article 200quater du C.B.L. - Visite du bien par le preneur sélectionné	34

Deuxième partie

Les règles communes aux baux d'habitation	36
Article 215 du C.B.L. – Champ d'application des dispositions communes	36
1. Un bail est indispensable	36
2. L'affectation du bien loué est réservé à usage d'habitation, situé en Région de Bruxelles-Capitale, que ce soit dès l'entrée en jouissance ou non	38
3. Le bail d'habitation doit porter sur un immeuble ou une partie d'immeuble	39
4. Le bail d'habitation doit être licite	40
Article 216 du C.B.L. – Caractère des règles communes des baux d'habitation	40
1. Caractère impératif	40
2. Caractère d'ordre public	42
3. Caractère supplétif	43
Article 217 du C.B.L. – Informations précontractuelles	43
1. Article 5.16. du livre 5 intitulé « Les obligations » du nouveau Code civil	44
2. Informations requises par l'article 1714, complété par un 3ème alinéa dans l'ancien Code civil	44
3. Informations préalables délivrées aux preneurs sélectionnés par les bailleurs	45
4. Fautes du bailleur	51
5. Obligation d'affichage des informations précontractuelles	51
6. Informations erronées du preneur	52
7. Article 199 <i>bis</i> de la nouvelle loi communale	52
Article 218 du C.B.L. – Forme du bail	52
1. Mentions minimales obligatoires dans le bail écrit	54
2. Absence de bail écrit	54
3. Modèle-type de bail	56
4. Annexe explicative	56
Article 219 du C.B.L. – État du bien loué	58
1. État de délivrance de l'habitation	58
2. Procédures offertes au preneur s'il constate la non-conformité du logement	60
3. Du côté du bailleur	63
4. Travaux imposés au bailleur, exécution ou non	63
5. Les sanctions administratives	64
6. Les sanctions civiles	65
7. Les recours du bailleur	66

8.	Annulation du §5, de l'article 219 par la Cour constitutionnelle	67
9.	Fonds budgétaire régional de solidarité	67
Article 220 du C.B.L. – État des lieux		69
1.	Application des articles 1730 et 1731 de l'ancien Code civil	70
2.	État des lieux d'entrée	71
3.	Modèle-type d'état des lieux d'entrée	72
4.	Désignation d'un professionnel ou d'un « expert » pour établir l'état des lieux d'entrée	72
5.	Qualités de l'« expert » ou du professionnel qui dresse l'état des lieux d'entrée	72
6.	Délai pour établir l'état des lieux d'entrée	73
7.	Recours à la justice de paix en cas de désaccord	73
8.	Obligation de l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée	74
9.	Modifications importantes des lieux loués en cours de bail	74
10.	État des lieux de sortie	74
11.	Qualités de l'« expert » ou du professionnel qui dresse l'état des lieux de sortie	76
12.	Restitution de l'habitation louée en présence d'un état des lieux d'entrée ...	76
13.	Restitution de l'habitation louée en l'absence d'un état des lieux d'entrée ...	77
14.	Restitution des clefs et accord ou désaccord en matière de dégâts locatifs ...	78
15.	Recours au tribunal	78
Article 221 du C.B.L. – Travaux en cours de bail		79
1.	Travaux de performance énergétique	80
2.	Conditions à réunir par le bailleur afin que les travaux visant la performance énergétique puissent être réalisés	80
3.	Durée des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement excédant 60 jours	81
4.	Travaux destinés à adapter l'habitation à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur	81
5.	Augmentation de loyer à convenir avant l'exécution de travaux de performance énergétique	81
6.	Augmentation de loyer à convenir avant l'exécution de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie du preneur	82
7.	Quels montants d'augmentation de loyer à convenir avant l'exécution de travaux soit de performance énergétique,	82
8.	La performance énergétique	82
9.	Perte de jouissance raisonnable	83

10. Changement de la forme du bien loué	83
11. Sanctions imputables au bailleur	84
Article 222 du C.B.L. – Bail à rénovation	84
1. Caractéristiques du bail de rénovation	85
2. Engagements du preneur	86
3. Travaux destinés à mettre l’habitation louée en conformité avec les normes minimales de sécurité, de salubrité et d’équipement	86
4. Travaux autres que ceux destinés à mettre l’habitation louée en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement	87
5. Autres obligations du preneur	88
6. Autre obligation du bailleur	88
7. Pouvoir du Service d’Inspection régionale	88
8. Réception des travaux	89
9. Sanctions à l’encontre du preneur	89
10. Enregistrement du contrat de bail de rénovation ou de l’avenant du bail d’habitation	89
Article 223 du C.B.L. – Réparations et entretiens	90
1. Liste non-limitative de répartition des réparations et travaux d’entretien	90
2. Obligation d’information de la part du preneur lorsqu’il constate un problème dans le bien loué	92
3. Situations de force majeure	92
4. Liberté de préciser ou de compléter la liste non-limitative	93
5. Abrogation de l’article 1756 de l’ancien Code civil	93
Article 224 du C.B.L. – Loyer abusif	94
Article 224/1 du C.B.L. – Obligation imposée au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision de loyer abusif	96
Article 224/2 du C.B.L. – Indexation et révision des charges	96
1. Indexation du loyer	96
2. Charges et révision des charges	100
Article 225 du C.B.L. – Grille indicative des loyers	101
1. La grille de référence des loyers n’est pas une nouveauté	101
2. Grille indicative de référence des loyers	102
3. Construction de la grille indicative de référence des loyers	102
4. Révision annuelle	102
5. Critères constitutifs de la grille de référence des loyers	103

6. Caractéristiques de la grille indicative de référence des loyers	104
Article 226 du C.B.L. – Précompte immobilier	108
1. Revenu cadastral et précompte immobilier	108
2. Reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale	111
3. Réductions du précompte immobilier	111
4. Augmentation du P.I. dans les communes de la Région de Bruxelles-Capitale	112
5. Montants relatifs aux réductions du P.I. déductibles du loyer	113
Article 227 du C.B.L. – Enregistrement	113
1. Signification des termes « date certaine »	114
2. Signification du terme « tiers »	114
3. L’enregistrement du contrat de bail	114
4. Obligations relatives à l’enregistrement des baux écrits	115
5. En cas de défaut d’enregistrement, faculté de résiliation anticipée du contrat de bail de la part du preneur	116
6. Conditions imposées au preneur pour pouvoir bénéficier de la faculté de résiliation anticipée sans devoir respecter le congé et l’indemnité prescrits	117
7. Situation des baux d’habitation en cas de résiliation anticipée	118
8. Enregistrement de l’annexe explicative, de l’état des lieux d’entrée et coût	119
9. Méconnaissance de l’obligation de l’enregistrement des contrats de bail	121
10. Usage prétendument abusif ou usage abusif du preneur de la faculté de résiliation anticipée	121
11. Principe de validité d’un contrat de bail non-enregistré	122
12. Jugement vaut bail écrit	122
13. Bail verbal	122
Article 228 du C.B.L. – Intervention d’un tiers à la location de l’immeuble	123
1. Signification des termes « frais d’intervention » et de « tiers »	123
2. Sens et effet d’une « clause réputée non écrite »	123
3. Signification de l’article 228 du C.B.L.	124
Article 229 du C.B.L. – Aliénation du bien loué	124
1. Notions générales	125
2. « Même si le bail réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation »	127
3. Habitations non affectées à la résidence principale du preneur	127
4. Situation du bail ayant date certaine antérieure à la date à laquelle l’aliénation du bien loué a acquis lui-même date certaine	127

5.	Situation du bail d’habitation n’ayant pas date certaine à laquelle l’aliénation a acquis date certaine	127
6.	Si le bail d’habitation n’a pas date certaine à laquelle l’aliénation du bien loué a acquis date certaine et que le preneur occupe les lieux loués moins de 6 mois avant la date certaine relative à l’aliénation	128
7.	Question	129
8.	Bail d’habitation de plus de 9 ans et bail d’habitation à vie	129
9.	Article 1575 du Code judiciaire	129
Article 230 du C.B.L. – Cession et sous-location		130
I. Cession du bail d’habitation		
1.	Principe d’interdiction, sauf accord du bailleur et exigence de la validité de la cession	132
2.	Conséquences de la cession autorisée	132
3.	Procédure de notification du projet de cession destiné au bailleur	132
4.	Réponse du bailleur	133
5.	Question	133
6.	Communication du contrat de bail et de l’état des lieux d’entrée	133
7.	État des lieux de sortie intermédiaire	133
8.	Régimes d’exception	135
9.	Enregistrement	135
II. Sous-location		
A. Règles communes à la sous-location des baux d’habitation		
1.	Principe : autorisation si	136
2.	Procédure	136
3.	Bail d’habitation sous-loué à usage de résidence principale ?	136
4.	Régime de sous-location acceptée	136
5.	Enregistrement	137
B. Régime particulier de la sous-location lorsque le bail porte sur la résidence principale du preneur locataire principal		
1.	Principe d’interdiction de la sous-location totale	137
2.	Principe d’autorisation de la sous-location partielle	137
3.	L’accord du bailleur	139
4.	Dispositif de la sous-location partielle	139
5.	Oubli du législateur	140

III. Responsabilité du preneur	140
Article 231 du C.B.L. – Prise de cours des congés	140
1. Loi du 13 avril 1997	140
2. Forme(s) du congé	141
3. Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve »	142
Article 232 du C.B.L. – Régime des obligations du bail en cas de décès du preneur ...	143
1. L'article 1742 de l'ancien Code civil	143
2. L'article 232 du Code bruxellois du Logement	144
3. Membres du ménage du preneur défunt	146
4. Les biens du preneur défunt	146
5. Libération de la garantie locative via une requête unilatérale	147
6. Décès du bailleur	148
Article 233 du C.B.L. – Résolution des conflits	149
1. Procédures alternatives de règlements de conflits	149
2. Médiation	150
3. L'arbitrage	152
4. Le droit collaboratif	154
CONCLUSION	157

La table des matières, ainsi que les renvois à une autre page et les liens sont cliquables 

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>

Conformément aux recommandations de la FWB dans le cadre de notre objet social et notre agrément en tant qu'organisme d'éducation permanente, tous nos outils pédagogiques se doivent d'être rédigés dans un langage accessible à tous et toutes. Dans ce sens et conformément à ces recommandations, nos écrits ne recourent donc ni aux doublets abrégés, ni aux néologismes.

Nous cherchons cependant des compromis harmonieux, au fil de nos textes, afin de favoriser la légitime reconnaissance de la place de toutes et tous dans nos textes.

[Plus d'infos sur les recommandations de la FWB](#)



Ce texte a été rédigé par **Catherine CULOT**

La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord de l'association et moyennant la citation de la source

Préambule

Après plus de cinq ans d'application de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, il nous paraît intéressant sinon judicieux de procéder à l'évaluation de l'application des règles communes de cette réglementation.

Et plus particulièrement d'évaluer l'application ou de l'inapplication des règles à caractère impératif censées protéger le preneur.

Même si après la publication de cette ordonnance au Moniteur Belge en date du 30 octobre 2017, s'en sont suivis plusieurs arrêtés sur une période d'un peu plus d'un an et que des dispositions ont été insérées plus tardivement, des nouveautés et des modifications dans le Code bruxellois du Logement (C.B.L.), comme le loyer de référence.

Le texte présenté au parlement de la Région de Bruxelles-Capitale se voulait un équilibre dans un but de contribution au droit du logement dans le respect des intérêts de chacune des parties.

Et le souhait du gouvernement bruxellois était de « faire progresser, dans un rapport équilibré entre locataires et propriétaires, la réglementation du bail d'habitation. »

Le titre de cet ouvrage mentionne « Disparition inquiétante » car nous constatons lors de nos permanences que les dispositions qui sont censées bénéficier aux preneurs, les protéger, sont en grande partie inappliquées.

C'est la raison pour laquelle, nous « parlons » d'application ou d'inapplication, article par article, des règles communes relatives au bail d'habitation de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et de ses modifications.

Nous en profitons pour développer à nouveau les règles communes, ce qui apparaît comme bien utile.

Nous résumons d'une part, les dispositions légales incluses dans le C.B.L. en matière de lutte contre la discrimination et d'égalité de traitement, notamment la procédure de plainte, et d'autre part, des obligations de tenue d'un registre des candidatures par ordre chronologique et d'attribution des logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences mobilières sociales, trop méconnues.

Nous saisissons l'opportunité de cet ouvrage pour examiner les mesures temporaires de l'ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers, publiées au M.B. du 14 octobre 2022.

Par ailleurs, la secrétaire d'État au Logement de la législature 2019 – 2024, Madame Ben Hamou envisage des modifications relatives à des articles de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.



Ces propositions sont adressées au Conseil consultatif du Logement pour examen, discussion et accord entre ses membres.

Ce sera l'occasion d'évaluer dans quelques années, l'évolution positive ou négative des règles communes du bail d'habitation censées bénéficier aux locataires, les protéger !

Pour des raisons pratiques, cet ouvrage est arrêté au 13 octobre 2023.

Bonne lecture !

Première partie

Égalité de traitement et lutte contre les discriminations dans le secteur du Logement (Titre X du Code bruxellois du Logement)

L'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation a renforcé la réglementation du Code bruxellois du Logement relative au respect et à la promotion de l'égalité de traitement dans l'accès au logement, par des dispositions en matière d'égalité de traitement et de lutte contre toute forme de discrimination.

Jugeant les dispositions ci-avant insuffisantes, le législateur régional a voulu intensifier son action en adoptant plusieurs ordonnances afin de rendre davantage effectifs les principes de lutte contre la discrimination dans le secteur du logement et de l'égalité des traitements :

- ♦ celle du 5 octobre 2017 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et à promouvoir l'égalité de traitement¹,
- ♦ celle du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement²,
 - son arrêté d'exécution du 21 mars 2019³,
 - les modifications de celui-ci du 15 juin 2023⁴,
- ♦ celle du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination⁵.

Les dispositions précitées sont à caractère d'ordre public.

➔ Définition de la règle à caractère d'ordre public

Le lecteur l'ignore peut-être mais le Code civil de 1804 connaît une importante réforme, réalisée en plusieurs étapes dont le livre 1er nommé « Dispositions générales », le livre 3 intitulé « Les biens » et le livre 5 titré « Les obligations ».⁶

Un grand nombre des règles des livres 1er, 3 et 5 du nouveau Code civil concerne directement et indirectement le droit du bail.

À côté du nouveau Code civil, subsiste des dispositions du Code civil de 1804.

Le nouveau Code civil belge définit la règle d'ordre public comme « la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental. »

1. M.B. du 19 octobre 2017.

2. M.B. du 31 janvier 2019.

3. M.B. du 13 juillet 2019.

4. M.B. du 13 octobre 2023.

5. M.B. du 20 septembre 2022.

6. Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, M.B. du 17.03.2020 et loi du 28 avril 2022 portant les livres 1^{er} « Dispositions générales » et 5 « Les obligations » du Code civil, M.B. du 01.07.2022, édition 1.

En outre, l'article 1.3. du livre I^{er} « Dispositions générales » du nouveau Code civil précise : « On ne peut déroger à l'ordre public ni aux règles impératives ».

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

Dès lors, il est strictement interdit de contrevenir à des dispositions à caractère d'ordre public. De même qu'il est strictement interdit d'exécuter une clause insérée dans un contrat de bail, qui serait en infraction avec l'ordre public.

① Dispositions générales

Le Code bruxellois du Logement régit, dans le secteur du logement, un cadre général afin de lutter contre les discriminations fondées sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, le statut de séjour, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale et la condition sociale, la conviction syndicale, les responsabilités familiales, l'adoption, la coparentalité et la paternité, que ce soit à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres.

Ces critères sont des critères dits *protégés* dans le C.B.L.

Le titre X du C.B.L. transpose partiellement la directive 2004/113/CE du Comité et de l'Union européenne du 13 décembre 2004 mettant en œuvre le principe de l'égalité entre les femmes et les hommes dans l'accès des biens et services et la fourniture des biens et services⁷.

② Principe de l'égalité de traitement

Le principe de l'égalité de traitement implique toute absence de discrimination.

La discrimination s'entend :

- 1° de la discrimination directe, c'est la distinction directe, fondée sur un ou plusieurs critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions relatives à l'égalité de traitement (la distinction directe est la situation qui se produit lorsque sur la base d'un ou plusieurs critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, l'a été ou ne le serait dans une situation comparable) ;
- 2° de la discrimination indirecte, il s'agit de la distinction indirecte, fondée sur un ou plusieurs critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions relatives à l'égalité de traitement (la distinction est la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par un ou plusieurs critères protégés) ;
- 3° de l'injonction de discriminer, il s'agit de tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base d'un ou plusieurs critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou l'un de leurs membres ;

7. Article 192 du C.B.L.

4° du harcèlement, il s'agit de tout comportement indésirable qui est lié à un ou plusieurs critères protégés, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant ;

5° du harcèlement sexuel, il s'agit du comportement non désiré à connotation sexuelle, s'exprimant physiquement, verbalement ou non verbalement, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité d'une personne et, en particulier, de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant ;

6° du refus de l'aménagement raisonnable, les aménagements raisonnables sont des mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder à un logement et de s'y maintenir, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter, une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique menée concernant les personnes handicapées.

Le C.B.L. prévoit des dérogations aux discriminations ci-avant⁸.

Conformément à l'article 204, §6, du C.B.L. : « Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement sont réputées non écrites. »

➔ Définition d'une clause réputée non écrite

Il s'agit d'une sanction qui consiste à écarter l'application d'une disposition contractuelle qui est contraire à une règle impérative ou d'ordre public. Cette clause ne produit pas d'effet et les parties ne peuvent s'en prévaloir.

Le contrat demeure valable.

③ Champ d'application du titre X

Article 200 du Code bruxellois du Logement (C.B.L.)

Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement ;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement ;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance d'un logement ;
- 4° aux modalités d'octroi de logement. »⁹

L'ordonnance du 27 juillet 2017 modifie l'article 200 du C.B.L., déjà en application avant le 1^{er} janvier 2018, date de l'entrée en vigueur de cette ordonnance (du moins pour la majorité de sa réglementation).

8. Articles 194 à 199 du C.B.L.

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

4 Principe de non-discrimination

Article 200bis du C.B.L.

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux A.I.S., le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire et l'agent immobilier sélectionne librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur.¹⁰

1. Plainte au motif de discrimination – Code bruxellois du Logement

Lorsqu'un candidat-preneur, un locataire estiment qu'ils sont victimes de discrimination, ils peuvent signaler ou déposer une plainte auprès de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (D.I.R.L.), via le formulaire téléchargeable sur le site de « Bruxelles Logement », adressé directement par internet ou l'envoyer par lettre recommandée à la Poste. La même procédure peut être suivie par une personne ayant été témoin de faits vus et/ou entendus. La plainte doit être datée, signée et doit contenir les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

La victime qui a déposé plainte pour discrimination dans le secteur du logement auprès de la D.I.R.L. est informée du suivi de sa plainte.

Il y a lieu d'entendre également par plainte :

- ♦ une action en justice introduite par la personne concernée ;
- ♦ une plainte et une action introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

Il appartient au défendeur, en d'autres termes, celui à l'encontre duquel la plainte est dirigée, de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

L'audition du contrevenant est organisée au plus tard dans les nonante jours qui suivent la constatation de l'infraction.

Le contrevenant mis en cause est convoqué à l'audition au moins deux semaines avant la date effective de l'audition par lettre recommandée.

Le procès-verbal qui constate une infraction de discrimination, susceptible de constituer également une infraction pénale, est transmis par recommandé au procureur du Roi dans les quinze jours qui suivent l'audition du contrevenant.

Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection Régional (S.I.R.), sa décision de poursuivre ou non l'auteur présumé d'une discrimination.

Tout contrevenant est en droit d'introduire un recours suspensif, par voie recommandée, devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou le fonctionnaire délégué, dans un délai de quinze jours à dater de la notification de la décision.

10. Article 200bis modifié par l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, article 9, M.B. du 20 septembre 2022.

Les instances précitées se prononcent dans les trente jours à compter de la date de réception du recours.

En cas de discrimination, indépendamment des dispositions pénales, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

Selon le choix de la victime, l'indemnité peut être un montant forfaitaire du préjudice moral subi précisé ci-dessous, soit un dommage réellement subi.

Le montant forfaitaire du préjudice moral subi est fixé à 650 euros : « ce montant est porté à 1300 euros lorsque le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi. »

Les montants sont indexés chaque année au 1^{er} janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, selon la formule d'indexation suivante : le montant de base multiplié par le nouvel indice divisé par l'indice de départ du mois de novembre 2008.¹¹

Quant au montant de l'amende administrative, il s'élève entre 125 et 6500 euros. Ce montant varie en fonction du nombre de critères protégés sur lesquels est fondée la discrimination.

Les amendes administratives perçues sont affectées au Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Les décimes additionnels visés à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 5 mars 1952 relative aux centimes additionnels sur les amendes pénales sont également applicables aux amendes administratives.

Les décimes additionnels sont un coefficient qui s'élève actuellement à 8.

Ce qui signifie que les montants des amendes édictés sont à multiplier à l'heure actuelle par 8.

Conformément à l'article 214^{ter}, §4, du C.B.L. : « Sur proposition du fonctionnaire dirigeant du S.I.R., le montant de l'amende administrative peut être réduit de moitié moyennant le suivi d'une formation en lien avec la lutte contre la discrimination dans le secteur du logement et dont le contenu a été validé par le fonctionnaire dirigeant.

Lorsque le contrevenant est une personne morale, exerçant une activité d'agence immobilière, tous les membres du personnel en relation avec la clientèle sont tenus de suivre la formation, sauf décision contraire du fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale. »

En fonction de la gravité des faits, laissés à l'appréciation des agents de la D.I.R.L., les parties peuvent demander à se rencontrer. La rencontre n'est pas obligatoire et ne pourra avoir lieu qu'en cas d'accord écrit du contrevenant. Chacune des parties peut mettre fin à la rencontre à tout moment. Le refus de rencontre ne peut pas jouer en défaveur de la victime.

Le C.B.L. prévoit la possibilité pour les agents du S.I.R. de réaliser ou de faire réaliser par des acteurs ou des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, des tests anti-discrimination dans le secteur du logement visant les agents immobiliers, les bailleurs et leurs représentants.

11. Article 202 du C.B.L.

Au départ, les AIPL désireuses d'effectuer des tests anti-discrimination devaient être agréées à cet effet. Désormais, toutes les AIPL sont agréées de plein droit moyennant le suivi d'une formation donnée par la D.I.R.L. – Bruxelles Logement.

Comme toute administration, toute association, le S.I.R. doit respecter la législation fédérale et le règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatifs à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, qu'il s'agisse du plaignant, du témoin et du contrevenant.

Peuvent ester en justice :

- 1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissent de la personnalité juridique depuis au moins trois ans au moment des faits, et de par les statuts, défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination ;
- 2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs ;
- 3° les organisations représentatives organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents de celles-ci ;
- 4° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

L'action en justice est formée et instruite selon les formes du référé auprès du président de première instance compétent. Elle peut être formée par voie de requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Sous peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jours, mois et année ;
- 2° les nom, prénoms profession du domicile du requérant ;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée ;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire. Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.¹²

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ; il est communiqué par le greffier de la juridiction, aux parties et au procureur du Roi.

Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale, sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé d'une infraction aux articles 194, 200*bis* et 200*ter* du C.B.L.

Le C.B.L. prévoit également des sanctions pénales, à savoir des peines d'emprisonnement et des amendes.

12. Article 204, §2, du C.B.L.

Application ou inapplication des dispositions relatives à l'égalité de traitement et à la lutte contre la discrimination dans le secteur du logement ?

Une plainte pour refus d'accès à un logement, c'est trop peu par rapport à la réalité du terrain. Il est vrai que toute personne s'estimant discriminée peut directement porter plainte à la D.I.R.L.

Soulignons que généralement, les locataires préfèrent garder leur énergie pour trouver un logement et surtout de se faire accepter par un bailleur que de mener de front, la procédure pour discrimination.

Par ailleurs, nous constatons que des bailleurs hommes n'acceptent que des locataires femmes, c'est pour exercer et imposer une autorité, une emprise sur celles-ci.

2. Des obligations de tenue d'un registre des candidatures par ordre chronologique et de l'attribution des logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales

Peu de temps après l'adoption de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 21 décembre 2017, a arrêté des règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales (A.I.S.), pour lutter également contre la discrimination et de promouvoir l'égalité de traitement.¹³

Les opérateurs immobiliers publics désignés par l'arrêté du 21 décembre 2017 sont : les communes, les C.P.A.S., les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.).

Si le citoyen de la Région de Bruxelles-Capitale a une vague connaissance des conditions de revenus applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux agences immobilières sociales (A.I.S.), il ignore les obligations à charge de ceux-ci.

L'arrêté du 21 décembre 2017 prévoit des obligations communes applicables aux A.I.S. et aux opérateurs immobiliers publics, à côté d'obligations particulières aux A.I.S. et selon la catégorie de l'opérateur immobilier public.

Nous en résumons quelques-unes.

A. L'opérateur immobilier public

A.1. Le règlement d'attribution

L'opérateur immobilier public adopte, pour l'attribution de ses logements, un règlement d'attribution des logements mis en location (à l'exception des logements de transit). À chaque catégorie d'opérateur immobilier public, correspond un règlement-type d'attribution conforme aux modèles publiés dans les annexes 2 à 5 de l'arrêté du 21 décembre 2017.

13. Arrêté du 21 décembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les A.I.S., M.B. du 28.05.2018.

Chaque règlement-type contient, d'une part, des dispositions obligatoires qui découlent directement des règles du Code bruxellois du Logement et, d'autre part, des dispositions facultatives suggérées aux opérateurs immobiliers publics.

L'opérateur immobilier public peut, à titre exceptionnel et dans le respect des principes d'égalité et de transparence, établir un régime dérogatoire au règlement d'attribution. Le régime dérogatoire doit être justifié par des mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés repris à l'article 193, 1°, du Code bruxellois du Logement, et ce, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique.

Parmi les critères protégés, nous citons : la prétendue race, la couleur, l'orientation sexuelle, l'origine et la condition sociale, l'âge, un handicap.

L'opérateur immobilier public transmet la convention au membre du gouvernement en charge du logement. Le régime dérogatoire ne peut être fonctionnel qu'après l'avis conforme du gouvernement qui est en droit d'assortir son avis de conditions.

Le gouvernement dispose d'un délai de 45 jours pour se prononcer. Lorsqu'un membre du gouvernement en charge du logement justifie la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis, ce délai peut être porté à 75 jours. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le membre du gouvernement en charge du logement doit notifier l'avis conforme à l'opérateur immobilier public avant l'adoption de toute décision individuelle d'octroi d'un logement en application du régime dérogatoire.

Dès son adoption par l'organe compétent de l'opérateur immobilier public (par exemple, l'administration régionale en charge de la tutelle sur les C.P.A.S.), le règlement d'attribution doit être publié de manière accessible, via le site internet de l'opérateur immobilier public. À défaut de site Internet, l'opérateur immobilier public communique à toute personne qui le lui demande, une copie de son règlement d'attribution.

L'opérateur immobilier public transmet son règlement d'attribution des logements, sous format papier et sous format électronique, à l'administration régionale en charge du logement.

L'opérateur immobilier public veille à publier via son site Internet, chaque modification de son règlement d'attribution et à communiquer une version consolidée de celui-ci à son instance compétente.

A.2. Le registre

L'opérateur immobilier public tient un registre relatif à l'introduction des demandes, et ce, dans l'ordre chronologique ainsi que la liste anonyme des candidats locataires en vue de l'attribution d'un logement.

Par choix du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque, le registre ne mentionne pas l'identité des candidats locataires.

Seuls, l'opérateur immobilier public, le fonctionnaire délégué et l'instance de recours ont accès à la correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du candidat locataire.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

De surcroît, ce registre comprend, pour chaque candidat locataire identifié donc par un numéro :

1° les différentes caractéristiques de sa situation, c'est-à-dire, d'une part, les informations permettant d'identifier le caractère d'un logement disponible comme par exemple, la situation familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap et, d'autre part, l'un ou l'autre des critères de pondération de l'ordre chronologique, inscrits dans le règlement d'attribution.

Ces critères de pondération doivent être objectifs et mesurables.

Les critères de localisation de la résidence du candidat locataire et/ou le montant minimal de ses revenus sont exclus.

Le poids de ces critères dans le mécanisme d'attribution doit obligatoirement être décrit dans le règlement d'attribution ;

2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;

3° si tel est le cas, l'adresse de ce logement ;

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;

5° le cas échéant, son éligibilité à « l'allocation-loyer » ;

6° si cela se produit, le motif de radiation du registre.

Le registre est accessible pour consultation aux candidats locataires, aux conseillers communaux, aux conseillers des C.P.A.S. de la commune concernée ainsi qu'aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les données contenues dans le registre sont enregistrées de manière à ce qu'elles restent correctes et puissent être consultées.

En vue de faciliter la gestion de son patrimoine, l'opérateur immobilier public peut également, dans le respect des principes d'égalité et de transparence, tenir des listes différenciées complémentaires en fonction notamment des caractéristiques des logements comme le nombre de chambres demandées, un logement adapté aux personnes à mobilité réduite, toujours en respectant l'ordre chronologique.

A.3. L'attribution des logements

Le logement à attribuer doit être adapté au ménage du candidat locataire (nombre de chambres).

Comme vu ci-dessus, son attribution suit l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures pondéré, le cas échéant, par les critères prévus par le règlement d'attribution excepté :

1° s'il faut appliquer le régime dérogatoire visé ci-dessus ;

2° lorsque le candidat locataire se trouve en situation d'urgence extrême ;

3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;

4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;

6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérées par l'opérateur immobilier public, vouées à la réhabilitation.

Compte tenu du régime dérogatoire, lorsque l'opérateur immobilier public doit attribuer un logement en location, il contacte les candidats locataires dont la demande est en adéquation avec le logement disponible, qui sont les mieux classés en vertu des critères du règlement d'attribution.

L'opérateur immobilier public établit le classement selon les règles d'attribution élaborées dans le règlement d'attribution qui associent l'ordre chronologique des demandes d'inscription et sa pondération sur la base des critères fixés par le règlement d'attribution.

L'opérateur immobilier public avertit, le candidat locataire concerné, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, y compris par courrier électronique avec accusé de réception pour autant que le candidat locataire concerné ait expressément et par écrit sollicité le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps.

Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Ce courrier contient les informations relatives à l'ordre de classement du candidat locataire, la disponibilité, le montant du loyer demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien, ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles le candidat locataire peut manifester son accord pour la prise en location de l'habitation.

En outre, ce courrier doit reproduire intégralement le règlement d'attribution.

Sans être sanctionné, tout candidat locataire est en droit de refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- ♦ une habitation pour laquelle le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;
- ♦ une habitation manifestement non adaptée au handicap du candidat locataire.

Le candidat locataire doit fournir tout élément permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

A.4. Le recours

Tout candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'une habitation, est en droit d'introduire un recours, par lettre recommandée, dans le mois de la notification de la décision d'attribution.

Ce recours est adressé :

- 1° au Collège des bourgmestres et échevins de la commune concernée, lorsque l'opérateur immobilier public est une commune ou une régie communale autonome ;
- 2° au Bureau permanent, lorsque l'opérateur immobilier public est un C.P.A.S. ;
- 3° au fonctionnaire délégué par le gouvernement lorsqu'il s'agit d'un autre opérateur public.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui la fondent.

L'organe de recours statue sur le recours dans le délai d'un mois à compter de son introduction.

L'autorité de recours décide de confirmer la décision contestée ou de la réformer.

La décision prise est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles (via les tribunaux).

En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause, à la suite du recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'une habitation dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

B. L'agence immobilière sociale

B.1. Le règlement d'attribution

L'agence immobilière sociale doit adopter un règlement d'attribution de ses logements, y compris lorsque l'attribution de l'habitation ou la sélection du locataire est confiée à un tiers (à l'exception des logements de transit).

Ce règlement d'attribution doit respecter le modèle conforme à l'annexe 6 de l'arrêté du 21 décembre 2017.

D'autres règles relatives au règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale sont identiques aux opérateurs immobiliers publics, à l'exception du délai du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui peut être porté à 60 jours à la demande d'un membre du gouvernement en charge du logement, lorsque la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis est justifiée.

B.2. Registre

Le registre de l'A.I.S. contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, le cas échéant, le type de logement adapté au ménage du candidat locataire ainsi que la date de sortie du registre et sa cause.

Dans ce cas précis, la date d'inscription est la date du dépôt du dossier complet de demande d'inscription.

Chaque demandeur est identifié par un numéro d'ordre qui reprend, les mêmes informations que celles des registres des opérateurs publics, à l'exception, le cas échéant, de l'éligibilité du candidat locataire à l'allocation-loyer.

Comme pour les opérateurs immobiliers publics, le registre ne mentionne pas l'identité du candidat locataire mais à la différence de ceux-ci, la correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du candidat locataire est accessible à un plus grand nombre d'organismes, outre l'A.I.S. et le fonctionnaire :

- ♦ aux services qui assistent le fonctionnaire délégué ;
- ♦ aux instances de recours en la matière ;
- ♦ aux services chargés de l'instruction des demandes d'agrément, des demandes de renouvellement d'agrément, ou des procédures de retrait ou de suspension d'agrément, ou des recours dans le cadre de ces procédures ;

Pour consultation, le registre est accessible aux candidats locataires et de surcroît, aux conseillers communaux, à ceux des C.P.A.S., aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Comme l'opérateur immobilier public, l'A.I.S. peut tenir des listes différenciées complémentaires en vue de faciliter la gestion de son patrimoine.

B.3. L'attribution des logements

Les règles d'attribution des logements sont identiques à celles des opérateurs immobiliers publics.

Le candidat-locataire est en droit de refuser, et ce sans être sanctionné, une habitation présentant les caractéristiques suivantes :

- ♦ un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie ainsi que les charges, excède les capacités financières du ménage ;
- ♦ un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;
- ♦ un logement ne comprenant pas le nombre de chambre requis eu égard à la composition du ménage.

B.4. Le recours

Les règles relatives au recours sont similaires à celles des opérateurs immobiliers publics et le recours doit être adressé au fonctionnaire délégué par le gouvernement.

Application ou inapplication des règlements d'attribution et des registres à respecter par les des A.I.S. et les opérateurs immobiliers publics visés ci-dessus ?

Certaines personnes ont tendance à croire que, parce ce sont des opérateurs immobiliers publics et des A.I.S., tous leurs membres (assistants sociaux, personnels technique et administratif et membres du Conseil d'administration) ont adopté un comportement qualifié de social, voire d'altruiste. Mais selon des consultants, il n'en est rien.

Plusieurs candidats-preneurs inscrits auprès d'une A.I.S. ou auprès d'un opérateur immobilier visé ci-dessus nous ont rapporté que d'autres candidats-locataires avaient obtenu un logement avant eux, en dehors de la légalité des règlements d'attribution et des registres.

Dès lors, par rapport aux dispositions exposées ci-avant, nous encourageons tout candidat locataire à une habitation visée par l'ordonnance du 27 juillet 2017 à consulter attentivement le règlement et le registre d'attribution des logements auprès des opérateurs immobiliers publics visés par l'arrêté du 21 décembre 2017 et des A.I.S.

Le candidat-locataire ne devra pas hésiter, en cas de besoin, à introduire un recours.

Article 200ter du C.B.L. - Données exigibles du candidat preneur

§1^{er} Le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

1° avant la visite :

- a) le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- b) un moyen de communication avec le candidat preneur ;

2° à l'appui de la candidature :

- a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer ;
- b) le nombre de personnes qui composent le ménage pour vérifier que le bien loué est approprié au vu de sa surface ;

3° en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :

- a) tout document permettant d'attester de l'identité du preneur et de sa capacité de contracter ;
- b) l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal compte tenu de la protection du logement familial visée dans le Code civil. »

§2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être reprises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1^{er}. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de l'Autorité de Protection des Données Commission et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

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

§4. Les données à caractère personnel relatives aux candidats preneurs ne peuvent être conservées par le bailleur, à quelque titre que ce soit, que pendant une durée maximale de 6 mois nécessaire à la gestion du contentieux relatif à une éventuelle discrimination.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires peuvent être conservées pendant toute la durée des baux correspondants et jusqu'à 5 ans après, ainsi que, le cas échéant, pendant une durée maximale de 10 ans nécessaire à la gestion du contentieux relatif à une éventuelle discrimination.¹⁴

1. Modification de l'article 200ter du C.B.L.

L'article 200ter, §1^{er}, a été modifié, divisé en étapes pour une plus large protection du candidat-preneur. Et une catégorie d'informations a été ajoutée : celle du mariage et de la cohabitation légale.

Le bailleur et l'agence immobilière peuvent demander des informations limitées et uniquement à certains moments aux candidats-preneurs d'un logement privé.

Le bailleur est en droit de solliciter six types d'informations auprès du candidat locataire, il peut demander mais il n'y est nullement obligé. Ces renseignements offrent au bailleur une sécurité, tout en lui permettant de conclure un contrat de bail d'habitation ou pas.

14. Article 200ter du Code bruxellois du Logement modifié par l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et la lutte contre la discrimination, article 11, M.B. du 20 septembre 2022.

2. Les six types d'informations que le bailleur est en droit de recueillir auprès du candidat preneur

2.1. Avant la visite

Tout bailleur est en droit de demander aux candidats locataires deux catégories d'informations et seulement celles présentées ci-dessous.

a) le nom et le prénom des candidats locataires.

Il s'agit d'une première identification, qui peut correspondre à une présentation lors d'une première rencontre entre personnes, mais une présentation à caractère unilatéral ;

b) un moyen de communication avec le candidat preneur.

Si le législateur régional laisse le choix du moyen de communication, il n'est donc pas question d'imposer un moyen de communication à l'autre partie. Le choix n'est pas exclusif.

Toutefois, lorsque l'ordonnance prescrit un écrit sous une forme particulière, comme un envoi recommandé et aussi lorsque le contrat de bail d'habitation l'impose, par exemple, en cas de congé, le preneur et le bailleur doivent respecter ces obligations.

Rien n'interdit au preneur de communiquer au bailleur plusieurs moyens de communication en plus de son adresse postale : un numéro de téléphone, une adresse électronique.

En cas de litige, par mesure de sécurité, le preneur préférera l'envoi d'un écrit sous forme recommandée adressé au bailleur, afin de constituer une preuve. Le preneur optera soit, par un envoi recommandé simple, soit par un recommandé accompagné d'un accusé de réception, soit encore par un envoi électronique avec accusé de réception dans un bureau de la Poste ou dans un point relais de la Poste.¹⁵

Il est vrai que trop de bailleurs ignorent les informations et les demandes des preneurs lorsque ceux-ci leur téléphonent ou leur adressent des courriels.

Comme par hasard, ces bailleurs « ignorants » ne répondent jamais. Ils sont systématiquement aux abonnés absents.

2.2. À l'appui de la candidature

De nouveau, tout bailleur est en droit de solliciter auprès des candidats preneurs deux types d'informations, et uniquement, celles exposées ci-dessous.

a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer.

Le bailleur et l'agence immobilière sont en droit de connaître les moyens financiers d'existence du candidat preneur afin de pouvoir vérifier la capacité financière de celui-ci à payer régulièrement le loyer et les charges mentionnées dans le contrat de bail, en un mot sa solvabilité.

Dès lors, en dehors de l'origine des ressources financières du candidat preneur, un bailleur est en droit de refuser un candidat locataire parce qu'il estime ces ressources financières trop faibles pour assurer le paiement du loyer des charges.

Dans ce cas, le bailleur et l'agence immobilière ne commettent pas un acte de discrimination.

15. Voir article 231 du C.B.L.

b) **le nombre de personnes qui composent le ménage** pour vérifier que le bien loué est approprié au vu de sa surface.

Pourquoi ce critère de nombre de personnes ?

En référence à la réglementation régionale bruxelloise en matière d'exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Cette réglementation est applicable aux :

- ♦ **logement** = l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou plusieurs ménages ;
- ♦ **logement collectif** = le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs espaces communs collectifs destinés avant la préparation des repas, au séjour ou à la toilette , à l'exclusion des logements dont les normes relatives aux bâtiments sont réglés par une autre législation particulière (par exemple, l'hébergement touristique) ;
- ♦ **logement étudiant** = le petit logement individuel ou logement collectif dont la vocation principale est le logement d'étudiant.

Conformément à l'exigence de salubrité élémentaire, actuellement, l'habitation mise en location doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, fixée comme suit :

- ♦ une surface minimale de 18 m² pour 1 personne ;
- ♦ une surface minimale de 28 m² Pour 2 personnes ;
- ♦ une surface minimale de 33 m² pour 3 personnes ;
- ♦ une surface minimale de 37 m² pour 4 personnes ;
- ♦ une surface minimale de 46 m² pour 5 personnes ;
- ♦ au-delà de 5 personnes, cette surface minimale est augmentée de 12 m² par personne supplémentaire.

Cette surface minimale est ramenée à 12 m² pour 1 personne et à 18 m² pour 2 personnes en ce qui concerne les logements meublés et les logements étudiants.

L'exigence de salubrité élémentaire comprend aussi des normes élémentaires relatives à la configuration du logement quant à la surface de locaux habitables, du calcul de la surface minimale, de la hauteur de ses pièces, de son accès et spécifiquement, de la prise en compte des pièces communes dans les logements collectifs pour la surface de l'habitation.¹⁶

Les règles précisées ci-dessus permettent d'éviter l'insalubrité par surpeuplement.

Cependant, le bailleur ne peut limiter le nombre de locataires dans l'habitation que dans le respect de toutes les conditions de surface minimale.

Ainsi, un studio n'est pas uniquement limité à une personne comme souvent mentionné dans des contrats de baux d'habitation.

16. Arrêté du 9 mars 2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, article 4, §2, M.B. du 3 avril 2006.

Au mois de juillet 2023, la première lecture du projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de la législature 2019-2024 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements a été approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce projet modifie, parmi une vingtaine de propositions, la surface minimale :

- ♦ de 38 m² pour 3 personnes ;
- ♦ de 48 m² pour 4 personnes ;
- ♦ de 58 m² pour 5 personnes ;
- ♦ au-delà de 5 personnes, cette surface minimale est augmentée de 10 m² par personne supplémentaire.

Cette surface minimale est ramenée à 12 m² pour une personne et à 18 m² pour deux personnes pour les logements étudiants.

À moins qu'il ne s'agisse d'un oubli, le projet prévoit la même surface minimale pour les habitations meublées ou non meublées hors étudiantes.

2.3. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail

Pour ce faire, le bailleur peut réclamer aux candidats locataires deux types de renseignements.

a) **tout document permettant d'attester de l'identité du preneur et de sa capacité de contracter.**

L'article 200^{ter}, §1^{er}, 3°, a), du C.B.L. ne circonscrit pas la preuve de l'identité du candidat preneur à sa carte d'identité. Des documents comme le permis de conduire, le passeport, la carte d'abonnement de train, etc. sont valides. Nous constatons que cette faculté est méconnue tant du bailleur que du preneur.

En ce qui concerne la capacité à contracter un contrat de bail, il est plus aisé de vérifier la majorité ou la minorité du preneur que son statut de personne sous administration ;

b) **l'état civil du preneur**, s'il est marié ou cohabitant légal compte tenu de la protection du logement familial visée dans le Code civil.

Cette information a été ajoutée au texte initial de l'ordonnance. Elle est importante tant pour le preneur que le bailleur.

Conformément à l'article 215, §2, du Code civil, « Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications ou exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émaner de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage. Toute contestation entre eux à l'exercice de ce droit est tranchée par le tribunal de la famille. »

Les dispositions de cet article 215, §2, sont applicables également aux cohabitants légaux (mais ne s'appliquent ni aux baux commerciaux ni aux baux à ferme).¹⁷

17. Loi du 23 novembre 1998 instaurant la cohabitation légale, article 1477, §2, M.B. du 12 janvier 1999.

Dès lors, la simple mention « Monsieur et Madame » dans le contrat de bail affecté au logement principal du ménage ne signifie pas pour autant qu'ils sont mariés ou cohabitants légaux.

3. Protection de la vie privée

Par « protection de la vie privée », il faut en réalité comprendre que la protection du droit à l'intimité de la vie privée est incluse dans les droits civils.

Dès lors, nous souhaitons attirer l'attention des lecteurs sur la question du droit de visite exercé par le bailleur.

Le bailleur est tenu à la garantie du fait personnel à l'égard du preneur, en d'autres termes, le bailleur doit s'abstenir de tout acte qui troublerait la jouissance devant être accordée au locataire pendant toute la durée du bail, avec exceptions. Il ne peut donc, pendant la durée du bail, pénétrer dans l'immeuble donné en location sans motif légitime.

Ces motifs légitimes sont :

- ♦ les réparations urgentes qui constituent un droit pour le bailleur¹⁸ ;
- ♦ les réparations demandées par le locataire ;
- ♦ l'inexécution grave dans le chef du preneur de son obligation d'entretien, de réparer le bien loué¹⁹ et de le garnir de meubles suffisants²⁰ ;
- ♦ la visite de l'immeuble en fin de bail en vue de la relocation.

« Mais même dans ces situations, le droit de visite doit être exercé avec modération, sans pouvoir aller jusqu'à devenir vexatoire pour le preneur.

Que le bailleur excède ou non les limites raisonnables de son droit de visite, il ne pourra jamais l'exercer contre la volonté du preneur ou en l'absence de ce dernier. De tels procédés risqueraient en effet de lui valoir des poursuites pénales pour violation de domicile. »²¹

Sur le terrain, des propriétaires et des bailleurs n'ont pas encore compris ou refusent de comprendre ce que recouvrent les termes de « protection de la vie privée ».

Certains propriétaires se qualifient de « maîtres » du bien loué, ce qui leur suffit à justifier leur pénétration dans l'habitation louée, sans avoir averti les preneurs ou en l'absence de ceux-ci.

Plusieurs fois par an, des consultants nous demandent s'il est légal que le propriétaire/bailleur ou ses préposés, par exemple, des ouvriers, viennent dans leur habitation en leur absence et sans leur accord car ils ont vécu des surprises désagréables.

La violation de domicile constitue une infraction pénale. De tels agissements peuvent constituer une infraction pénale. Si une violation de domicile a lieu, il revient au parquet, et non au juge de paix, d'instruire une plainte.

18. Article 1724 de l'ancien Code civil.

19. Article 223 du C.B.L.

20. Article 1752 de l'ancien Code civil.

21. Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux, Albert Pauwels (dcd) et Pol Massart, 1998, Les Nouvelles éditions Excelsior.

Un « plus » à partager

À l'heure actuelle, au cas où le preneur désire porter plainte à la police, il doit éviter de citer directement le bailleur car la police prétextera son incompétence et l'enverra au tribunal de la justice de paix. Il faut donc porter plainte contre « X » pour violation de domicile et lorsque c'est le cas, pour bris de serrure, mise en danger des biens du locataire. Ce n'est qu'à la fin du processus que le preneur peut soupçonner ou nommer son bailleur. La police doit adresser la plainte au parquet compétent. Toutefois, en raison de la surcharge des parquets belges, le dossier sera certainement classé sans suite, et ce, sans même avoir été examiné, analysé.

À titre d'exemple, dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, le nombre d'affaires non poursuivies par manque de moyens d'enquête est passé de 2 839 à 7 307 entre 2017 et 2022.

Dans son discours de rentrée judiciaire, le procureur général de Bruxelles, Johan Delmulle s'en est pris au pouvoir politique. Selon lui, la justice manque de moyens principalement humains et aussi matériels. Il déclare : « Il y a, vis-à-vis du monde de la justice, un désintérêt, voire un mépris de la part de certains partis au pouvoir, (mépris) qui s'apparente à une forme d'abstention coupable sur le plan politique. »

Mais est-ce seulement ce mépris émanant de certains partis politiques au pouvoir à l'égard de la justice ou le manque de moyens humains et matériels qui entraîne la déliquescence de la justice en Belgique au XXI^{ème} siècle ?

N'existe-t-il pas également une condescendance, un mépris de la part de juges à l'égard de citoyens, de justiciables ? Oui, certainement, des citoyens, des justiciables qui nous rapportent leur difficile voire pénible approche du monde de la justice.

Des dispositions civiles spécifiques sur la violation de l'habitation du preneur par le bailleur ou ses préposés sont à l'étude. Quoique qu'il est dommage qu'il a fallu attendre le XXI^{ème} siècle, il faut espérer que les preneurs victimes oseront procéder au tribunal compétent.

4. Document standardisé

Plus de 5 ans après l'entrée en vigueur de l'ordonnance visant la régionalisation des baux d'habitation, le document standardisé régional fait son entrée dans le Code bruxellois du Logement, en rapport avec l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et avec la lutte contre la discrimination, voir ci-dessous²².

22. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juin 2023 instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter, §2, du Code bruxellois du Logement, M.B. du 13 octobre 2023.

ANNEXE

FORMULAIRE DE CANDIDATURE – BRUXELLES

Ce formulaire ne constitue pas un contrat de bail et n’engage en rien le candidat locataire, l’agence et/ou le bailleur.

Ce formulaire détermine les informations ainsi que les justificatifs qu’un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné conformément à l’article 200ter du Code bruxellois du Logement.

ETAPE 1 – Avant la visite du bien :

Adresse du bien concerné :

.....

Le/La/Les candidat.e.s (suivant le cas) :

Renseignements	
Nom(s)	
Prénom(s)	
Tel. / ou E.mail	

ETAPE 2 – Suite à la visite du bien et à l’appui de la candidature :

- Le nombre de personnes qui composent le ménage :

.....

- Le montant des ressources financière ou son estimation¹ (joindre les justificatifs **au choix du locataire** comme par exemple : fiche de salaire, avis d’imposition, preuves de revenus de remplacement, attestation de solvabilité de la banque, extraits de compte, etc.,...) :

.....

1. En ce compris les allocations familiales et rentes alimentaires.

ETAPE 3 – Si votre candidature est retenue, les informations suivantes vous seront demandées en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :

- Tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter
- État civil (marié.e.s / cohabitant.e.s légaux/les) :

Fait à _____, le _____

Signature du ou des candidat.e.s locataire.s

RGPD :

Dans certains cas et afin de respecter le Règlement Général sur la Protection des Données², une information relative au(x) traitement(s) de données à caractère personnel est obligatoire.

Le bailleur met à la disposition du candidat-locataire cette information sous format numérique sur son site internet [mentionner le site internet] ou en format papier³.

2. Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE.
3. Pour plus d'informations, consultez le site de l'Autorité de protection des données
<https://www.autoriteprotectiondonnees.be>

Source : Arrêté du 15 juin 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le C.L.B. afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement.

Le Code bruxellois du logement interdit toute forme de discrimination en matière d'accès au logement. Outre le Code bruxellois du Logement, il existe des instances comme Unia et l'Autorité de protection des données auxquelles le citoyen a accès.

5. Unia

L'organisme Unia a succédé au Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme. Le 12 juin 2013, le Gouvernement fédéral, les Régions et les Communautés ont signé l'accord de coopération visant à transformer ce Centre en une institution publique indépendante qui lutte contre la discrimination et défend l'égalité des chances. C'est ainsi qu'Unia lutte contre la discrimination au logement, contre tous types de discrimination rencontrés dans les logements dits sociaux et sur le marché immobilier du privé et également sur le marché du travail et de l'emploi.

En 2019, en collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale, Unia a publié une brochure qui revient sur les dispositions légales de lutte contre la discrimination au logement et donne une série de conseils.

Prenons l'exemple suivant : un locataire aveugle refusé par un bailleur, en raison de son chien d'assistance. Dans ce cas de figure, Unia expose sur son site web, une procédure afin de prouver une discrimination au logement, par téléphone et par courriel.

À la différence de la Région wallonne, Unia a édité, en 2021, avec des partenaires de la région, un formulaire-type à destination des propriétaires, bailleurs et agences dans le but d'éviter les discriminations lors de la sélection des candidats locataires.

Conformément à la circulaire – COL 13/2013 du Collège des procureurs-généraux, les parquets et les auditeurs du travail sont obligés d'informer Unia des affaires de discriminations et de délits de haine ainsi que de lui transmettre une copie des arrêts et des jugements.

Si Unia estime qu'il peut s'agir d'une situation de discrimination, cette dernière informe les parties concernées (dont le plaignant) de leurs droits et leurs devoirs. Unia cherche en priorité à parvenir à un dialogue constructif et à une solution extrajudiciaire. Ce n'est qu'en ultime recours qu'Unia entame des démarches judiciaires, tout en privilégiant des mesures alternatives.

Unia peut faire avancer le « schmilblick » mais la priorité du candidat-locataire est de se faire accepter par un bailleur qui lui permette d'accéder à une habitation en vue de la louer, et ce, au plus tard, à la fin du congé, soit reçu, soit donné.

Les compétences d'Unia sont limitées car cet organisme n'intervient pas, dans les conflits de voisinage.

À noter que le gouvernement flamand actuel a décidé de ne pas renouveler l'accord de coopération avec Unia, à partir de 2023. L'autorité flamande a donc décidé de se retirer d'Unia. L'organisation Unia n'est donc plus compétente pour aider les personnes victimes de discrimination dans les domaines de la vie relevant de la compétence flamande (par exemple, le logement).

L'Autorité flamande a créé l'Institut flamand des droits humains (VMRI).

Néanmoins, malgré ce choix du gouvernement flamand, Unia a exprimé le souhait de collaborer avec l'institut flamand des droits humains.

6. Autorité de protection des données (A.P.D.) – Organisme fédéral

Depuis le 25 mai 2018, l’Autorité de protection des données a succédé à la Commission de la vie privée, car depuis 2018, il existe une loi qui établit la manière dont les personnes et les services doivent traiter les données à caractère personnel.

L’Autorité de protection des données se présente comme « est un organe de contrôle indépendant chargé de veiller au respect des principes fondamentaux de la protection des données à caractère personnel. L’Autorité a été créée au sein de la Chambre des représentants belges par la loi du 3 décembre 2017 portant création de l’Autorité de protection des données. »

Au premier trimestre de l’année 2022, l’A.P.D. s’est illustrée par des tensions internes, par des problèmes d’indépendance, voire de conflit d’intérêts, qui a conduit à la démission de Monsieur Frank Robben, à la tête de multiples entités par lesquelles transitent des données privées de santé et de sécurité sociale !

Comment se fait-il que lors de la création de l’A.P.D., aucun membre de la Chambre des représentants belges n’avait-il pas constaté le problème ?

En juillet 2023, le projet de loi visant à réformer l’A.P.D. a de nouveau été renvoyé au Conseil d’Etat lors de son cinquième passage en séance plénière de la Chambre en raison d’un conflit communautaire mené par la N.V.A.

Le 20 juillet 2023, la Chambre des Représentants, à l’exception de la N.V.A. et du Vlaams Belang, a adopté une proposition de loi déposée par Monsieur Philippe Goffin, membre du Mouvement Réformateur visant à élargir la possibilité de recours aux tiers intéressés contre une décision de la chambre contentieuse de l’Autorité de Protection des Données. Ce recours devra être introduit dans les 30 jours suivant la publication de la décision sur le site Internet de l’A.P.D.

La proposition de loi définit les tiers intéressés comme les personnes n’étant pas partie à la procédure devant la chambre contentieuse mais subissant un préjudice, direct, certain, actuel et légitime en raison de la décision.

Pour ceux et celles qui en désirent connaître davantage, ils et elles peuvent consulter l’extrait de l’arrêt de la Cour constitutionnelle n°5/2023 du 12 janvier 2023 (voir M.B. du 24 juillet 2023, p.61166).

Il faut espérer qu’avec la nouvelle législation, tout citoyen puisse bénéficier d’un organisme efficient et efficace.

À noter également que l’autorité flamande s’est dotée de la Vlaamse Toezicht commissie, la version régionale flamande de l’A.P.D.

Depuis un décret de 2018, la VTC est compétente comme autorité de contrôle pour tous les traitements de données effectués par des instances flamandes (communes, gouvernement flamand, C.P.A.S., écoles, ...)

7. Pas de refus de louer l'habitation aux motifs de la provenance et/ou de la nature des ressources financières des candidats-preneurs

Le bailleur ne peut pas prendre en considération l'origine et la nature des ressources des candidats preneurs pour refuser une habitation.

Quelle hypocrisie ! Les bailleurs, qu'ils soient privés ou professionnels, connaissent la différence financière entre un contrat de travail, une allocation de chômage, un montant du R.I.S.

Et LE critère ou un des premiers critères de sélection des candidats preneurs par les propriétaires et les agences immobilières est justement celui de l'origine ou de la nature des ressources financières.

Les locataires doivent garder leur énergie afin de se faire accepter par un bailleur. Et il en faut beaucoup. Car de plus en plus de candidats locataires n'ont toujours pas de logement en location au bout de 6 mois de recherches.

De ce fait, aujourd'hui, il devient quasi impossible pour les « bénéficiaires » du R.I.S., d'allocations de chômage, d'allocations aux personnes handicapées ou invalides, de pensions d'être acceptés comme locataires et de pouvoir avoir accès à un logement. Peu importe la qualité de celui-ci.

À titre d'exemple, voici les montants du R.I.S. au 1^{er} juillet 2023 :

- ♦ pour les personnes cohabitantes : 825,61 euros/mois.
Ce qui signifie que par exemple, si le ménage est composé de deux personnes toutes deux bénéficiaires du R.I.S. cohabitant, il faut multiplier par 2 le montant de 825,61 X 2 = 1 651,22 euros ;
- ♦ pour les personnes isolées : 1 238,41 euros/mois ;
- ♦ pour les personnes vivant avec leur famille à charge,
(il faut avoir la charge exclusive d'un ménage qui comprend au moins un enfant mineur non marié) : 1 673,65 euros/mois.

Nous déconseillons aux candidats-locataires tentés par la production de fausses fiches de paie car *il a été jugé que la production par le candidat locataire de fausses fiches de paies avec une intention manifeste de falsifier la vérité et d'obtenir le consentement du bailleur constitue un dol qui justifie que le contrat soit déclaré nul.*²³

L'article 5.35 du livre 5 « Les obligations » du nouveau Code civil a quelque peu étoffé l'ancien article du Code civil qui traite du dol.

« Le dol n'est une cause de nullité que lorsqu'une partie a été trompée par les manœuvres que son cocontractant a pratiquées intentionnellement.

Une manœuvre peut consister en une rétention intentionnelle d'informations dont on dispose et que l'on devrait communiquer en vertu de l'article 5.16. ([voir article 217 du C.B.L.](#)) ;

Le dol ne se présume pas mais il doit être prouvé. »

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

8. Le droit du bailleur à la conservation des données personnelles des candidats locataires et des preneurs

Comment les candidats locataires et les preneurs peuvent-ils être assurés de la destruction de leurs données personnelles par les bailleurs dans les délais prescrits ?

Quelle est la procédure voire les étapes de vérification prévues ou autorisées ?

Comment vérifier l'application des dispositions légales de cet article 200ter, §4, du C.B.L. ?

9. Absence de preuve de l'identité du bailleur et de sa capacité à contracter

Pourquoi ne pas octroyer au candidat-preneur une possibilité légale afin de recueillir la preuve de l'identité du bailleur ainsi que sa capacité à contracter ?

En effet, nous sommes étonnés face à ce constat car la fraude aux faux propriétaires/bailleurs est bien réelle.

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

Précédemment, au mois de janvier 2016, une personne avait été condamnée par le tribunal correctionnel de Liège à une peine de 20 mois de prison ferme et à une amende de 300 euros après avoir commis des escroqueries à la location d'appartements.

Le prévenu avait déjà été condamné à deux reprises pour des faits identiques.

Après avoir falsifié une fiche de salaire pour obtenir la location d'un appartement auprès du réel propriétaire (un premier fait de faux en écriture et d'escroquerie), ce prévenu s'était prétendu propriétaire d'un immeuble qu'il louait à des locataires afin de percevoir de l'argent pour des garanties locatives et des avances sur loyer et charges.

Après avoir payé le loyer durant 3 mois, il avait mis en place cette escroquerie.

Pour ce faire, il avait falsifié des contrats de bail.²⁴

Article 200quater du C.B.L. - Visite du bien par le preneur sélectionné

« Sans préjudice de l'article 200ter, §1^{er}, avant la conclusion du contrat de bail, le candidat preneur peut exiger une visite. »²⁵

Comment un candidat preneur peut-il exiger du bailleur une visite de l'habitation ?

Le terme « exiger » est inapproprié.

En cas de refus de visite du bien par le bailleur, quel sera le recours du preneur ?

Le preneur n'aura d'autre choix que d'introduire une procédure judiciaire en espérant que la décision lui soit favorable.

24. Agence Belga, 14 janvier 2016.

25. Article 200ter du Code bruxellois du Logement modifié par l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et la lutte contre la discrimination, article 12, M.B. du 20 septembre 2022.

Car si le bailleur persiste dans son refus, inutile de recourir à une médiation ou à une tentative de conciliation.

Du réalisme que diable ! **Si le candidat essuie déjà un refus du bailleur, ne fut-ce que pour la visite de l'habitation, acceptera-t-il de risquer une procédure sans aucune garantie d'obtenir une visite, qui par ailleurs, lui fera perdre du temps ?** Celui-ci n'insistera pas et prospectera d'autres habitations à louer.

Encore une méconnaissance du terrain du marché locatif privé !

Par conséquent nous pouvons en déduire qu'il y a inapplication de l'exigence de la visite d'une habitation par le candidat locataire auprès du bailleur.

Pour corroborer cette disposition légale précitée, nous n'avons eu aucune consultation relative à l'exigence de visite d'une habitation par un candidat locataire ni du côté du bailleur ni du côté du preneur.

Égalité de Traitement

L'ordonnance du 27 juillet 2017 complète l'article 204 du C.B.L. qui traite, notamment, au §6, de la procédure de requête au tribunal et des éventuelles mesures de publicité lorsqu'une personne est victime de discrimination :

« Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites. »

Quels sont le sens et l'effet d'une « clause réputée non écrite » ?

C'est une clause censée ne pas avoir été incluse dans un contrat, ne pas exister.

La « clause réputée non écrite n'est pas nulle, elle est seulement considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation. Elle ne produit donc aucun effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la nullité du contrat.

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

Application ou inapplication aux différents moyens de recours pour la lutte contre la discrimination au logement ?

Si les outils de lutte contre la discrimination au logement existent bien, à notre connaissance, trop peu de candidats-locataires y recourent, faute de temps, d'énergie, trop d'incertitude quant à la reconnaissance de la plainte pour discrimination.

Deuxième partie

Les règles communes aux baux d'habitation (Titre XI du Code bruxellois du Logement)

➔ Définition du bail d'habitation

Le Code bruxellois du Logement, en son article 2, §1^{er}, 30°, s'est contenté de donner une définition large du bail d'habitation : « Bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014. »

Il est vrai que ce C.B.L. avait auparavant, défini le logement comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou plusieurs ménages. »²⁶

Article 215 du C.B.L. - Champ d'application des dispositions communes légales aux baux d'habitation

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

Quatre conditions de départ doivent être réunies pour l'application de la réglementation relative aux baux d'habitation situés en Région de Bruxelles-Capitale.

1. Un bail est indispensable

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

L'article 5.4. du livre 5 du nouveau Code civil définit le contrat : « Le contrat, ou convention, est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes avec l'intention de faire naître des effets de droit. »

Conformément à l'article 5.27 du livre 5 du nouveau Code civil, quatre conditions doivent être réunies pour la validité d'un contrat :

- 1° le consentement libre et éclairé de chaque partie ;
- 2° la capacité de chaque partie de contracter ;
- 3° un objet déterminable et licite ;
- 4° une cause licite.

Les conditions de validité sont appréciées au moment de la conclusion du contrat.

1.1. Nouveautés par rapport à l'article 1108 de l'ancien Code civil, abrogé :

- ♦ il ne s'agit plus du consentement et de la capacité unilatérale de « la partie qui s'oblige » mais bien de chacune des parties, respectant ainsi une égalité de traitement des parties contractantes ;

26. Article 2, §1^{er}, 3°, a) du C.B.L.

- ♦ fin de la confusion entre l'objet du contrat lui-même et l'objet des obligations du contrat. L'objet visé consiste en chacune des obligations du contrat.
- ♦ L'article 5.46 du livre 5 du nouveau Code civil énonce qu'une obligation a pour objet une prestation qui peut consister à faire ou ne pas faire quelque chose, à donner ou à garantir quelque chose ;
- ♦ pour qu'une obligation soit valide, son objet ne doit plus être certain mais possible, déterminé ou au moins déterminable, et licite, ceci, sans qu'un nouvel accord de volonté des parties soit exigé ;
- ♦ l'article 5.53 du livre 5 du nouveau Code civil formule la cause comme « des mobiles qui ont déterminé chaque partie à conclure le contrat, dès lors qu'ils sont connus ou auraient dû l'être de l'autre partie. » ;
- ♦ si la cause doit exister et être exacte, l'article 5.54 du livre 5 du nouveau Code civil différencie le contrat conclu sans cause de celui conclu sur une fausse cause ;
- ♦ l'article 5.56 du livre 5 du nouveau Code civil prévoit que « la cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public ou à des dispositions légales impératives. »
Cet article supprime la référence aux bonnes mœurs mais ajoute les dispositions légales à caractère impératif.

1.2. Le consentement libre et éclairé de chaque partie

Nous l'avons lu plus haut, l'article 5.4. du livre 5 du nouveau Code civil définit le contrat : « Le contrat, ou convention, est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes avec l'intention de faire naître des effets de droit. »

La quasi-totalité des auteurs définissent, d'une part, le contrat de bail comme une convention librement conclue entre bailleurs et preneurs et, d'autre part, estiment la libre discussion des différentes clauses du contrat par les parties.

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

L'article 5.10. du livre 5 du nouveau Code civil définit le contrat d'adhésion « lorsqu'il est rédigé préalablement et unilatéralement par une partie et qu'il n'est pas négociable. »

Un second alinéa est ajouté : « Le fait que certaines clauses du contrat soient négociables n'exclut pas la qualification du contrat d'adhésion au reste du contrat lorsque l'appréciation globale permet de conclure qu'il s'agit malgré tout d'un contrat d'adhésion. »

La liberté contractuelle du preneur s'est considérablement réduite, et ce, particulièrement celle des personnes précarisées.

La situation sociale et économique de ces candidats preneurs les oblige à signer le modèle de contrat de bail présenté par le bailleur, « c'est à prendre ou à laisser ».

Croire que le caractère impératif des règles communes des baux d'habitation (ré)équilibre les droits et devoirs des bailleurs et des preneurs est faux. Car nombreux sont les bailleurs qui n'appliquent pas leurs obligations instaurées par les règles communes et/ou qui font signer des modèles de baux mentionnant des clauses en contradiction avec les règles communes.

2. L'affectation du bien loué est réservé à usage d'habitation, situé en Région de Bruxelles-Capitale, que ce soit dès l'entrée en jouissance ou non

2.1. Les baux d'habitation sont ceux des régimes juridiques particuliers organisés par l'ordonnance du 27 juillet 2017, insérés dans le Code bruxellois du Logement : le bail de résidence principale, le bail de colocation, le bail étudiant, le bail glissant, l'habitat intergénérationnel et solidaire mais également les résidences secondaires.

Toutefois, il faut préciser que les dispositifs juridiques spécifiques des baux de colocation et d'étudiant ne sont applicables que pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique respectif institué.

De surcroît, l'application du régime juridique propre de la colocation nécessite l'existence d'un pacte de colocation qui formalise les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

Depuis plus de cinq ans, force est de constater l'application de quelques baux de colocation et d'un seul bail d'étudiant conformes aux régimes juridiques spécifiques.

Selon l'avis du Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires et d'autres bailleurs privés et professionnels, ces deux dispositifs juridiques particuliers avantagent trop le preneur.

Il est vrai que les dispositions légales de ces deux régimes juridiques propres limitent les prétentions des bailleurs lors de résiliations anticipées mais elles permettent de régler des problèmes trop souvent rencontrés tels que la mésentente entre colocataires, l'abandon d'études chez un étudiant.

Résultat : beaucoup d'annonces par la ministre du logement de l'époque, Madame Frémault, beaucoup de bruit pour des dispositions légales en grand majorité inappliquées, majoritairement à l'initiative des bailleurs.

2.2. Les secteurs d'habitation visés sont :

- ♦ les logements du marché immobilier privé ;
- ♦ les agences immobilières sociales
- ♦ et les opérateurs immobiliers publics désignés par l'arrêté du 21 décembre 2017, à savoir, les communes , les C.P.A.S., les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.).

Cependant, l'arrêté du 21 décembre 2017 prévoit des dispositions légales spécifiques selon le secteur.

2.3. Les baux d'habitation et les secteurs d'habitations exclus de l'ordonnance du 27 juillet 2017.

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

Sont également visés les logements des sociétés immobilières de service public, c'est-à-dire les logements dits sociaux, les logements en location du Fonds du Logement.

Bien entendu, tout locataire de ces deux secteurs dispose du droit de s'adresser à la Direction de l'Inspection régionale du Logement lorsqu'il estime que des exigences parmi celles

élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement ne sont pas respectées par le bailleur/propriétaire.

2.4. Autres logements situés en Région de Bruxelles-Capitale exclus de l'application des dispositions communes relatives aux baux d'habitations.

Ce sont les logements qui constituent l'accessoire d'un autre contrat et les habitations de fonction liés à un contrat de travail ou un autre contrat : gardien d'entreprise, concierge.

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

3. Le bail d'habitation doit porter sur un immeuble ou une partie d'immeuble

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

Par l'utilisation de la notion « de biens destinés à l'habitation », cette loi spéciale du 6 janvier 2014 n'a pas opéré de distinction entre les biens immeubles et les biens meubles.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 est muette quant à la reconnaissance de logement à un bien meuble affecté à la résidence principale du preneur, alors que l'article 377 de la loi-programme du 24 décembre 2002, lui, l'avait pourtant établie.²⁷

Grâce au livre 3 « Les biens » du nouveau Code civil, la distinction entre les biens immeubles et les biens meubles est désormais réalisée.

L'article 3.46 du livre 3 énonce que tous les biens sont immeubles ou meubles et que tout ce qui n'est pas immeuble est meuble.

Il qualifie un bien immeuble selon quatre critères.

Cet article 3.46 confère donc aux meubles, une catégorie résiduelle.

Il s'agit de déterminer l'ensemble des biens, soit d'immeubles, soit de meubles et de ne plus se limiter à des exemples de biens meubles dans le Code civil de 1804.

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

S'il existe une ordonnance qui reconnaît l'habitat itinérant en tant que logement, les arrêtés d'exécution se font encore attendre.²⁸

Il s'agit donc du rejet volontaire, ne fût-ce que celui de conférer à des biens meubles la qualité d'habitation, en référence à l'article 377 de la loi-programme du 24 décembre 2002 et dès lors, de personnes en situation de faiblesse sociale et économique.

27. M.B. du 31 décembre 2002.

28. Ordonnance du 1^{er} mars 2012, M.B. du 14 mars 2012.

4. Le bail d'habitation doit être licite

Par exemple, si l'affectation du bail ne respecte pas l'affectation prévue conformément aux dispositions légales relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, ou si le bail d'habitation est contraire à l'ordre public, il est frappé de nullité absolue. Mais il appartient à la partie lésée de faire valoir ses arguments afin que le tribunal prononce cette nullité absolue.²⁹

Article 216 du C.B.L. - Caractère des règles communes des baux d'habitation

« Sauf si elles en disposent autrement, les règles du titre XI intitulé « Des baux d'habitation » du Code bruxellois du Logement sont impératives. »

Le caractère impératif, d'ordre public ou supplétif des dispositions légales :

1. Caractère impératif

Conformément à l'article 1.3. du livre 1^{er} « Dispositions générales du nouveau Code civil » : « Est impérative une règle de droit édictée pour la protection d'une partie réputée plus faible par la loi ».

Cet article ajoute qu'il ne peut être dérogé aux règles impératives.

Cette définition est à nuancer.

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

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

Cet article 216 du C.B.L. nous offre l'opportunité d'aborder le sujet de la nullité, enrichi par les articles 5.57 à 5.63 du livre 5 du nouveau Code civil, auxquels se greffent les articles 5.115 à 5.124 relatifs aux restitutions.

Nous en traitons quelques-uns.

Conformément à **l'article 5.57** :

Un contrat qui ne remplit pas les obligations requises pour sa validité est nul.

Toutefois, le contrat demeure valable dans les cas prévus par la loi lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée.

L'article 5.58 - classe les nullités :

La nullité est absolue lorsque la règle violée est d'ordre public, ayant pour objet principal la sauvegarde de l'intérêt général.

Toute personne justifiant d'un intérêt peut s'en prévaloir.

29. Article 216 du C.B.L.

La nullité est relative lorsque la règle violée est impérative, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde d'un intérêt privé. Seule la personne protégée peut s'en prévaloir.

Dès lors, les dispositions contractuelles contraires aux dispositions communes des baux d'habitations du C.B.L. qui sont à caractère impératif sont nulles.

Mais cette nullité est qualifiée de relative : seule la personne protégée peut s'en prévaloir.

La partie protégée mais lésée doit soulever elle-même la nullité en justice.

La nullité n'est donc pas automatique.

Et aussi longtemps qu'une disposition contraire à une disposition à caractère impératif n'est pas contestée, elle est valable.

Article 5.59 - Mise en œuvre de la nullité

Jusqu'à son annulation, le contrat entaché d'une cause de nullité produit les mêmes effets qu'un contrat valable.

L'annulation résulte d'une décision de justice qui admet l'existence de la cause de nullité ou d'un accord des parties. Cet accord est nul si la cause de la nullité qu'il mentionne n'existe pas.

À moins que le contrat soit constaté par un acte authentique, l'annulation résulte également d'une notification écrite que toute personne habilitée à se prévaloir de la nullité adresse, à ses risques et périls, aux parties d'un contrat. Cette notification est inefficace si la cause de nullité qu'il (le contrat) mentionne n'existe pas.

Article 5.60 - Prescription de la nullité

La nullité par voie d'action ou de notification se prescrit par cinq ans à partir du jour qui suit celui où son titulaire a connaissance de la cause de la nullité et, dans le cas d'une nullité relative, peut valablement renoncer à l'invoquer. Ainsi, il faut, selon le cas, que l'incapacité, le vice de consentement ou la raison d'être de la protection prévue par la règle impérative violée ait cessé. La nullité se prescrit en tout cas par vingt ans à partir du jour qui suit celui où le contrat a été conclu.

L'exception de nullité ne se prescrit pas.

Article 5.61 - Confirmation

Le contrat atteint d'une cause de nullité relative peut être confirmé expressément ou tacitement par la personne protégée.

La confirmation suppose que la personne protégée ait connaissance de la cause de nullité et puisse valablement renoncer à l'invoquer.

Ainsi, il faut, selon le cas, que l'incapacité, le vice de consentement ou la raison d'être de la protection prévue par la règle impérative violée ait cessé.

Elle emporte renonciation à invoquer la nullité, sans préjudice du droit des tiers habilités à se prévaloir de la nullité.

Le contrat atteint d'une cause de nullité absolue ne peut être confirmé ; il ne peut être refait que dans le respect de la loi.

La partie protégée par une règle impérative peut choisir de renoncer à la protection légale, après la conclusion du contrat, une fois le différend survenu et de ce fait, couvrir la sanction de nullité qui y est attachée. Car une renonciation anticipative, à savoir avant la survenance d'un fait ou d'un litige, n'est pas autorisée et ne peut avoir d'effet.

Afin que cette renonciation soit valide, elle doit normalement :

- ♦ émaner de la personne protégée par la disposition légale impérative ;
- ♦ la personne protégée doit être en état de capacité juridique (par exemple, le mineur émancipé), le consentement doit avoir été donné par une personne apte à exprimer une volonté lucide.
Le consentement ne doit pas avoir été vicié par l'erreur, le dol ou la violence ;
- ♦ être faite en connaissance de cause. Au moment où elle renonce, la personne doit avoir connaissance de la cause de la nullité et pouvoir valablement renoncer à l'invoquer ;
- ♦ consister en un acte explicite ou tacite, pourvu qu'il soit certain.

Exemple de clause dans un contrat de bail d'habitation qui démontre que des bailleurs n'ont toujours pas compris la portée du caractère impératif de dispositions légales :

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

Eu égard au caractère impératif de ces exigences élémentaires, cette clause usuelle n'a aucune valeur si elle ne correspond pas à la réalité. »³⁰

L'annexe explicative des dispositions légales de l'ordonnance du 27 juillet 2017, obligatoirement jointe au contrat de bail d'habitation, explique et opère la distinction entre une règle impérative et une règle supplétive.³¹

Article 5.62 - Effets de l'annulation

L'annulation du contrat prive celui-ci d'effets depuis la date de sa conclusion.

Les prestations fournies en vertu de celui-ci donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 5.115 à 5.124. (voir article 219 du C.B.L.).

Article 5.63 - Nullité partielle

Lorsque la cause de nullité n'affecte qu'une partie du contrat, l'annulation se limite à cette partie pour autant que le contrat soit divisible, eu égard à l'intention des parties ainsi qu'au but de la règle violée.

La clause réputée non écrite par la loi, une fois annulée, laisse subsister le contrat.

Des dispositions impératives des règles communes de l'ordonnance favorisent le preneur tandis que d'autres bénéficient au bailleur et d'autres encore, le sont en faveur des deux parties.

2. Caractère d'ordre public

Comme lu dans la partie I de l'ouvrage relative à la lutte contre la discrimination, l'article 1.3. du livre 1^{er} « Dispositions générales » du nouveau Code civil définit la règle d'ordre public comme « la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental. »

30. J. Vanckherkove et G. Rommel, « Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », J.T., 1991, p.326.

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

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

Dès lors, comme lu dans la partie I de l'ouvrage relative à la lutte contre la discrimination, il est strictement interdit de contrevenir à des règles à caractère d'ordre public.

De même qu'il est strictement interdit d'exécuter une clause insérée dans un contrat de bail, qui serait en infraction avec la disposition d'ordre public.

3. Caractère supplétif

Les dispositions légales qui ne sont ni à caractère d'ordre public ni impératif sont supplétives. Ce sont des règles auxquelles, il peut être dérogé dans le contrat, de manière totale ou partielle.

Elles sont applicables si le bail écrit est muet à leur sujet ou si le bail est verbal.

Un « plus » à partager à destination des preneurs

1° Éviter de renoncer à une règle à caractère impératif qui le protège ;

2° Dans le cadre de la négociation du contrat de bail, pour autant que celle-ci soit possible, il n'est donc pas nécessaire ni même utile de faire remarquer aux bailleurs que telle clause contrevient à une disposition impérative, et ainsi de tenter de modifier le contrat.

Il suffira de dénoncer la clause et de formuler la disposition légale impérative au moment opportun, lors d'une discussion ou d'un différend.

Cette démarche permet aux candidats preneurs d'échapper à un refus de la part de bailleurs de conclure un contrat de bail d'habitation, logement indispensable et tant recherché.

Article 217 du C.B.L. - Informations précontractuelles

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

1° la description du logement, en ce compris son adresse exacte (rue, numéro, commune, étage, centre ou côté gauche/droit et toute donnée permettant d'identifier les locaux loués de manière unique et individuelle)³² ;

2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;

4° l'énumération et l'estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le

32. Article 217, 1°, du Code bruxellois du Logement modifié par l'ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et la lutte contre la discrimination, article 23, M.B. du 20 septembre 2022.

montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

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

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

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

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

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

1. Article 5.16. du livre 5 intitulé « Les obligations » du nouveau Code civil

Tout d'abord, de manière générale, conformément à cet article 5.16. : « Les parties se fournissent pendant les négociations précontractuelles, les informations que la loi, la bonne foi, et les usages leur imposent de donner, eu égard à la qualité des parties, à leurs attentes raisonnables et à l'objet du contrat. »³³

2. Informations requises par l'article 1714, complété par un 3^{ème} alinéa dans l'ancien Code civil

Tout bail écrit doit contenir (indépendamment de toutes autres modalités) :

1° s'agissant des personnes physiques, leurs noms, deux premiers prénoms, leurs domicile ainsi que leurs date et lieu de naissance ;

33. Loi du 28 avril 2022 portant le livre 5 « Les obligations » du nouveau Code civil, M.B. du 1^{er} juillet 2022, édition 1.

2° s'agissant des personnes morales, leur dénomination sociale, et le cas échéant, leur numéro d'entreprise visé à l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses modifications.

À défaut, de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, ceci est remplacé par le siège social.

« Si un numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué à une personne morale signataire d'un bail écrit, celle-ci le certifie dans l'acte ou dans une déclaration « complétive signée au pied de l'acte.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro d'entreprise, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail. »

Application ou inapplication de l'article 1714, 3^{ème} alinéa, de l'ancien Code civil ?

Ces compléments de l'article 1714 de l'ancien Code civil sont en vigueur depuis le 1^{er} février 2014.

Les dispositions de l'article 1714, alinéa 3, de l'ancien Code civil, visées ci-dessus datent de près de 10 ans. Et pourtant, nombre de bailleurs/propriétaires ignorent encore ou ont perdu leur mémoire lorsqu'il s'agit d'apposer leurs informations d'identification dans le contrat de bail.

À cause de cette omission volontaire, le preneur, s'il le désire, ne peut procéder à la formalité de l'enregistrement du bail. De même, s'il ne connaît pas l'adresse du bailleur/propriétaire, il est empêché de procéder par requête, s'il souhaite recourir au tribunal.

Selon les informations manquantes, il doit alors recourir au S.P.F. Finances, à un avocat et/ou un huissier de justice.

3. Informations préalables délivrées aux preneurs sélectionnés par les bailleurs

La forme des informations précontractuelles peut être tant orale qu'écrite.

Mais autoriser la voie orale n'est-il pas sujet à contestation ?

3.1 Description de l'habitation, adresse exacte et tout renseignement permettant l'identification de l'habitation louée de manière unique et individuelle (rue, numéro, commune, étage, centre ou côté gauche/droit et toute autre donnée).

Si nous nous en tenons à la seule description de l'habitation sans autre précision, le preneur doit pouvoir connaître toutes les pièces du logement y compris celles des éventuelles dépendances ou annexes comme une cave, un jardin, dont il aura la jouissance pour un prix déterminé.

Cette information constitue aussi un gage de correction de la part du bailleur.

Les modifications ajoutées à la description de l'habitation sont entrées en vigueur le 30 septembre 2022.

S'il est encore trop tôt pour vérifier l'application de ces nouvelles dispositions, nous nous demandons pour quelles raisons tant de précisions, est-ce une demande du S.P.F. Intérieur et/ou du S.P.F. Justice ?

Pour mieux suivre les mouvements, les déplacements des citoyens ? Pour mieux les cibler ? Ces services publics fédéraux se seraient-ils rendu compte de la multiplication de l'existence de logements au regard de la transgression de la réglementation relative à l'urbanisme ainsi que de l'affectation urbanistique officielle de bâtiments ?

D'où la difficulté de localisation précise et minutieuse de citoyens ?

De leur côté, les bourgmestres ignorent les propriétaires en infractions urbanistiques et n'osent pas les dénoncer car ils savent très bien qu'il y a un manque de logements dits sociaux, aux loyers abordables et répondant aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, pour une grande partie de la population de la région bruxelloise.

En bref, les bourgmestres ont grand besoin des propriétaires du marché immobilier privé.

Les seuls pénalisés sont les locataires inscrits au registre de la population dans le même ménage que d'autres locataires puisque le nombre de logements dans un immeuble ou l'affectation réelle d'un bâtiment est en contravention avec les informations répertoriées à l'urbanisme communal/régional.

Il en ressort qu'un nombre important de locataires deviennent des cohabitants, « obligés » alors qu'ils n'ont pas vécu en ménage et, de ce fait, perçoivent des allocations sociales au taux cohabitant, aux montants réduits par rapport à ceux au taux isolé.

Un « plus » à partager

Si certains partis émettent l'idée d'en finir avec le taux cohabitant et de concrétiser l'individualisation des droits des citoyens, attention au retour du boomerang.

Il faut garder en mémoire que l'Union européenne impose aux pays qui en font partie, des réformes votées et appliquées ayant pour conséquence un effet neutre financièrement, c'est-à-dire en langage vulgarisé, ce qui est donné d'une main, est repris de l'autre.

3.2. Montant du loyer

Le montant du loyer doit être distinct de celui des charges privatives et/ou communes. Il n'est plus admis légalement de désigner un montant global correspondant au « loyer charges comprises », comme encore régulièrement rencontré lors des consultations, avant la crise énergétique et inflationniste de l'année 2022.

Dans cette optique, les charges varient donc de manière identique que le loyer (indexation, révision ou augmentation du loyer).

Ce qui a donné lieu à des litiges entre bailleurs et preneurs.

3.3. L'indication de l'existence ou non de compteurs individuels des énergies de l'eau, du gaz et de l'électricité

Le bailleur ou l'agence immobilière doit informer, soit par la négative, soit par l'affirmative, l'existence de compteurs individuels des énergies d'eau, de gaz, d'électricité.

Ce qui a posé des problèmes importants, et ce, déjà avant l'année 2022, lorsqu'à la suite de placements de compteurs individuels des sociétés d'énergie, décidés unilatéralement par des bailleurs privés ou professionnels, des locataires ont dû faire face à l'augmentation du coût de l'une ou des énergies, ce qui les a placés dans une situation de déséquilibre financier.

Par ailleurs, parmi les exigences élémentaires d'équipement, le logement doit disposer d'un compteur de gaz et d'électricité individuel, à l'exception des logements collectifs.

Le logement collectif est défini comme : « le logement situé dans un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation conjointe de plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive, comportant au minimum une pièce destinée au sommeil, et d'un ou plusieurs communs collectifs destinés à la préparation des repas , au séjour ou à la toilette, à l'exclusion des logements dont les normes relatives aux bâtiments sont réglées par une autre législation particulière (par exemple, l'hébergement touristique).

Dès lors, n'y-a-t-il pas contradiction avec l'article 217, §1^{er}, 3° ?

3.4. Les charges

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

C'est peut-être pour cette raison qu'est prévue légalement, l'obligation d'information précontractuelle au preneur de la part des bailleurs d'énumérer et d'estimer non seulement toutes les charges privatives et/ou communes mais également préciser l'option entre les charges réelles et le forfait, de même que le mode de calcul des charges ainsi que le nombre de quotités correspondant à l'habitation au sein d'une copropriété.

b) Le terme « énumérer » n'est pas encore compris par des biens des bailleurs et des agences immobilières. Énumérer signifie détailler. Or, de nombreux baux d'habitation, lorsqu'ils font référence aux charges, mentionnent : « sans que la liste soit limitative », « etc. ». Bien évidemment, il ne faut pas confondre les charges avec les travaux d'entretien et les réparations.

c) Une quotité est le montant de la quote-part ou de la fraction par rapport à la totalité des parts d'un immeuble de copropriété.

La quotité d'une habitation au sein d'une copropriété est définie dans l'acte de base juridique de la copropriété.

Application ou inapplication de l'article 217, §1^{er}, 4° du C.B.L. ?

Dans de nombreux contrats de baux d'habitation, il faut croire que la quote-part a disparu. Ou les bailleurs ignorent la définition du terme ou ont perdu leur acte d'achat ou l'acte de base juridique de la copropriété.

d) Avant les crises énergétique et inflationniste des années 2021-2022, trop souvent les bailleurs, afin de pouvoir louer leurs biens, minimisaient volontairement le montant des charges communes réelles en raison de loyers élevés. Pouvoir limiter le montant réel des charges à celui déclaré constitue un progrès au bénéfice du preneur.

e) L'année 2021 a déjà connu une envolée des prix du gaz et de l'électricité sur les marchés européens.

Si bien que plusieurs fournisseurs ont décidé de stopper leur activité au cours du dernier trimestre 2021.

En région de Bruxelles-Capitale, il y a aussi la perte de la licence de fourniture de la société Octa+ n'étant plus en mesure d'honorer certains de ses engagements. Le retrait d'accès aux réseaux de gaz et d'électricité a pris effet au 1^{er} janvier 2022.

Par conséquent, 17 000 clients d'Octa+ se sont retrouvés sans fournisseur de gaz et d'électricité.

Ils ont été repris par Engie avec une augmentation du prix du gaz et de l'électricité dans leurs nouveaux contrats.

L'année 2022 a connu un accroissement élevé des consultations relatives aux charges d'énergie. Des bailleurs ont doublé, triplé, le montant provisionnel mensuel des charges d'électricité et de gaz, et ceci, sans aucune référence au montant des prix de ces énergies et de celui de l'inflation.

Au mois de septembre 2023, à son tour, la société Eneco a annoncé quitter le marché résidentiel de la Région de Bruxelles-Capitale de la fourniture d'énergie.

La société avance les raisons suivantes : une complexité réglementaire trop importante et une surprotection des clients.

[Voir également l'article 224/2 du C.B.L.](#)

f) Problème des documents justificatifs du coût des charges non fournis aux preneurs et/ou non disponibles

L'absence de documents justificatifs non fournis ou non disponibles aux preneurs constitue un problème récurrent.

Conformément à l'article 1728ter, §1^{er}, 3^{ème} et 4^{ème} alinéas, de l'ancien Code civil, article 1728ter applicable à la réglementation relative aux baux d'habitation situés en Région de Bruxelles-Capitale :

« Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. »

Le paragraphe 2 ajoute : « Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles. »

Ce qui signifie que les dispositions légales visées ci-dessus, applicables aux baux d'habitation, sont à caractère impératif.

Pourtant « la personne physique » et « la personne morale » se renvoient, chacune, la balle, lorsque le preneur désire vérifier les documents justificatifs relatifs aux charges dont le coût lui est réclamé.

g) « Taxes d'emménagement - de déménagement »

Il est regrettable que les organismes consultés pour l'élaboration de l'ordonnance ne se soient pas penchés sur le problème des « taxes d'emménagement – de déménagement ».

Des montants appelés taxes, voie d'indemnités, d'aménagement et de déménagement, sont imputés aux preneurs, par clause insérée dans le contrat de bail. Une première somme lors de l'emménagement et une seconde somme lors du déménagement, leurs sont réclamées.

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

Ce système est utilisé principalement dans les immeubles de copropriété.

3.5. Le certificat de performance énergétique

Grande découverte par les bailleurs, au travers de l'ordonnance du 13 octobre 2022, de la performance énergétique des bâtiments et de ce fait, du certificat PEB.

Et pourtant...

Il y a eu l'adoption de la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 pour promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans la Communauté européenne. Cette directive fixait des exigences minimales et un cadre commun pour le calcul de la performance énergétique.

Cette directive a été remplacée par la directive 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, qui comporte à la fois de nouvelles obligations et des exigences renforcées en matière de performance énergétique des bâtiments.

Les directives de l'Union européenne doivent être transposées dans les réglementations des pays de l'Union. En Belgique, la performance énergétique des bâtiments étant une compétence régionale, les régions ont adopté chacune leurs dispositions.

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

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

- ♦ annoncer dans toute publicité (petites annonces, affiches, internet), la classe énergétique du logement variant de A++ (bâtiment le plus économe en énergie) à G (bâtiment le plus énergivore). ;
- ♦ avant le 1^{er} janvier 2018, sur simple demande, fournir gratuitement copie du certificat PEB valide aux candidats preneurs afin qu'ils puissent comparer les différents biens visités du point de vue énergétique
- ♦ et vérifier que le contrat de bail contient les informations relatives au PEB.

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

Cependant, dans la réalité, les preneurs n'ont pas eu connaissance du certificat PEB, la mention obligatoire visée ci-dessus constitue un piège à l'égard des preneurs.

Trop peu de bailleurs ont délivré une copie du certificat PEB aux preneurs, même après la conclusion du contrat de bail, à la demande de ceux-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le certificat PEB doit être communiqué au preneur par le bailleur, au préalable et au plus tard à la conclusion du contrat de bail. Ce qui permet au locataire, au moins d'avoir une estimation du coût des énergies.

Les bailleurs non-respectueux de l'obligation de produire un certificat PEB encourent une sanction pénale qui peut être transformée en amende administrative par l'organisme régional Environnement.Brussels.

Les preneurs peuvent vérifier sur le site web d'Environnement.Brussels si leur(s) bailleur(s) ont respecté leur obligation de la détention d'un certificat PEB (en indiquant la rue et le n° du logement).

Les certificats ont une durée de validité de dix années.

En région de Bruxelles-Capitale, en 2025, toutes les habitations devront disposer d'un certificat PEB.

Ce certificat dressera, outre le score énergétique, une liste de cinq travaux prioritaires à effectuer pour améliorer ledit score, parmi les suivants : l'isolation du toit ; une meilleure ventilation, le remplacement du système de chauffage ou de la chaudière, l'installation de panneaux solaires, le remplacement des fenêtres et châssis, ...

Voilà les bailleurs avertis. Et un bailleur averti en vaut deux.

Application ou inapplication de l'article 217, §1^{er}, 5°, du C.B.L. ?

Encore aujourd'hui, trop peu d'annonces affichent le score énergétique de l'habitation, trop peu de contrats de bail le renseignent.

Et trop peu de bailleurs communiquent le certificat PEB au préalable et au plus tard à la conclusion du contrat de bail d'habitation.

3.6. Le mode de gestion de l'immeuble

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

Le locataire doit savoir que le mode de gestion de l'immeuble choisi par le bailleur ou imposé par des règles, peut entraîner un coût élevé.

Si c'est utile d'avoir pensé à informer le preneur du mode de gestion de l'habitation, il est dommage et, surtout dommageable pour le preneur, que l'ordonnance ne se soit pas intéressée, d'une part, au coût des honoraires de la personne physique ou morale qui en assure la gestion et, d'autre part, aux montants des charges réclamées au preneur lorsqu'il désire contrôler les factures afférentes à l'habitation ou à l'immeuble dans lequel se situe le bien loué.

Il est encore d'usage d'imputer au preneur la totalité des honoraires du syndic dans les contrats de bail.

Alors qu'un jugement de la justice de paix d'Etterbeek de 1980, impute la moitié des honoraires du syndic au locataire et la seconde moitié au bailleur.

Ainsi que nous l'avons lu ci-dessus, trop de preneurs éprouvent de grandes difficultés à obtenir des documents justificatifs sur les charges dont le coût leur est réclamé et plus encore, des explications lorsqu'ils puissent avoir enfin accès à ceux-ci.

Phrases habituelles du syndic : « *Je ne suis pas payé pour ça* » ou autre variante, « *Je n'ai rien à voir avec les locataires* ». Ou refus aux preneurs de prendre des photographies des factures en vue de les analyser.

Le législateur bruxellois a perdu une grande occasion de régler un problème récurrent.

En payant la moitié des honoraires du syndic, le preneur a d'office le droit d'obtenir de l'aide de celui-ci pour la consultation et des informations relatives aux documents justificatifs.

Pour faire respecter l'obligation du gestionnaire de l'habitation, il existe une forte probabilité que le preneur doive recourir au tribunal de la justice de paix.

3.7. Le gouvernement bruxellois se réserve le droit de préciser et de compléter les renseignements minimaux précontractuels à délivrer au preneur et, dans ce cadre, de fixer un document-modèle comprenant le contenu et la forme des informations que le bailleur doit communiquer.

À cet effet, le gouvernement devra prendre un arrêté.

Jusqu'à ce jour, ce document-modèle n'existe pas.

Il n'y a donc forcément inapplication d'un document inexistant.

4. Fautes du bailleur

La version française du texte de l'ordonnance emploie les termes « manquement fautif ». Il s'agit bien de faute et non d'erreur.

Si le bailleur ne respecte pas son obligation d'informations précontractuelles à l'égard du preneur, et que si l'absence de celles-ci lui cause un grave préjudice, ce dernier est en droit de recourir au tribunal de la justice de paix afin de solliciter la résolution du bail d'habitation aux torts du bailleur, assortie éventuellement de dommages et intérêts ou d'une indemnité.

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

De son côté, le preneur a la faculté de solliciter l'application de toute autre sanction en référence au droit des obligations du livre 5 du nouveau Code civil).

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

5. Obligation d'affichage des informations précontractuelles

Lors de toute mise en location d'une habitation désignée par l'ordonnance du 27 juillet 2017, les informations précontractuelles visées à l'article 217, doivent être mentionnées sur les annonces, dans les journaux, sur les affiches, via Internet, ...

Les constats, les poursuites et les sanctions en cas de manquement par les bailleurs à leurs obligations relèvent de l'attribution des communes, en référence aux sanctions administratives communales, dont le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Il s'agit d'une possibilité offerte aux communes et non d'une obligation.

Cette obligation d'affichage de toutes les informations précontractuelles n'est pas appliquée par les bailleurs.

À notre connaissance, rares pour ne pas dire exceptionnelles sont les communes qui appliquent une telle amende administrative.

Par manque de temps ? Pour éviter de froisser les bailleurs du marché immobilier privé ?

C'est bien regrettable, car en ces temps difficiles pour les finances des communes, l'investissement de moyens humains serait rapidement rentabilisé, par le paiement de 200 euros par infraction.

6. Informations erronées du preneur

La version française du texte de l'ordonnance fait référence à des erreurs et non à des fautes.

Si le preneur communique au bailleur des informations erronées, notamment celles que ce dernier est en droit de recueillir conformément à l'article 200ter, des sanctions prévues, conformément au droit des obligations du livre 5, du nouveau Code civil, lui sont applicables.

7. Article 119bis de la nouvelle loi communale

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

Application ou inapplication de l'article 217 du C.B.L. ?

En ce qui concerne les informations précontractuelles que le bailleur doit impérativement fournir au preneur, nous nous pouvons affirmer qu'il s'agit d'un « flop » !

Article 218 du C.B.L. - Forme du bail

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

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise en cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail.
Cette désignation ne doit pas permettre à des bailleurs véreux de transformer les greniers, les caves en logements illégaux sans demande et autorisation du service de l'urbanisme ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
4bis° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative de loyers³⁴ ;
- 5° l'énumération et l'estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le

34. Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, article 5, M.B. du 22 novembre 2021.

montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou de tout autre code d'identification.

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

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

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

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

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

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

2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;

3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;

4° la durée du bail ;

4bis° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative de loyers³⁵ ;

5° les possibilités de révision du loyer ;

6° l'indexation ;

7° les charges ;

8° les règles établies en matière de réparations locatives ;

9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;

10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;

11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différent tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

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

35. Article 4bis°, ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, article 5, M.B. du 22 novembre 2021.

1. Mentions minimales obligatoires dans le bail écrit

1.1. En plus de l'identité complète, nom plus le ou les prénoms, de toutes les parties liées au contrat de bail d'habitation, il faut également mentionner les informations prescrites à l'article 1714 de l'ancien Code civil.

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

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

1.3. Tout preneur sera attentif à ce que les lieux pour lesquels il paie un loyer et en a donc la jouissance, soient inscrits dans le contrat de bail, à savoir, tous les locaux de l'habitation tels que cuisine, salon, ... et les dépendances ou annexes telles que cave, jardin, cour, garage.
Cette description est favorable au preneur et lui permet d'éviter des différends.

1.4. Le montant du loyer et le montant du loyer de référence

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Région de Bruxelles-Capitale a élaboré un portail où il est possible de trouver le loyer de référence : <https://loyers.brussels>

Pour ce faire, il est nécessaire de répondre à toutes les étapes du questionnaire mis en ligne, qui permet d'obtenir le loyer de référence, qui soulignons-le, est à valeur indicative.

[Voir article 225 du C.B.L.](#), « grille des loyers ». ³⁶

1.5. Le contrat de bail d'habitation doit renseigner, soit par l'affirmative, soit par la négative, l'existence de compteurs individuels d'énergie de gaz, d'électricité et d'eau.

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

2. Absence de bail écrit

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

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

Faute de conclusion d'un bail écrit dans les huit jours, la partie intéressée peut introduire une procédure devant le juge/la juge de paix du canton compétent aux fins de solliciter d'établir ou de compléter ou de signer une convention écrite, moyennant le respect de toutes les mentions obligatoires et de demander au juge, si nécessaire, que le jugement vaille bail écrit.

Le juge doit respecter le contenu prouvé du bail verbal pour lequel le preneur et le bailleur se sont accordés.

36. Ordonnance du 29 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, article 5, entrée en vigueur le 2 décembre 2021, M.B. du 22 novembre 2021.

Cet article 218 du C.B.L. confie au juge une mission plus large que celle de l'article 1^{er} bis des baux de résidence principale, mission qui peut être décomposée comme suit :

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

Comme le rôle du juge est limité au contenu du bail prouvé, il ne pourra pas ajouter d'autres éléments ou clauses ni en supprimer, même en cas d'accord des parties. Nous pouvons supposer que tout bail verbal ayant reçu début d'exécution, l'identification complète de l'habitation louée et le prix (montant du loyer) constituent des éléments pouvant facilement être établis. Mais c'est plus difficile lorsqu'il s'agit de charges ;

- e) le juge dresse le bail par écrit, le complète ou le fait signer.

Une des parties ou les deux disposent du droit de solliciter auprès du juge que le jugement vaille bail écrit.

2.3. Par contre si le bail verbal n'a reçu aucun début d'exécution, la mission du juge n'en sera que plus délicate sinon impossible, conformément à l'article 1715 de l'ancien Code civil :

« Si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

2.4. L'écrit obligatoire est applicable aussi aux baux verbaux en cours au 1^{er} janvier 2018

Au départ, l'obligation de la forme de l'écrit pèse tant sur le preneur que le bailleur.

Toutefois, la Cour constitutionnelle a considéré que si le preneur refuse l'écrit, il appartient au bailleur d'introduire une procédure en justice, afin de faire établir le bail oral dans un écrit car l'obligation d'enregistrement du bail d'habitation lui incombe seul.

2.5. Quel est le sort du bail verbal d'habitation en cours à partir du 1^{er} janvier 2018, maintenu en cet état par le bailleur et le preneur ?

2.6. Affectation et sort des baux verbaux en cours au 1^{er} janvier 2018

L'obligation d'établir un contrat (écrit) d'habitation comprenant au moins les six catégories d'informations obligatoires prescrites par l'article 218 du C.B.L. est également applicable aux baux oraux en cours au 1^{er} janvier 2018.

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

D'autant que l'ordonnance du 27 juillet 2017 abroge les articles 1736 à 1739 de l'ancien Code civil (durée du bail et congé) des règles fédérales de droit commun pour la résidence principale, le logement étudiant, l'habitat intergénérationnel et solidaire et la colocation de non-résidence principale.

Dès lors, à quel régime juridique sont soumis ces baux verbaux, et en particulier, les biens affectés à la résidence principale ?

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

3. Modèle-type de bail

3.1. Le gouvernement bruxellois a fixé un modèle de bail à valeur indicative, c'est-à-dire, non obligatoire, ou plus exactement différents modèles de baux selon l'affectation de l'habitation : un modèle de bail de résidence principale et un de droit commun ; un modèle de bail de colocation de résidence principale et un de droit commun ; un modèle de bail d'étudiant de résidence principale et un de droit commun.³⁷

Les preneurs et les bailleurs sont donc libres d'utiliser un autre modèle de bail.

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

3.2. Remarques à la lecture des modèles-types des différents régimes des baux d'habitation

Tous les modèles des différents régimes de baux comprennent une clause relative aux intérêts de retard imposés au preneur, à défaut de paiement des sommes dues aux échéances prévues.

Alors qu'il ne s'agit pas d'une disposition particulière de l'ordonnance du 27 juillet 2017 relative au bail d'habitation, ni même d'une disposition fédérale en droit du bail.

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

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

4. Annexe explicative

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

En principe, cette annexe est obligatoirement jointe aux contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2018.³⁸

Mais l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne prescrit aucune sanction lorsque l'annexe explicative n'est pas jointe au contrat de bail d'habitation.

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

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

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

Nous attirons l'attention que ce sont les dispositions de l'ordonnance qui ont force de loi et non le texte de l'annexe.

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

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

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

Si les 19° constituent un maximum, le dispositif de chauffage peut donc chauffer à 1° !

L'article 5, §7, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement précisait : « Ces dispositifs doivent permettre le chauffage des locaux habitables (excepté les chambres) à une température intérieure de +19° (centigrades) par une température extérieure de -10°, et des cabinets de toilettes, salles de douche et salles de bain à une température intérieure de +22° par une température extérieure de -10°. »

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

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

Il s'agit donc d'une erreur grossière.

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

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 218 du C.B.L. ?

Un seul cas de loyer de référence indiqué dans un contrat de bail d'habitation mais il est vrai que la durée de l'entrée en vigueur de cette ordonnance n'a pas encore deux ans.

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

Se posent donc les problèmes, par exemple, de placement de compteurs individuels d'énergies par le bailleur sans l'accord du preneur, cela s'est fréquemment posé en 2022, lors de la crise énergétique et de l'inflation galopante.

Dans ce cas, le contenu du contrat s'en trouve unilatéralement modifié, ce qui est contraire à l'article 5.73, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil : « Le contrat doit être exécuté de bonne foi. »

Il existe encore quelques baux verbaux mais la raison en est le refus des bailleurs d'éviter le plus possible tout écrit en location comme le refus de communiquer un numéro de compte sur lequel payer le loyer et les charges.

L'annexe explicative, quant à elle, a disparu sinon les preneurs bénéficieraient de meilleures connaissances à propos de toutes les dispositions légales relatives au bail d'habitation.

Voir également la partie « Application ou inapplication de l'article 217 du C.B.L. ? »

Soyons positifs, nous opterons pour l'application partielle.

Article 219 du C.B.L. - État du bien loué

§1^{er} Le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce.

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

Cette condition s'apprécie à tout moment.

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

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

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

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

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

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

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

1. État de délivrance de l'habitation

1.1. État de délivrance hors de réparations de toute espèce

Légalement, l'habitation doit être livrée au preneur en état hors de toutes réparations à charge du bailleur/propriétaire mais également net de toutes les réparations locatives non réalisées par le preneur précédent.

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

Quelques exemples :

- les lieux loués doivent être désinfectés de tout nuisible (rats, souris, punaises, champignons,...). Manque à son obligation de délivrance, le bailleur qui a loué des locaux peuplés de cafards qui rendaient l'appartement inhabitable d'autant plus que toute désinfection se fait avec des produits nocifs³⁹ ;
- les lieux loués doivent disposer d'une isolation sonore et thermique ainsi que d'une protection contre l'humidité suffisante⁴⁰ ;
- la mise en état des planchers.

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

Conformément à l'article 4 du Code bruxellois du Logement et de ses arrêtés d'exécution, toutes les habitations mises en location doivent respecter des normes minimales, et ce, à tout moment, initialement et pendant toute la durée du bail, jusqu'à l'échéance de celui-ci.

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

Résumons les exigences actuelles :

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

Au mois de juillet 2023, la première lecture du projet d'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de la législature 2019-2024 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements a été approuvée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce projet émet une vingtaine de propositions.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2023 impose le placement d'une boîte aux lettres pour chaque ménage. La boîte aux lettres doit être située dans un endroit librement accessible, et ce tous les jours ouvrables de six heures du matin à neuf heures du soir.⁴¹

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

40. Rommel, J.J.P., 1985, n° 27.

41. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, M.B. du 21 août 2023.

Eu égard au caractère impératif et non d'ordre public des exigences élémentaires visées ci-dessus, censées protéger le preneur, la location d'une habitation ne répondant pas à ces normes minimales n'est pas nulle ou frappée d'une nullité absolue.

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

De surcroît, l'appréciation de la (non) conformité peut se faire à tout moment. Ce qui diffère des règles particulières des baux de résidence principale qui stipulaient explicitement que la condition du respect des exigences élémentaires « s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur ».

Enfin, l'article 219 du C.B.L. organise des sanctions administratives et civiles en cas de non-conformité de l'habitation.

2. Procédures offertes au preneur s'il constate la non-conformité du logement

2.1. Principe de base

Lorsque le preneur constate la non-conformité de son habitation par rapport aux normes minimales, il est en droit de déposer une plainte au Service d'Inspection du Logement (S.I.R.) au coût de 25 euros qui lui sont remboursés en cas de constat de non-conformité.

Mais le preneur n'est nullement obligé de s'adresser au S.I.R., il peut directement saisir le juge de paix afin de solliciter soit l'exécution forcée des travaux, soit la résolution du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur, avec dommages et intérêts.

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

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

Cette faculté du juge d'accorder une diminution du loyer est comprise comme une dérogation à l'article 1724, alinéas 1 et 2, de l'ancien Code civil. Si le bien loué nécessite des réparations urgentes à exécuter par le bailleur, le preneur doit souffrir celles-ci et n'a droit à une indemnisation que si ces réparations urgentes durent plus de quarante jours.

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

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

Le preneur peut s'adresser au S.I.R. afin de déposer plainte.

Le preneur est en droit d'être en désaccord avec la décision du S.I.R. qui conclut l'enquête.

Il dispose de la faculté d'introduire un recours adressé par lettre recommandée dans les trente jours de la réception de la décision.

Lorsque le S.I.R. frappe d'interdiction de poursuivre la location ou de mettre en location ou même de faire occuper celle-ci, seule la demande de résiliation aux torts et griefs du bailleur nous paraît envisageable et non pas l'exécution forcée des travaux.

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

Nous rappelons que la justice de paix compétente est le canton du ressort de l'habitation louée.

Nous profitons de cet article 219 du C.B.L. pour informer ou rappeler au preneur son obligation d'information auprès du bailleur, dès qu'il constate un problème dans les lieux loués, afin que celui-ci puisse réaliser ou faire effectuer les travaux rapidement.

Déposer plainte au S.I.R. ne suffit pas, ce service n'est pas le messenger du preneur.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu pour responsable des dégradations qui sont survenues ou se sont aggravées du fait de sa négligence alors qu'au départ, ces dégâts ne sont pas considérés comme lui étant imputables.

2.2. Le Service d'Inspection Régionale = le S.I.R.

Avant de poursuivre les explications de l'article 219 du C.B.L., des explications sur le S.I.R., ses compétences et son fonctionnement, sont les bienvenues.

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

Le Service d'Inspection régionale du Service public régional de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé de constater et de contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et de délivrer les attestations de contrôle de conformité. Ce service dépend de la Direction de l'Inspection régionale du Logement.

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

Les compétences du S.I.R. sont indépendantes de celles du pouvoir judiciaire et vice-versa.

Le S.I.R. agit :

- ♦ soit au départ d'une plainte qui lui est adressée par le preneur, un opérateur immobilier public, les associations déterminées par le Gouvernement, ou d'un tiers justifiant un intérêt.

Dans la situation présente, les opérateurs immobiliers publics sont une commune, un C.P.A.S, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.), une société immobilière de service public (S.I.S.P.), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Les associations sont les agences immobilières sociales et les associations œuvrant à l'insertion par le logement ;

- ♦ soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité par le bailleur ;
- ♦ soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes minimales, adressée par le délégué chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de relogement (anciennement allocation de déménagement-installation et d'intervention du loyer) ;
- ♦ soit d'initiative par le S.I.R.

Si les inspecteurs du S.I.R. disposent du pouvoir de visite des logements, ils doivent respecter deux obligations cumulatives :

- ♦ l'avertissement préalable à la visite, conformément à l'article 7, §1^{er}, al. 2, du C.B.L.
Le bailleur et le preneur doivent être préalablement avertis de la visite par le S.I.R., par lettre recommandée et au moins une semaine avant la date effective de la visite de l'habitation.
Cet avertissement est une condition de validité de la visite qui vise le respect des droits de la défense. Le défaut de l'avertissement entraîne la nullité de toute la procédure.
Toutefois, lorsque l'enquête a lieu à l'initiative du S.I.R., conformément à l'article 7, §2, 3^o, 2^{ème} phrase, du C.B.L., l'avertissement au bailleur n'est plus obligatoire « en présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal » quoique le C.B.L. ne précise aucunement ce qu'il y a lieu d'entendre par « indices sérieux et concordants » ;
- ♦ la visite doit se dérouler entre 8h et 20h.

2.2.2. Visite de l'habitation et procès-verbal de l'enquête

La visite des lieux est préalable et indispensable.

La visite est circonscrite aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. La visite débouche sur l'établissement d'un procès-verbal qui constate la conformité ou non-conformité du logement. Le procès-verbal doit détailler tous les éventuels manquements du C.B.L. Le contenu du procès-verbal doit revêtir un caractère de neutralité d'une situation, il n'en détermine pas les causes et ne répartit pas les responsabilités entre preneur et bailleur.

Le S.I.R. doit se prononcer dans un délai de six semaines à dater de l'enquête destinée à établir que l'habitation répond ou non aux exigences élémentaires.

La visite ne peut être réalisée que si le locataire y consent.

À défaut, les enquêteurs du S.I.R. doivent obtenir une autorisation préalable du tribunal de police.

Par contre, dans l'hypothèse où le bailleur qui empêche ou refuse la visite de l'habitation litigieuse, sous conditions qu'il s'agit de la procédure d'initiative du S.I.R. et après avertissement, le C.B.L. prescrit une présomption de non-conformité de l'habitation aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Le S.I.R. notifie alors au bailleur l'interdiction de mise en location ou de faire occuper le logement.

2.2.3. Non-conformité : procédure

Si le S.I.R. relève des manquements aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement,

Il adresse au bailleur qui peut ne pas être le propriétaire, un courrier de mise en demeure par voie recommandée, d'effectuer les travaux expressément énumérés afin de remédier aux défauts constatés pour rendre le logement conforme.



Attention, les procès-verbaux des enquêtes n'ont pas de force probante.

La force probante est liée à la notion de preuve. Elle peut se définir comme le degré de valeur donné à un mode de preuve (écrit, témoignages, ...).

Le juge n'est cependant pas lié par la force probante des preuves qui lui sont soumises : il est libre de se forger son intime conviction. Mais il doit motiver sa décision.

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

La mise en demeure doit être adressée dans un délai de soixante jours prenant cours, nous pensons, lorsque la visite est terminée.

Le S.I.R. doit adresser une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire (lorsque celui-ci n'est pas le plaignant) et au bourgmestre de la commune où est située l'habitation.

Dans ces cas, le C.B.L. ne précise aucun délai pour l'envoi de ces copies.

La mise en demeure doit également préciser le délai d'exécution des travaux, dont la durée d'un an est fréquente.

3. Du côté du bailleur

Lorsque le bailleur reçoit une mise en demeure, le S.I.R. l'invite à lui communiquer ses observations, soit par courrier recommandé, soit par dépôt au S.I.R. moyennant accusé de réception, dans les trente jours, à dater de la réception de la mise en demeure.

Le bailleur peut obtenir un délai supplémentaire pour l'exécution des travaux imposés, sous conditions, notamment lorsque le retard de réalisation des travaux est « justifié par des circonstances indépendantes de sa volonté », conformément à l'article 7, §3, alinéa 5, du C.B.L.

4. Travaux imposés au bailleur, exécution ou non

Si le bailleur exécute ou fait réaliser les travaux en respectant le délai fixé, il n'a pas à payer au S.I.R. l'amende administrative prévue qui est donc suspendue.

En effet, l'amende administrative est due dès que le procès-verbal de l'enquête constate un manquement aux exigences élémentaires.

À défaut d'exécution des travaux dans le délai imparti, le S.I.R. dispose de deux possibilités :

1) interdire au bailleur de poursuivre la location de l'habitation ou l'occupation.

Lorsque le logement est frappé de l'interdiction de location, la procédure prescrite à l'article 8, §1^{er}, du C.B.L. prend cours : information de l'interdiction de continuer à mettre en location, au plaignant, au locataire, au bailleur mais également au bourgmestre et au C.P.A.S. de la commune dans laquelle l'habitation se situe ; obligation au bailleur d'obtenir une attestation de conformité pour pouvoir remettre le logement litigieux en location ; devoirs d'information du notaire et devoirs d'exécution du bourgmestre.

C'est le bourgmestre qui doit veiller à l'exécution de l'interdiction de poursuivre la mise en location ou l'occupation et aussi, à empêcher toute nouvelle location ou occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés. Il ne peut la contester. Il peut uniquement apprécier les modalités pratiques (par exemple, l'affichage de l'interdiction de mise en location du S.I.R.) ;

2) déclarer l'habitation conforme aux exigences élémentaires lorsque le S.I.R. considère que les manquements aux normes minimales sont de minime importance et que leur suppression entraîne la réalisation de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

5. Les sanctions administratives

5.1. Les amendes

5.1.1. Les amendes sont applicables dans les deux cas précis ci-dessous :

- 1) des manquements aux exigences élémentaires ont été relevés dans le procès-verbal de l'enquête du S.I.R. ;
- 2) malgré l'interdiction de location, le bail ou l'occupation de l'habitation continue.

C'est le rôle du fonctionnaire dirigeant, en principe, d'imposer ou non l'amende.

Il doit entendre le bailleur avant de déterminer l'amende et son montant, la diminuer ou l'annuler.

Toutefois, l'amende est obligatoire et non facultative lorsque les manquements constatés aux exigences élémentaires auraient pour conséquence la réalisation de travaux trop importants par rapport à la remise en conformité à atteindre.

Le bailleur peut toujours démontrer qu'il n'est pas responsable des défauts de l'habitation.

5.2. Les montants de l'amende

Conformément à l'article 10, §2, du C.B.L., l'amende administrative « s'élève à un montant compris entre 2000 et 25 000 euros par logement loué ».

En pratique, la Direction de l'Inspection régionale attribue à chaque manquement un montant de 0 euro, 100 euros, 500 euros, 1 000 euros et 3 000 euros en fonction de la gravité de l'infraction.

Le nombre d'infractions est également pris en compte pour le calcul de l'amende.

De plus, conformément à l'article 10 du C.B.L., l'amende est infligée par logement et non par immeuble. Plusieurs amendes peuvent donc être prononcées pour un même immeuble.

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

À la suite d'une interdiction à la location dont il n'est pas responsable, le preneur peut faire appel au Fonds budgétaire régional de Solidarité.

5.3. L'interdiction de location

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

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

Le S.I.R. ne peut qu'imposer des sanctions administratives. Il ne peut pas sanctionner en droit civil. Autrement dit, l'exécution forcée de travaux ou la résolution du contrat de bail aux torts et griefs du bailleur et de l'octroi de dommages et intérêts n'entrent pas dans ses compétences qui relèvent, elles, du tribunal civil.



Attention, l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne confère pas de force probante aux rapports de la D.I.R.L., ce qui signifie que le bailleur comme le preneur ont le droit de la contestation en justice.

Lorsque le S.I.R. décide d'interdire une habitation à la location, il est donc interdit que ce logement fasse l'objet d'un bail d'habitation, excepté pour certains baux de rénovation ([voir article 222 du C.B.L.](#)).

Le bien ne peut être remis en location qu'à la condition que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité au préalable, au coût de 50 euros.

Si l'habitation est interdite à la location, l'article 219 du C.B.L. assortit aux sanctions administratives, des sanctions juridiques qui relèvent du droit civil.

6. Les sanctions civiles

6.1. Caducité du contrat de bail

Lorsque le contrat de bail de l'habitation a été conclu avant l'interdiction de location, conformément à l'article 8, §1^{er}, du C.B.L., le contrat est caduc de plein droit.

La caducité d'un acte juridique est l'état d'un acte régulier et valide formé initialement, mais qui en cours d'exécution, perd ses effets juridiques futurs en raison de la survenance d'une circonstance ou d'un fait postérieur à la formation initiale, l'empêchant d'être exécuté.

Le contrat perdant un élément essentiel à son existence, l'exécution du contrat n'est plus possible, l'acte est anéanti mais uniquement pour ses effets futurs, il n'y a pas de rétroactivité.

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



Attention, le preneur ne peut pas de lui-même suspendre le paiement du loyer et des charges, en totalité ou en partie, ne plus satisfaire à toutes ses obligations, à plus forte raison s'il poursuit la location.

À défaut d'accord entre le bailleur et le preneur, il appartient au juge de prononcer la caducité du bail existant.

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

En cas de caducité du contrat de bail, il nous semble que les preneurs et bailleurs peuvent procéder eux-mêmes à l'extinction du bail sur la base d'un accord écrit, une résiliation anticipée du bail, puisque la caducité n'a pas d'effet rétroactif.

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

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

6.2. Nullité du contrat de bail

Lorsque l'habitation a fait l'objet d'une interdiction conformément à l'article 8, §1^{er}, du C.B.L., mais est remis en location sans attendre la fin de l'interdiction, sans l'obtention du certificat de conformité au préalable, le contrat est nul de plein droit.

La nullité est la sanction d'un acte, d'une procédure juridique ou d'un contrat qui n'est pas conforme à la loi, déjà, lors de sa formation.

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

La nullité de plein droit est une inefficacité d'un acte juridique résultant de l'absence d'une des conditions requises pour sa validité.



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

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

En ce qui concerne la nullité du contrat de bail, qui produit un effet rétroactif, dès lors que le preneur est en droit de réclamer une partie des loyers payés, il nous paraît difficile que preneur et bailleur s'accordent sur ce point.

Le preneur n'aura certainement d'autre choix que d'introduire une procédure judiciaire.

Et il appartiendra au juge de prononcer la nullité du bail existant.

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

Enfin, en cas de nullité du contrat de bail, le juge condamne le bailleur à rembourser une partie des loyers payés car ce dernier est en droit d'obtenir une indemnité d'occupation de la part du preneur.

Par ailleurs, l'article 218 prescrit aussi la faculté au bénéficiaire du preneur de réclamer des dommages et intérêts au bailleur.

Toutefois, le bail n'est pas nul de plein droit si le S.I.R. n'a pas prononcé ou n'a pas rendu sa décision quant à la délivrance de l'attestation de conformité, dans le délai minimal de six semaines, à la suite de la mise en demeure du bailleur.

Le bailleur doit solliciter l'attestation de conformité au S.I.R. par une mise en demeure.

7. Les recours du bailleur

7.1. L'audition obligatoire du bailleur avant l'imposition d'une amende administrative ne constitue pas un recours. Mais le bailleur dispose d'un droit de recours à l'encontre du S.I.R.

7.2. Les recours possibles à la suite des décisions du S.I.R.

- 1) l'interdiction de poursuite de la location, de mettre en location ou de faire occuper l'habitation ;
- 2) l'interdiction immédiate de location prononcée par le S.I.R. lorsque l'habitation présente un grave danger pour la santé et la sécurité du preneur et de sa famille, à la suite des manquements constatés lors de l'enquête ;
- 3) le refus de délivrance de l'attestation de conformité ;
- 4) l'imposition d'une amende administrative.

7.3. Les procédures de recours

En vertu de la réglementation applicable, les décisions administratives doivent mentionner les délais de recours. À défaut, ceux-ci ne courent pas.

Les recours décrits au point 7.2. doivent être introduits par lettre recommandée dans les trente jours de la réception de la décision.

Spécifiquement, le recours contre l'amende administrative doit être formé devant le gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin dans les quinze jours de la notification de la décision qui impose l'amende, conformément à l'article 10, §3, du C.B.L.

Le gouvernement ou le fonctionnaire délégué doit statuer dans un délai de trente jours. Lorsqu'une nouvelle visite des lieux est nécessaire, uniquement si le recours porte sur l'interdiction à la location, le délai est prolongé de trente jours. La décision du gouvernement ou du fonctionnaire délégué peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'État, sous condition que le requérant ait, au préalable, exercé le recours auprès de l'un de ces premiers.

8. Annulation du §5, de l'article 219 du C.B.L. par la Cour constitutionnelle

À l'origine de l'ordonnance du 27 juillet 2017, l'article 219 du C.B.L. comportait un paragraphe 5.

Ce paragraphe prescrivait également la nullité du contrat de bail d'habitation conclu par un bailleur en état de récidive depuis moins de dix ans et dont le logement ne respectait toujours pas les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Ce paragraphe 5 a été annulé par la Cour constitutionnelle qui s'est basée sur l'avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, de la section de législation du Conseil d'État : la disposition attaquée crée une différence de traitement entre, d'une part, le preneur qui occupe un logement ne répondant pas à toutes les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement énoncées par ou en vertu de l'article 4 du Code bruxellois du Logement, lequel peut choisir d'exiger la réalisation de travaux de mise en conformité ou de poursuivre la résolution du contrat de bail

et d'autre part, le preneur qui occupe un tel logement et qui est lié par un contrat à une personne ayant été condamnée en état de récidive pour une infraction visée aux articles 433*decies* à 433*terdexies* du Code pénal depuis moins de 10 ans, qui ne dispose pas, lui, du choix visé ci-dessus et se voit contraint de quitter l'habitation, du fait de la nullité du contrat de bail.

La différence de traitement fondée sur le critère objectif du passé pénal du bailleur manque de pertinence par rapport au but affiché par le législateur de l'ordonnance, à savoir la protection des locataires.

De surcroît, la sécurité juridique du preneur ne peut être assurée car celui-ci ne peut être informé du passé pénal du bailleur.⁴²

9. Fonds budgétaire régional de solidarité

L'article 11 du C.B.L. est remplacé par ce qui suit :

§1^{er} Il est créé un Fonds budgétaire régional de Solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§2 Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214*quinquies* du Code ;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code ;

42. Extrait de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n°101/2020 du 9 juillet 2020, numéro de rôle : 6918, M.B. du 24 septembre 2020.

- tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au §3.

§3 Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code ;
- à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233*duodecies* du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation. »⁴³

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 219 du C.B.L. ?

1. Diminution du nombre de plaintes des preneurs adressées à la D.I.R.L.

1.1. Absence de force probante attribuée aux enquêtes et aux procès-verbaux du S.I.R.

En général, les locataires ne comprennent pas le droit des bailleurs de contester les enquêtes et les procès-verbaux du S.I.R. et le fait que ceci peut avoir des conséquences négatives ou fâcheuses pour eux. Il en va, par exemple, de la demande du bailleur au juge de paix, de prononcer la résolution du contrat aux torts et griefs du preneur en raison du défaut d'information de celui-ci relative aux réparations ou autres travaux à charge du bailleur.

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

1.2. En justice

Selon un représentant de la D.I.R.L., dans 90 % des situations dans lesquelles le bailleur est obligé d'exécuter ou de faire réaliser des travaux, celui-ci est en justice (= exercer une action en justice, prendre l'initiative d'un procès) aux fins d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion des locataires.

Dans la majorité de ces cas, le juge donne raison au bailleur afin de rendre possible l'exécution des travaux et bien évidemment éviter le paiement des amendes administratives.

Car même s'il n'est pas attribué de force probante au procès-verbal de l'enquête du S.I.R., les juges se montrent très réticents par rapport aux enquêtes et procès-verbaux du S.I.R.

43. Ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code du Logement, les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité, article 3, entrée en vigueur le 31 août 2023, M.B. du 21 août 2023 ;
Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233*duodecies*, §2, du Code bruxellois du Logement, entrée en vigueur le 09.10.2023, M.B. du 29 septembre 2023, la Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Selon toute vraisemblance, lorsqu'il est donné raison au bailleur, le juge oublie ou nie que le bailleur doit délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce, (article 219, §1^{er}, du C.B.L.).

Les locataires ne se sentent pas écoutés, ne se considèrent pas respectés par les juges, et donc, n'ont plus confiance en la justice, sans compter le coût des frais de justice à leur charge s'ils perdent le procès.

C'est donc le retour du « boomerang ».

Dès lors, nous pouvons en déduire que les règles de l'article 219 qui confèrent protection au preneur sont trop peu ou de moins en moins appliquées.

2. Habitation frappée d'interdiction à la location

L'objectif de l'intervention du S.I.R. est d'inciter les bailleurs à effectuer ou à faire réaliser des travaux en vue de remettre des logements non conformes en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement dans le circuit locatif privé, public et social, et non pas d'interdire les logements non conformes à la location dans le but de dresser des amendes administratives.

Lorsque l'habitation non conforme est frappée d'interdiction à la location, il en résulte un échec tant pour la Direction de l'Inspection régionale du Logement et le S.I.R. que pour le preneur qui devra (re)parcourir le difficile chemin d'octroi d'un logement et le bailleur qui ne pourra plus tirer des revenus de la location en question.

3. Variation du nombre de mois d'attente relatif à l'enquête du S.I.R.

À une période de l'année 2023, le preneur devait attendre un délai de 4 mois après le dépôt de la plainte pour que le S.I.R. puisse procéder à l'enquête !

Article 220 du C.B.L. - État des lieux

§1^{er} Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

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

§2 Le Gouvernement arrête un type de modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

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

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

À défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

1. Application des articles 1730 et 1731 de l'ancien Code civil, insérés dans la partie intitulée « Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles » tant aux baux d'habitation qu'aux baux de bureaux, etc.

Article 1730

§1^{er} Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er} bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, et sera également soumis à l'enregistrement.

À défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois (~~ou de quinze jours selon les cas~~)⁴⁴, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§2 Si des modifications importantes ont été apportées sur les lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

À défaut d'accord, la procédure prévue au §1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§3 Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 2 sont nulles.

§4 Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Article 1731

§1^{er} S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§2 S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose louée telle qu'il l'a reçue, excepté ce qui a été péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'ordonnance rappelle l'application des articles 1730 et 1731 de l'ancien Code civil à tous les baux d'habitation y compris la sous-location ([voir l'article 230 du C.B.L. intitulé « Cession et sous-location »](#)).

Ce qui est inutile car ces articles 1730 et 1731 de l'ancien Code civil sont compris dans les « Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles » (appelées vulgairement « droit commun »).

Ces articles concernent donc tous les baux sans exception (aussi les baux de bureaux, de garage, ...).

Les baux de sous-location sont bien évidemment également concernés.

Il est utile de préciser que l'article 1730 est à caractère impératif tandis que l'article 1731 est à caractère supplétif.

44. Les termes barrés ont été gardés malgré la modification du §1^{er} par la loi du 25 avril 2007, article 100.

2. État des lieux d'entrée

2.1. Définition

L'état des lieux d'entrée est un constat écrit dressé soit par le bailleur et le preneur eux-mêmes, soit par leurs mandataires et qui contient la description minutieuse de l'état dans lequel se trouve le bien au moment où il est donné en location.

2.2. L'article 1730 de l'ancien Code civil, à caractère impératif, est d'application.

2.3. Caractéristiques

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

- ♦ **détaillé** : il faut non seulement décrire avec méticulosité les caractéristiques des matériaux (portes, fenêtres, ...), des revêtements, des appareils (+ marques), ses meubles et des objets situés dans chacune des pièces faisant l'objet de la location mais également l'état dans lequel tous ceux-ci se trouvent.
La simple mention dans le contrat de bail « lieux loués en parfait état » ou « lieux rénovés » ne suffit donc pas (pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1984) ;
- ♦ **contradictoire** : ce caractère contradictoire constitue un élément primordial de la convention de l'état des lieux d'entrée. Pour être valide, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire que les bailleurs sont présents ou représentés. Ils sont entendus, peuvent échanger leurs points de vue entre eux ou sont représentés par un ou des mandataires privés ou par un ou des professionnels, des « experts » (terme employé pour désigner tout aussi bien des agents immobiliers, des architectes, des géomètres-experts, etc.);
- ♦ **frais communs** : l'état des lieux peut être établi à l'amiable entre bailleur et preneur. Mais l'un des deux est en droit de réclamer le recours à un « expert » qui agira en qualité de mandataire des deux parties.
Les frais, honoraires et TVA sont partagés.
En toute logique, nous pourrions supposer que le bailleur et le preneur paient chacun la moitié du coût de l'état des lieux d'entrée mais ni l'article 1730 de l'ancien Code civil ni l'article 220 du C.B.L. ne le précisent.
De même que le bailleur et le preneur, peuvent de commun accord recourir chacun à leur propre « expert ».
Ni l'article 1730 fédéral ni l'article 220 régional ne l'interdisent.

2.4. Compteurs individuels des énergies d'eau, de gaz et d'électricité

Pour autant que le logement soit pourvu de compteurs individuels des énergies d'eau et/ou de gaz et/ou d'électricité, l'état des lieux d'entrée doit mentionner le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs et des codes d'identification des compteurs.

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

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.⁴⁵

Ce document favorise le bailleur.

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

En outre, la vétusté ou la force majeure n'entre pas en ligne de compte dans ce modèle-type d'état des lieux d'entrée.

Quels sont les bailleurs qui ne comptent pas dans leurs loyers, une partie ou un pourcentage pour la mise à disposition dite gratuite des appareils électroménagers ou de convecteurs ?

Ils gagnent à être connus !

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

Exemple de clause fréquente dans un contrat de bail, qu'il soit affecté à l'habitation du preneur ou non, relative à la désignation d'un « expert » :

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

Il a été jugé que « si l'expert désigné ne prend pas la précaution de se faire confirmer son mandat par les parties, son rapport pourrait être considéré comme nul car établi sur une fausse cause ».⁴⁶

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

Le bailleur et le preneur peuvent également désigner un tiers.

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

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

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

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

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

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

Ils doivent accomplir leur mission en toute objectivité, sans être influencés par quelque pression que ce soit, comme celle d'une autorité, d'une corporation, de l'opinion publique, ni par la recherche d'un intérêt personnel comme par exemple la volonté de plaire à une partie

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

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

dans l'espoir d'obtenir d'autres missions ni par des conceptions partisans, philosophiques, religieuses, politiques, culturelles, linguistiques ou autres.

De plus, « la mission de l'« expert » n'est pas seulement un mandat mais également un louage d'industrie. Ce qui veut dire que l'expert doit effectuer l'expertise loyalement, entendre les arguments et les moyens de défense de chacune des parties et motiver suffisamment son rapport, même s'il a été désigné par les parties. Faute de quoi, le rapport n'a pas de force probante. »⁴⁷

La force probante est liée à la notion de preuve.

Elle peut se définir comme le degré de valeur donné à un mode de preuve (écrit, témoignages...).

Le magistrat n'est cependant pas lié par la force probante des preuves qui lui sont soumises : il est libre de se forger son intime conviction.

Mais il doit motiver sa décision.

Enfin, conformément au livre VI du Code de droit économique, le bailleur et le preneur sont en droit de connaître le prix total de l'expertise incluant toutes les taxes et tous les services à payer obligatoirement en supplément. Le prix doit être renseigné par écrit de manière lisible, apparente et non équivoque lorsque l'« expert » fait partie d'une profession libérale et intellectuelle (pour les services dont le prix peut être calculé à l'avance).

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

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

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

De même que des preneurs nous ont relaté qu'ils n'ont jamais eu connaissance ou réceptionnés le document de l'état des lieux d'entrée, et ce, malgré une ou des demandes, réclamations adressées aux bailleurs ou à l'« expert ».

C'est pourquoi, nous conseillons l'envoi d'un courrier sous forme recommandée (preuve écrite), si après deux mois à dater de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, le preneur ne l'a pas encore reçu.

7. Recours à la justice de paix en cas de désaccord

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

Le désaccord peut porter sur le choix de l'« expert », sur le contenu de l'état des lieux d'entrée, sur le paiement des honoraires (frais et TVA), sur le refus de procéder à l'état des lieux d'entrée...

Le juge de paix du canton compétent peut être saisi afin qu'il nomme un expert judiciaire.

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

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

47. La fin du bail et son contentieux », sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1988, p.92.

Le juge de paix tente de concilier les parties.

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

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

Voir la partie de cet ouvrage consacrée à l'article 227 du C.B.L. relatif à l'enregistrement.

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

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

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

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

9. Modifications importantes des lieux loués en cours de bail

Si des modifications importantes sont effectuées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux d'entrée, le bailleur ou le preneur peut réclamer à l'autre partie qu'un avenant (= juridiquement, c'est une convention conclue en vue de modifier un contrat antérieur ou un contrat-type via l'ajout d'une nouvelle clause, par exemple) soit dressé et ajouté à l'état des lieux d'entrée.

Ni l'article 1730 de l'ancien Code civil ni l'article 222 du C.B.L. n'expliquent le qualificatif « importantes ».

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

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

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

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

Nous pensons qu'il appartient au bailleur d'enregistrer l'avenant comme pour l'état des lieux d'entrée.

Au cas où le bailleur ne le fait pas, le preneur a la faculté de procéder lui-même à l'enregistrement.

10. État des lieux de sortie

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

À l'opposé de l'obligation d'établir un état des lieux d'entrée, dresser un état des lieux de sortie réside en une faculté, une possibilité.

Car même si l'état des lieux d'entrée est obligatoire, de par les articles 220 du C.B.L. et 1730, §1^{er}, de l'ancien Code civil, l'article 1731, §1^{er}, de l'ancien Code civil prescrit la situation de l'absence de l'état des lieux d'entrée.

10.1. Définition

C'est l'évaluation de l'existence éventuelle de dégâts locatifs à charge du preneur.

Dans le cas de dégâts locatifs, il s'agit de les déterminer, de fixer les montants afférents à leur réparation ou à la remise en état des lieux loués afin de servir à la destination prévue ainsi que la durée des réparations.

10.2. Caractéristiques

- ♦ **contradictoire** : ce caractère contradictoire constitue un élément primordial de la convention de l'état des lieux d'entrée. Pour être valide, l'état des lieux doit être dressé contradictoirement, c'est-à-dire que les bailleurs sont présents ou représentés. Ils sont entendus, peuvent échanger leurs points de vue entre eux ou sont représentés par un ou des mandataires privés ou par un ou des « experts » ;
- ♦ **frais partagés** : l'état des lieux peut être établi à l'amiable entre bailleur et preneur. Mais l'un des deux est en droit de réclamer le recours à un professionnel (expert-géomètre, architecte, agent immobilier, ...) qui agira en qualité de mandataire des deux parties. Les frais, honoraires et TVA sont partagés. En toute logique, nous pourrions supposer que le bailleur et le preneur paient chacun la moitié du coût de l'état des lieux d'entrée mais ni l'article 1730 de l'ancien Code civil ni l'article 220 du C.B.L. ne le précisent. De même que le bailleur et le preneur, peuvent recourir chacun, de commun accord, à leur propre « expert ». Ni l'article 1730 fédéral ni l'article 220 régional ne l'interdisent ;
- ♦ **précis** : le preneur ne doit pas se contenter « d'une évaluation forfaitaire sans qu'il y ait réellement transaction et accord global, tant sur l'existence de dégâts, leur détermination, le coût de la réparation et la durée de celle-ci ». ⁴⁸

10.3. Compteurs individuels des énergies d'eau, de gaz et d'électricité

Pour autant que le logement soit pourvu de compteurs individuels des énergies d'eau et/ou de gaz et/ou d'électricité, l'état des lieux de sortie doit mentionner le relevé des index de consommation, l'indication des numéros de compteurs et des codes d'identification des compteurs.

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

Le preneur doit avoir vidé l'habitation de ses meubles et effets personnels, de tous les locaux désignés dans le contrat de bail et/ou dans l'état des lieux d'entrée.

Par exemple, la cave, s'il en dispose d'une.

48. La fin du bail et son contentieux » sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1988, p.93.

11. Qualités de l'« expert » ou du professionnel qui dresse l'état des lieux de sortie

Voir point 5 : Qualités de l'« expert » ou du professionnel pour dresser l'état des lieux d'entrée.

Malgré la présence d'une clause du contrat de bail désignant à la fois l'« expert » chargé de l'état des lieux d'entrée et aussi de l'état des lieux de sortie et prévoyant que l'« expert » désigné tranche de manière définitive et sans possibilité de recours, tant le bailleur que le preneur peuvent défendre leurs intérêts devant le tribunal compétent. Ils ne peuvent pas être privés de ce droit.

« L'expertise même amiable ne peut se résumer à un devis pour travaux de réparation et elle doit tenir compte de la dépréciation pour usage normal. »⁴⁹

L'« expert » impartial et indépendant, doit se conduire loyalement à l'égard du bailleur et du preneur, il ne peut pas se satisfaire d'un procès-verbal succinct.

Il doit y avoir « réellement transaction et accord global, tant sur l'existence des dégâts, leur détermination, le coût de leur réparation et la durée de celle-ci. »⁵⁰

Que ce soit lors de l'état des lieux d'entrée ou de l'état des lieux de sortie, tant le bailleur que le preneur disposent du droit d'exprimer leur désaccord avec l'« expert » ou les « experts » s'ils pensent que celui-ci/ceux-ci n'accomplissent pas leur mandat de louage de manière indépendante et impartiale, et refuser de poursuivre l'établissement de l'état des lieux d'entrée/de sortie.

En cas de contestation, il faudra refuser de signer l'état des lieux, et ensuite, communiquer ce désaccord de manière formelle à l'« expert » ou aux « experts » et fournir des arguments.

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

Voir l'article 1731, §2, de l'ancien Code civil, à caractère supplétif, ci-dessus.

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

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

À la fin de la location, le preneur doit rendre le bien loué dans l'état où il l'a reçu, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

C'est une obligation de résultat.

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

Conformément aux articles 1732 et 1735 de l'ancien Code civil, à caractère supplétif, le preneur est responsable de toutes les dégradations et pertes qui sont survenues entre le début de la location, ou, à défaut, son entrée dans le bien loué et le moment de l'établissement de l'état des lieux de sortie, par lui-même ou des personnes dont il a à

49. La fin du bail et son contentieux » sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1988, p.93, Civ. Liège, 12 mai 1989, J.L.M.B. 1990, p.133.

50. La fin du bail et son contentieux » sous la direction scientifique de Me Paul Alain Foriers, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 1988, p.93, Civ. Liège, 12 mai 1989, J.L.M.B. 1990, p.93.

répondre (personnes de sa maison et/ou sous-locataires), à moins qu'il ne prouve que les dégâts ont eu lieu sans sa faute.

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

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

Il est utile de renseigner et/ou de rappeler, que dès qu'il y a dégradation ou défaut, le preneur doit informer sans tarder le bailleur afin que celui-ci puisse effectuer ou faire réaliser les travaux dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu responsable des dégradations ou défauts qui ne sont pas considérés comme lui étant imputables mais qui se sont aggravés du fait de sa négligence, à savoir son information tardive ou inexistante.

En outre, le preneur doit procéder au nettoyage complet de l'habitation louée (et autres lieux donnés en jouissance) et à l'entretien et aux réparations qui lui incombent conformément à la liste-non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur ([voir article 223 du C.B.L.](#) intitulé « Réparations et entretiens »), également en référence à la jurisprudence et à la doctrine.

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

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

[Voir article 1731, §1](#), de l'ancien Code civil, à caractère supplétif, ci-dessus.

À défaut d'état des lieux d'entrée établi, le preneur est présumé rendre les lieux loués tels qu'ils étaient à l'entrée de son occupation dans le bien loué, à l'exception de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Toutefois, le bailleur est en droit de renverser la présomption légale visée ci-dessus, et prouver par toutes voies de droit que le preneur est en défaut de restituer le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu, à l'exception des dégradations dont il n'a pas à répondre.

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

Dans le cas d'absence d'état des lieux de sortie, la restitution des lieux doit aussi être complète.

Mais même en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le preneur doit procéder au nettoyage complet de l'habitation louée (et autres lieux donnés en jouissance), à l'entretien et aux réparations qui lui incombent conformément à la liste-non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur ([voir article 223 du C.B.L.](#) intitulé « Réparations et entretiens »), également en référence à la jurisprudence et à la doctrine.

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

Rappelons que dès qu'il y a dégradation ou défaut, le preneur doit informer sans tarder le bailleur afin que celui-ci puisse effectuer ou faire réaliser les travaux dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu responsable des dégradations ou défauts qui ne sont pas considérées comme lui étant imputables mais qui se sont aggravés du fait de sa négligence, à savoir son information tardive ou inexistante.

14. Restitution des clefs et accord ou désaccord en matière de dégâts locatifs, leurs montants respectifs afférents pour la réparation ou le remplacement de ceux-ci ainsi que pour les entretiens non effectués imputables au preneur

Soit il y a accord relatif à l'état des lieux de sortie, quant aux éventuels dégâts locatifs, au montant du coût de leur réparation, de leur remplacement, aux éventuels entretiens non effectués à charge du preneur, et le bailleur (ou l'« expert »), accepte les clefs.

Soit il y a un désaccord mais le bailleur (ou l'« expert ») accepte les clefs tout en formulant dans un écrit les plus expresses réserves quant aux éventuels dégâts locatifs, au montant du coût de leur réparations, de leur remplacement et aux éventuels entretiens non effectués.

Le bailleur est en droit de refuser les clefs tant qu'un état des lieux de sortie n'a pas été réalisé.⁵¹

Par prudence, le preneur demandera au bailleur un récépissé mentionnant la reprise des clefs en détail (nombre, usages) qui constituera une preuve.

15. Recours au tribunal

En cas de contestation sur la qualification des dégâts locatifs, sur l'évaluation de leurs montants, sur les qualités de l'« expert » qui a procédé à l'état des lieux de sortie..., le bailleur et/ou le preneur peuvent saisir le juge de paix du tribunal du canton où est située l'habitation louée, aux fins de statuer sur les désaccords, sur la demande de désignation d'un expert judiciaire pour déterminer les dégâts locatifs et leurs montants afférents pour la réparation, le remplacement et les entretiens non réalisés imputables au preneur.

Le juge de paix doit être saisi avant la remise des clefs.

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

Le juge de paix doit tenter de concilier les parties.

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

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 220 du C.B.L. ?

Inapplication partielle des dispositions de l'article 220 du C.B.L.

Plusieurs problèmes sont à relever :

1) Absence d'état des lieux d'entrée

Il est encore fréquent de constater l'absence d'état des lieux d'entrée.

Des bailleurs/propriétaires veulent éviter tout écrit relatif à la location, soit parce que l'habitation louée n'est pas conforme aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et

51. Les baux – Le bail en général », Yvette Merchiers, édition Larcier, 1997, J.P. Namur, 1^{er} février 1985, J.J.P. 1986, p.247.

d'équipement, soit parce qu'elle n'existe pas officiellement (infraction en matière d'urbanisme) ou encore les deux.

- 2) État des lieux de sortie alors qu'il y a absence d'état des lieux d'entrée
Des bailleurs/propriétaires exercent des pressions pour dresser un état des lieux de sortie alors que l'état des lieux d'entrée fait défaut.
- 3) Réception tardive de l'état des lieux d'entrée ou non réception par les locataires malgré des demandes et réclamations auprès de bailleurs/propriétaires et/ou d'« experts ».
- 4) Frais communs – Frais partagés
Des preneurs éprouvent des difficultés à savoir avec certitude ce qu'il en est le partage du coût réel de l'état des lieux, qu'il soit d'entrée ou de sortie, entre leur(s) bailleur(s)/propriétaire(s) et eux-mêmes, et selon quelle proportion. Et ils éprouvent les mêmes difficultés émanant d'« experts ».
- 5) « Dégât locatif » récurrent : le nettoyage
Depuis environ deux ans, le nombre de locataires qui quittent un logement dans un état de grande saleté a considérablement augmenté.
En réalité, lorsque les bailleurs/propriétaires et « experts » ne trouvent pas de dégâts locatifs et d'absence d'entretien des chaudières et des chauffe-eau, c'est le « dégat locatif » invoqué.
- 6) Des « experts » ne tiennent pas compte ni du contenu de l'état des lieux d'entrée indiquant des dégâts locatifs, une vétusté ni de l'amortissement de matériaux.
- 7) Des « experts » font pression pour obtenir la signature des preneurs réticents ou en désaccord en prétextant que la garantie locative ne sera pas libérée ou rendue.

Article 221 du C.B.L. – Travaux en cours de bail

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

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

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

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

§3 Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de la jouissance raisonnable.

1. Travaux de performance énergétique

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

A cette fin, le bailleur est autorisé à imposer au preneur, durant son occupation, des travaux en vue d'améliorer la performance énergétique de l'habitation.

Le bailleur n'a donc pas à avoir l'autorisation ou l'accord du preneur.

Il s'agit de travaux différents des réparations urgentes conformément à l'article 1724 de l'ancien Code civil, à caractère supplétif.

Il est très fréquent de trouver dans les contrats de bail, une clause qui impose au preneur de subir tous types de réparations et travaux même si leur durée est supérieure à 40 jours, sans que celui-ci puisse bénéficier d'aucune réduction de loyer.

2. Conditions à réunir par le bailleur afin que les travaux visant la performance énergétique puissent être réalisés

2.1. Durée minimale du bail d'habitation

Le bail doit avoir une durée minimale de 9 années.

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

2.2. Périodicité des travaux

Au maximum, une fois par triennat.

Le bailleur peut réaliser ou faire exécuter les travaux sans l'accord du preneur pendant que celui-ci loue, occupe l'habitation, une fois tous les 3 ans.

2.3. Avertissement du bailleur

Le bailleur doit informer le preneur par courrier recommandé et ce, en respectant un délai minimal d'1 mois avant le commencement des travaux.

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

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

Il lui est aussi conseillé, si possible, de s'informer du nom de la ou des sociétés ou des entrepreneurs chargés de l'exécution des travaux. Cela peut être utile en cas de problème.

2.4. Travaux

a) Ces travaux diffèrent également de ceux réalisés en vue de mettre le bien en conformité visés à l'article 219 du C.B.L. ;

- b) le preneur doit pouvoir poursuivre l'occupation de l'habitation louée durant la réalisation de tous les travaux ;
- c) la durée des travaux ne peut pas être supérieure à celle fixée par un arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle ne peut pas être supérieure à 60 jours à compter du début des travaux.

Comment calculer précisément les 60 jours ? S'agit-il de jours relatifs seulement à l'exécution des travaux ? Les jours relatifs aux troubles de jouissance du preneur dus aussi au nettoyage et à l'enlèvement des machines et des matériaux sont-ils également inclus ? L'article 221 du C.B.L. est muet en la matière ;

- d) pendant les travaux : ceux-ci ne peuvent entraîner une diminution de jouissance raisonnable de l'habitation ;
- e) après les travaux : leur exécution ne peut avoir pour conséquence de réduire la jouissance du logement.

3. Durée des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement excédant 60 jours

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

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

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

5. Augmentation de loyer à convenir avant l'exécution de travaux de performance énergétique

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

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

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

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

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

Mais comment calculer réellement cette augmentation ?

Cette augmentation ne peut pas se baser que sur des projets de travaux sans savoir l'impact réel, le bénéfice réel des travaux sur les économies d'énergie.

Le preneur n'en connaîtra les éventuels bénéfices que plusieurs mois après la réalisation des travaux lorsqu'il recevra, notamment, les factures d'énergies (eau, gaz, électricité).
Le sujet de l'augmentation du loyer risque de devenir source de conflits.

6. Augmentation du loyer à convenir avant l'exécution de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie du preneur

Les parties sont libres de convenir d'une augmentation de loyer avant l'exécution de travaux destinés à adapter l'habitation d'une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur, car le bailleur ne peut pas imposer au preneur une augmentation de loyer.

Cet accord doit être convenu de manière expresse, c'est-à-dire un écrit clair et au plus tard un mois avant le commencement de l'exécution des travaux.

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

7. Quels montants d'augmentation de loyer sont à convenir avant l'exécution des travaux soit de performance énergétique, soit d'adaptation à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie ?

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

Mais comment calculer réellement cette augmentation ?

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

Le preneur n'en connaîtra les éventuels bénéfices que plusieurs mois après la réalisation des travaux lorsqu'il recevra, notamment, les factures d'énergies (eau, gaz, électricité) ou lorsqu'il aura vécu plusieurs mois dans l'habitation adaptée à un handicap ou aura vérifié une plus grande autonomie dans le logement.

Le sujet d'augmentation de loyer risque de devenir source de conflits.

Il est certainement préférable d'analyser la réduction possible des consommations d'énergie ou d'examiner les progrès, les facilités probables du preneur handicapé dans l'habitation ou la faculté d'une plus grande autonomie de celui-ci, grâce aux travaux ou encore de prendre en considération les factures relatives aux travaux, c'est-à-dire après les travaux !

8. La performance énergétique

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

Dès lors, comment vérifier la réelle amélioration ?

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

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

Or trop peu de preneurs ont reçu la communication du certificat de performance énergétique, valide au plus tard à la conclusion du contrat de bail ou au moment de l'entrée dans les lieux loués ou même en cours de bail lorsque les locataires en font la demande.

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

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

Il est à craindre également que le bailleur augmentera davantage le loyer du locataire suivant, sans lui fournir les explications ni les justificatifs des travaux effectués.

9. Perte de jouissance raisonnable

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

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

Il en est autrement des réparations urgentes.

L'article 221 du C.B.L. déroge donc, de manière partielle à l'article 1719, 3°, de l'ancien Code civil, à caractère supplétif, par ailleurs non abrogé dans l'ordonnance du 27 juillet 2017.

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

Imaginons la réhabilitation d'une salle de bain en vue d'en renforcer la performance énergétique : nouvelle installation électrique, augmentation de la ventilation, remplacement de la fenêtre par une fenêtre double vitrage, placement de nouveaux tuyaux pour l'eau et le chauffage, pose d'une nouvelle porte, placement d'un nouveau boiler électrique.

La réalisation des travaux rend cette pièce inaccessible au preneur durant plusieurs jours, eu égard aux différents corps de métiers devant y travailler.

Ces travaux privent donc le preneur de l'usage complet de la salle de bain alors que le preneur doit pouvoir continuer à occuper l'habitation louée et à utiliser la salle de bain.

Dès lors, comment évaluer le caractère raisonnable ou déraisonnable de la perte de la jouissance ?

10. Changement de la forme du bien loué

Conformément à l'article 1723 de l'ancien Code civil, le bailleur ne peut modifier la forme du bien loué.

Lors de la formation du contrat de bail, l'accord des parties porte sur un bien ou des lieux précis.

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

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

L'article 222 du C.B.L. déroge donc à l'article 1723 de l'ancien Code civil, à caractère supplétif, par ailleurs, non abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017.

11. Sanctions imputables au bailleur

Quelles sont les sanctions civiles possibles au cas où le bailleur ne respecte pas les conditions ou une seule des conditions de l'article 222 du C.B.L. ?

La réglementation est muette à ce sujet.

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

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 221 du C.B.L. ?

Alors que cet article 221 est entré en vigueur il y a plus de 5 ans, nous n'avons eu qu'une seule consultation à ce sujet.

Une locataire aveugle, avertie par son propriétaire de sa volonté de réaliser des travaux d'installation de chauffage central, chaudière et radiateurs (en lieu et place de convecteurs), travaux visant l'augmentation de la performance énergétique de l'habitation louée, refusait les travaux en raison de son handicap.

Compte tenu des conditions précisées à l'article 221, une locataire aveugle est-elle en droit de refuser des travaux d'installation de chauffage central ?

Une installation de chauffage central nécessite des travaux de grande ampleur et des déplacements nombreux de professionnels, ce qui perturbe grandement la vie de la personne aveugle, par la perte de ses repères habituels.

Tandis que le preneur doit pouvoir poursuivre la location en habitant les lieux loués durant l'exécution des travaux, tout en y bénéficiant d'une jouissance raisonnable.

Article 222 du C.B.L. - Bail de rénovation

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

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

1° le descriptif des travaux ;

2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;

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

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

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

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

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

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

- §3 À la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes les pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieure.
- §4 Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'Inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.
- §5 En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.
- §6 Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.
- §7 À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.
- §8 Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.
En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus.

➔ Définition du bail à rénovation

Le bail à rénovation est défini par l'ordonnance du 27 juillet 2017 comme étant « le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant toute ou partie de la durée du bail ».

Le législateur régional a choisi le terme de rénovation.

La rénovation constitue une remise à neuf, ce qui n'est pas le cas de tous les travaux visés par l'article 222 du C.B.L.

En principe, les travaux de rénovation diffèrent des travaux de réhabilitation ou de restauration.

Ils concernent des opérations qui commencent par une démolition.

1. Caractéristiques du bail de rénovation

- a) une condition essentielle : l'accord des parties, bailleur et preneur ;
- b) le preneur prend les frais des travaux à sa charge ;

- c) les travaux concernent l'habitation louée, et le cas échéant, les annexes et dépendances privatives ;
- d) les travaux doivent être précisés
- e) et être des travaux qui incombent, en principe, au bailleur.

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

Les conditions diffèrent quelque peu selon la destination des travaux.

Si l'article 222 du C.B.L. prend sa source dans les règles de la résidence principale du preneur, il encadre davantage le bail de rénovation.

2. Engagements du preneur

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

- ♦ L'engagement du preneur doit être formalisé dans un écrit.
Lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, le preneur et le bailleur peuvent convenir de la rénovation, à tout moment, au cours du bail, dans un avenant (= juridiquement, c'est une convention conclue en vue de modifier un contrat antérieur ou un contrat-type, via l'ajout d'une nouvelle clause, par exemple) au bail ou ils peuvent signer directement un bail de rénovation.
- ♦ Le bail, de même que l'avenant déterminant les travaux, doivent être conclus, avant la réalisation des travaux.
- ♦ Le bail d'habitation doit être d'une durée minimale de 3 ans, afin d'éviter des abus dans le chef des bailleurs (par exemple, baux successifs d'1 an, succession de preneurs).
Il s'agit donc d'un bail d'une durée minimale de 3 ans ou d'un bail de 9 ans ou de plus de 9 ans ou encore d'un bail à vie.
De plus, le législateur régional fait intervenir le Service d'inspection du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Comme lu à l'article 219 du C.B.L., tout logement mis en location doit répondre aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette obligation incombe aux propriétaires et aux bailleurs.

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

Cette dérogation n'est autorisée que :

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

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

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

Il n'est pas question que des manquements majeurs aux exigences élémentaires puissent constituer un danger pour le preneur et sa famille.

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

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

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

4.1. Informations obligatoires

- a) la liste détaillée des travaux que le preneur s'est engagé à effectuer à ses frais ;
- b) la date de début du chantier fixée dans un délai raisonnable.

Qu'est-ce qu'un délai raisonnable ?

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

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

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

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

Si nous transposons la notion juridique de délai raisonnable pour la réalisation des travaux, il faut tenir compte, au moins, du nombre de travaux, de leur ampleur ainsi que de leur difficulté d'exécution et également de leur réalisation par un particulier ou un professionnel.

4.2. Contrepartie du bailleur après l'exécution des travaux

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

- ♦ mettre fin au bail ;

- ♦ demander la révision du loyer ;
- ♦ concéder au preneur une réduction de loyer.

5. Autres obligations du preneur

5.1. Communication des pièces

Lorsque le bailleur lui demande, le preneur lui transmet toutes les pièces et tous les documents afin qu'il puisse compléter le dossier d'intervention ultérieure si la nature des travaux en requiert un dossier d'intervention ultérieure.⁵²

Depuis le 1^{er} mai 2001, presque tous les travaux effectués dans un immeuble, notamment les travaux de transformation, de rénovation, d'aménagement et d'équipement, d'entretien, de peinture et de nettoyage, certains travaux de montage et de démontage, doivent faire l'objet d'un dossier dénommé dossier d'intervention ultérieure - DIU – qui contient les éléments utiles pour la sécurité et la santé, devant être pris en considération lors de travaux ultérieurs : le descriptif des travaux, les matériaux utilisés, les plans, ...

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

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

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

5.2. Donner accès au bien loué

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

Le bailleur peut également mandater un professionnel.

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

6. Autre obligation du bailleur

Le bailleur doit communiquer au Service d'inspection régionale (= S.I.R.) le bail de rénovation ou l'accord écrit relatif à la rénovation, la date de conclusion du contrat de rénovation et le délai envisagé pour la réalisation des travaux au S.I.R.

7. Pouvoir du Service d'Inspection régionale

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

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

8. Réception des travaux

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

Le terme « contradictoire » signifie que toutes les parties, dans la situation présente, le bailleur et le preneur, sont entendues ou sont représentées.

Le preneur comme le bailleur peut solliciter l'établissement d'un avenant à l'état des lieux d'entrée, conformément à l'article 1730, §2, de l'ancien Code civil, qui prévoit la situation de modifications importantes des lieux loués, après l'établissement d'un état des lieux d'entrée.

L'article 1730, §2, de l'ancien Code civil est à caractère impératif.

9. Sanctions à l'encontre du preneur

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

a) Si le preneur ne respecte pas ses obligations (dépassement du délai prévu, descriptif imprécis des travaux ...), ou dans le cas de malfaçons, le bailleur peut demander au juge de paix de mettre un terme, en partie ou en totalité, à sa contrepartie, c'est-à-dire :

- ♦ mettre fin au bail ;
- ♦ demander la révision du loyer ;
- ♦ concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer ;

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

9.2. Le bailleur dispose également de la faculté de solliciter l'application d'autres sanctions mais l'article 222 du C.B.L. ne précise pas lesquelles.

Le bailleur est-il en droit de solliciter en justice, la nullité de l'accord de rénovation de l'habitation louée ?

9.3. Faculté de saisine d'une juridiction

Conformément à l'article 223 du C.B.L., intitulé « Résolution des conflits », les parties peuvent recourir, en lieu et place du tribunal de la justice de paix, à des processus alternatifs tels que la médiation, en vue de régler un litige.

10. Enregistrement du contrat de bail de rénovation ou de l'avenant au bail d'habitation

Comme tout contrat de bail ou avenant au contrat de bail, le bail de rénovation est soumis à l'enregistrement ([voir l'article 227 du C.B.L. intitulé « Enregistrement »](#)).

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 222 du C.B.L. ?

Nous n'avons pas vu en plus de cinq années, un seul bail de rénovation, qu'il soit proposé ou acté.

Et c'est préférable pour les preneurs. Nous déconseillons aux preneurs la conclusion d'un contrat de bail ou d'un avenant au contrat de bail de rénovation de l'habitation, qu'ils soient professionnels du bâtiment et davantage s'ils ne le sont pas.

Si la contrepartie aux travaux réalisés paraît alléchante, il faut être conscient non seulement de la vétusté mais aussi de l'état déplorable (dû à l'absence générale des travaux incombant aux propriétaires/bailleurs) du parc de logements locatifs situés en Région de Bruxelles-Capitale.

Ne « parlons » même pas des habitations mises en location/louées présentant des manquements majeurs aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

Nous rappelons que la majorité de ces normes minimales sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2005 !

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

Autre problème, si le preneur perçoit des allocations de chômage ou le revenu d'intégration sociale, il doit être et rester disponible sur le marché de l'emploi et du travail. Il risque donc d'être considéré comme indisponible et perdre les allocations de remplacement.

En définitive, tout locataire averti en vaut deux !

Preneurs : rénover une habitation dont vous n'êtes pas et ne serez pas propriétaires est à éviter !

Article 223 du C.B.L. - Réparations et entretiens

§1^{er} Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

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

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

1. Liste non limitative de répartition des réparations et travaux d'entretien

La liste a fait l'objet d'un arrêté, à savoir, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur et impérativement à charge du bailleur, qui a été publié au Moniteur belge du 8 décembre 2017.

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

D'une part, il existe de nombreux ouvrages en la matière.

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

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

Le texte répartit donc les frais entre preneuses/preneurs et bailleuses/bailleurs selon le type de contrats.

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

Pourquoi ne pas avoir copié dans son intégralité la proposition du Syndicat National des Propriétaires ?

Quelle en est la raison ?

La vérification des contrats présente-t-elle une grande difficulté de compréhension par les locataires ?

Ou concernant les ascenseurs, eu égard au nombre élevé de pièces et de mécanismes, est-il plus aisé d'en imputer un grand nombre au preneur ?

Nous précisons que l'annexe 2 relative aux ascenseurs, renseigne une liste d'interventions spécifiques à charge du preneur.

Nous en profitons pour rappeler ou informer de l'obligation d'effectuer des travaux de modernisation des ascenseurs, à charge du bailleur.

Délais de modernisation en fonction de la mise en service :

Date de mise en service	A dû ou doit être modernisé au plus tard
Avant le 1 ^{er} janvier 1958 sans certificat de valeur historique	au plus tard le 31 décembre 2023
Avant le 1 ^{er} janvier 1958 avec certificat de valeur historique	au plus tard le 31 décembre 2027
Entre le 1 ^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984	au plus tard le 31 décembre 2016
À partir du 1 ^{er} avril 1984	au plus tard le 31 décembre 2014

Le planning de modernisation comprend les mesures de sécurité à appliquer et les différentes phases de leur mise en œuvre.

La valeur historique d'ascenseurs a été revendiquée par des propriétaires et copropriétaires. Si l'ascenseur dispose d'un certificat de valeur historique, la limite du délai des travaux de modernisation est reporté au 31 décembre 2027.⁵³

53. Arrêté royal du 27 novembre 2022 modifiant l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, M.B. du 21 décembre 2022, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

L'ascenseur est reconnu historique lorsque sa valeur a été reconnue par les services régionaux compétents pour le patrimoine immobilier au moyen d'une attestation d'ascenseur à valeur historique ou d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde.

Pour être conforme, la dite attestation doit comporter notamment l'historique, la description de l'ascenseur, la localisation ainsi que les caractéristiques et éléments patrimoniaux pertinents.

Analyse de risques

L'analyse de risques tient compte des caractéristiques techniques et d'utilisation de l'ascenseur dans la mesure du raisonnable pour les utilisateurs habituels avec une attention particulière lorsqu'un des utilisateurs est de mobilité réduite et selon la check-list des SECT.

Un SECT est un service externe chargé des contrôles techniques sur le lieu de travail.

Dans le cas des ascenseurs à valeur historique, l'analyse de risques tient compte en plus, des caractéristiques et éléments patrimoniaux décrits dans l'attestation d'ascenseur à valeur historique.

L'analyse de risques de l'ascenseur doit être effectuée par un SECT 15 ans au plus tard après la première utilisation de mise en fonctionnement et après, endéans des périodes de maximum 15 ans.

2. Obligation d'information de la part du preneur lorsqu'il constate un problème dans le bien loué

Nous rappelons au preneur son obligation d'informer le bailleur, dès qu'il constate un problème dans les lieux loués, afin que celui-ci puisse réaliser ou faire effectuer les travaux rapidement.

Dans le cas contraire, le preneur peut être tenu pour responsable des dégradations qui sont survenues ou se sont aggravées du fait de sa négligence alors qu'au départ, ces dégâts ne sont pas considérés comme lui étant imputables ([voir l'article 219 du C.B.L.](#)).

Déposer plainte au S.I.R. ne suffit pas, ce service n'est pas le messenger du preneur.

3. Situations de force majeure

Les frais engendrés par des dégâts locatifs à la suite d'actes de vol, de vandalisme, d'effraction, sont à charge du bailleur et non du preneur (ou des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires), si celui-ci (ou ceux-ci) n'en est (sont) pas responsable(s).

Les actes de vol, de vandalisme, d'effraction sont juridiquement considérés comme relevant de la force majeure.

Ce n'est pas une nouveauté.

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

L'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation des baux d'habitation abroge les articles 1720, 1754 et 1755 fédéraux mais l'article 223, §§ 1^{er} et 2, intègre les articles 1755 et 1720, alinéa 2, de l'ancien Code civil.

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

Par ailleurs, si la liste non limitative ne contient pas tous les sujets énoncés dans l'article 1754 de l'ancien Code civil, outre l'usage des lieux, il peut être fait référence à la doctrine ainsi qu'à la jurisprudence.

4. Liberté de préciser ou de compléter la liste non-limitative

Le preneur et le bailleur disposent de la liberté de préciser ou de compléter la liste non limitative des réparations et des travaux d'entretien établie par le gouvernement bruxellois, mais sans déroger aux §§ 1^{er} et 2 de l'article 223 du C.B.L. puisque l'entièreté de cet article est à caractère impératif.

5. Abrogation de l'article 1756 de l'ancien Code civil (article inséré dans les « Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles »).

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

Il a sans doute été considéré que les fosses septiques sont quasi inexistantes en région de Bruxelles-Capitale.

Y-a-y-il application ou inapplication de l'article 223 du C.B.L. ?

1° Frais relatifs aux dégâts à la suite d'actes de tentatives de vol, de vol, vandalisme, d'effraction

Eu égard au nombre important de baux d'habitation comprenant une clause imputant tous les frais causés par des dégâts locatifs à la suite d'actes de vol, de vandalisme, d'effraction, sont à charge du bailleur car ces actes sont juridiquement considérés comme relevant de la force majeure.

Mais il faut croire que cela n'est pas encore compris par les bailleurs ayant conclu les baux d'habitation précités.

2° Qu'en est-il de l'usure, de la vétusté ?

Il n'existe aucune disposition légale qui édicte que tel matériel est usé après autant d'années, même si des géomètres-experts, des architectes ont publié leurs avis, leurs opinions dans divers ouvrages.

Cela dépend de la qualité des matériaux et de la qualité des supports.

Par exemple, une peinture de qualité supérieure ne durera pas neuf ans si les murs sur lesquels est posée celle-ci, sont poreux.

3° Nous ne pouvons pas répondre à toutes les questions de répartition des travaux d'entretien et des réparations entre les preneurs et les bailleurs.

Par exemple, les travaux de mise en conformité de l'installation du gaz dit riche dans la région de Bruxelles-Capitale, sont-ils à charge du bailleur ou du preneur ?

Comme il s'agit de travaux de mise en conformité, nous pensons qu'ils sont, et de ce fait, les factures, à la charge du bailleur.

Article 224 du C.B.L. - Loyer abusif

Le loyer est présumé abusif lorsqu'il :

1. dépasse de vingt pour cent son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;
2. n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.⁵⁴

Article 224/1 du C.B.L. - Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif

§1^{er} Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224. À défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.

§2 Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.

§3 Dans le cadre de la demande de révision visée au §1^{er}, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elle peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§4 Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la Commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§5 Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt quatre mois avant la date du dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer.

§6 Par dérogation au paragraphe 2, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien, peut introduire une révision auprès de la Commission ou du juge lorsqu'il estime que le loyer est abusif au sens de l'article 224/1 du présent Code à tout moment du contrat de bail.

Dans ce cas et par dérogation au paragraphe 5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail.⁵⁵

54. Ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, M.B. du 22 novembre 2021, article 7, entrée en vigueur le 2 décembre 2021.

55. Article 8 de l'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs, M.B. du 22 novembre 2021, entrée en vigueur indéterminée.

Y-a-t-il inapplication des articles 224 et 224/1 ?

Nous n'avons pas eu une seule consultation relative à cet article 224 mais il est encore trop tôt.

Par ailleurs, il est inséré un chapitre III/1 intitulé « la commission paritaire locative » dans le C.B.L.

Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative pour rendre des avis sur la justesse des loyers pour tout bail d'habitation en région bruxelloise.

Le Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires a tellement crié au loup au sujet des dispositions relatives au loyer abusif et de la commission paritaire locative que nous pouvons nous demander quand l'article 224/1 et le chapitre III/1 du C.B.L. entreront réellement en vigueur.

Notre proposition

Au Grand-Duché du Luxembourg, il existe les commissions de loyer dont la compétence est de déterminer les loyers dus et les avances sur charges, en cas de désaccord, voire de litige, entre les bailleurs et les preneurs.

Ces commissions de loyer constituent des instances de conciliation et non des instances juridictionnelles.

Ces commissions sont présentes depuis des années et le législateur grand-ducal ne les a pas supprimées lors de sa réforme des loyers en 2006.

Dès lors, nous pouvons supposer leur utilité.

Il est d'ailleurs bizarre que le Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires n'évoque jamais le sujet.

Ne nous limitons pas, ne nous arrêtons pas au sujet des loyers abusifs ou non.

Transformons les commissions paritaires locatives en un service d'informations gratuit offert aux preneurs et aux bailleurs, service compétent en matière de bail d'habitation et de droit commun (aussi les baux d'ateliers, de bureaux, ...) en convoquant les parties à la demande de l'une d'entre elles, en cas de problème.

Ce serait un service d'information et non pas un service de conciliation ou de médiation.

Il s'agirait d'informer les bailleurs et les preneurs de leurs droits et de leurs obligations.

Que les deux parties soient présentes ou non, cette rencontre serait suivie de l'envoi du procès-verbal d'audition à la justice de paix compétente, que les deux parties soient présentes ou non.

De cette façon, les juges seraient informés des multiples problèmes que vivent en majorité les preneurs et au-delà des affaires habituelles d'arriérés de loyers et de charges ou de dégâts locatifs. En bref, ils ne seraient pas informés (et saisis) uniquement pour le « sommet de l'iceberg ».

Puisque le Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires refuse les commissions paritaires locatives, il est tout à fait possible de se passer de celui-ci ou de tout autre organisme représentatif des propriétaires/bailleurs.

Compte tenu de la méfiance et du manque de confiance des locataires à l'égard des avocats et des juges, les commissions seraient composées de travailleurs sociaux (assistants sociaux, éducateurs, ...) connaissant bien évidemment la législation visée ci-dessus.

Les convocations pourraient être simultanément adressées par courrier et courriel, par courrier et téléphone, par courrier et SMS., par plusieurs moyens de communication, afin d'être plus sûr que la convocation arrive effectivement aux destinataires.

Il faut évidemment poursuivre la réflexion, approfondir l'étude de la mise en place de ces commissions « générales ».

Article 224/2 du C.B.L. - Indexation et révision des charges

§1^{er} Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 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.

L'adaptation du loyer au coût de la vie visée à l'alinéa 1^{er} qui a pour effet d'augmenter le loyer, n'est due que si :

1° le bail écrit a été enregistré conformément à l'article 227 et

2° le certificat PEB a été produit au locataire conformément à l'article 217.

§1^{er}/1 Par dérogation au §1^{er}, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB E a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera calculée dans les conditions prévues à l'article 1728bis à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée. Par dérogation au §1^{er}, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB F ou G a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, il ne peut y avoir d'adaptation du loyer au coût de la vie. La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1^{er} et 2 est valable 12 mois.⁵⁶

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

→ *Le texte en gras étant récent, nous n'avons pas encore le recul nécessaire pour l'évaluation.*

1. Indexation du loyer

1.1. Conditions cumulatives initiales

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

56. Ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers, M.B. du 14 octobre 2022.

3) s'il y a adaptation du loyer au coût de la vie :

- ♦ référence à l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil ;
- ♦ il est indispensable de formuler par écrit la demande.

Cet écrit ne doit pas être obligatoirement adressé sous la forme recommandée, car le livre 8 intitulé « La preuve » du nouveau Code civil qualifie désormais de preuves suffisantes les messages WhatsApp, les courriels, les textos, les témoins lorsque le montant financier est sous le seuil de 3 500 euros.

Cela étant, des avocats ont déjà attiré l'attention sur l'absence de retour du destinataire avec ces nouveaux modes de communication.

La prudence consistera à activer un accusé de réception de ces modes de communication.

La partie intéressée visée est aussi bien le bailleur que le preneur, car en cas d'inflation négative, ce qui s'est déjà produit, ce dernier peut en bénéficier ;

- il y a rétroactivité de la demande pour les 3 mois précédant celui de la réclamation.

1.2. Formule du calcul de l'adaptation des loyers

L'ordonnance du 27 juillet 2017 ne modifie pas la règle de trois.

Loyer de base X multiplié par le nouvel indice divisé par l'indice de base.

1.3. Article 1728*bis* complété par un troisième paragraphe

Ce troisième paragraphe prescrit la possibilité de prendre en compte les indices applicables aux salaires et revenus de remplacement selon des dispositions fédérales.

Cependant, si le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale opte pour ces indices, ce choix ne peut pas causer une diminution nominale (nominal = qui n'est pas corrigé par une information économique comme l'inflation. Exemple : un revenu nominal) du loyer durant les périodes dans lesquelles l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué.

Le bailleur ne peut s'en trouver lésé.

1.4. L'indexation des loyers en fonction de l'enregistrement du contrat de bail et du certificat de performance énergétique des bâtiments

Dans le contexte de l'inflation galopante et de la crise énergétique durant l'année 2022, le gouvernement bruxellois a pris des mesures en vue de modifier l'indexation des loyers en fonction de l'enregistrement du contrat de bail et du certificat de performance énergétique des bâtiments, si l'indexation est à la hausse, par l'ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers.

Cette ordonnance a été publiée au Moniteur belge du 14 octobre 2022.

Explications des mesures

- 1) Cette ordonnance est applicable aux baux dont la date anniversaire échoit à dater du 14 octobre 2022 jusqu'au 13 octobre 2023 inclus ;
- 2) un blocage de l'indexation pour les logements aux scores énergétiques PEB F et G, logements les plus énergivores ;
- 3) une limitation de l'indexation pour les habitations disposant d'un PEB E, à 50 % ;

- 4) une indexation selon la formule de l'article 1728*bis* de l'ancien Code civil pour les habitations disposant d'un PEB A, B, C et D ;
- 5) les PEB A, B, C, D et E pouvant être indexés moyennant le respect de deux conditions cumulatives :
 - ♦ le bailleur doit avoir enregistré le contrat de bail ou celui-ci doit avoir été enregistré et
 - ♦ le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB au locataire, préalablement et au plus tard à la conclusion du contrat de location.



En résumé :

- 1° le contrat de bail est un bail d'habitation ;
- 2° le contrat de bail ne renonce pas à l'indexation ;
- 3° Pas de bail enregistré : pas d'indexation ;
- 4° Pas de certificat PEB : pas d'indexation ;
- 5° PEB F et G : pas d'indexation.

Quelques questions ont été soulevées lors de l'application de l'ordonnance du 13 octobre 2022 :

- 1) En ce qui concerne la limitation de 50 % : qu'en est-il du montant si l'indexation n'a pas été réclamée en 2021 ?

Faut-il calculer le montant de 50 % par rapport au loyer non indexé durant l'année 2021 ou calculer l'indexation de l'année 2021 ?

Nous avons espéré et espérons qu'il s'agisse du second choix.

- 2) Pour les contrats d'habitation entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2018, l'article 217, §1^{er}, 5°, à caractère impératif est clair et précis : le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB au locataire, préalablement et au plus tard à la conclusion du contrat de location d'habitation. Dès lors, pour ces contrats visés ci-dessus, eu égard à l'absence du certificat PEB communiqué au locataire au préalable et au plus tard lors de la conclusion du contrat de location, il ne peut y avoir d'indexation.

À l'opposé, l'administration « Bruxelles.Logement » a pris la position du certificat PEB pouvant être produit au preneur à tout moment.

- 3) Pour les contrats de location entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 2018, comme déjà écrit précédemment ([voir article 217 du C.B.L.](#)), il existait déjà l'obligation de détention par le bailleur, d'un certificat PEB pour toute mise en location d'habitation (ou d'unités individuelles) à partir du 1^{er} novembre 2011.

- 4) Qu'en est-il des locations d'habitations ayant débuté avant le 1^{er} novembre 2011 ?

À ce jour, nous n'avons pas encore eu connaissance de jurisprudence relative à l'ordonnance du 13 octobre 2022.

1.5. Certificats PEB

Un certificat PEB a une validité d'une durée de 10 ans.

Sur le certificat PEB, sont inscrits : la date et l'adresse de son établissement, le nom du certificateur agréé par l'organisme régional bruxellois « Environnement.brussels » ainsi que sa signature.

Le preneur peut vérifier l'existence ou non du PEB concernant son habitation grâce à « Environnement.brussels ».

Précision : en 2033, tous les logements avec un PEB F et G devront avoir été rénovés et donc les PEB F et G ne devront plus exister en région bruxelloise.

1.6. Proposition d'ordonnance en vue de modification des loyers

Une proposition d'ordonnance émanant de plusieurs députés bruxellois a été déposée au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29 septembre 2023 en vue de modifier l'indexation des loyers, à partir du 14 octobre 2023.

Sans entrer dans les détails, puisqu'il ne s'agit encore que d'un projet, entre autres, pour les PEB E, F et G, des facteurs de correction devront être appliqués.

1.7. Omission ou inaction du bailleur

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

D'une part, la Cour de cassation a jugé « sauf l'abus de droit, le Code civil reconnaît implicitement à une partie, la possibilité de ne pas exercer immédiatement le droit qui lui est conféré dans le contrat en établissant les règles de la prescription extinctive. »⁵⁷

D'autre part, la Cour de cassation 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. »⁵⁸

En vertu de l'article 2273, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil ancien, l'action des bailleurs relative au paiement des adaptations de loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

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

De son côté, conformément à l'article 1728^{quater} de l'ancien Code civil, le preneur est en droit de solliciter auprès du bailleur, le remboursement des sommes trop payées par rapport à celles dues en vertu de la loi ou du contrat.

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

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

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

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

58. in ibidem, Cassation, 20 février 1991, J.T. 1992, 454.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'ordonnance du 13 octobre 2022 ?

L'application tardive de l'ordonnance du 13 octobre 2022 n'a pu aider un nombre important de preneurs pendant la période durant laquelle l'inflation et les prix des énergies connaissent un pic.

Lors de la date d'anniversaire de leur bail en 2023, l'inflation et les prix de l'énergie avaient quelque peu baissé.

Des bailleurs privés et professionnels n'ont pas hésité à indexer deux fois le loyer sur une période d'un an, d'autres ont produit un certificat ultérieur à la date anniversaire du bail et ont réclamé des arriérés. D'autres encore ont menacé leurs locataires de leur donner congé s'ils ne payaient pas l'indexation induite.

Du côté des preneurs, certains n'ont pas osé expliquer à leur bailleur, l'inapplication de l'indexation sollicitée, et ont donc payé un indu. D'autres ont refusé de payer l'indexation illégale et ont reçu leur congé.

Heureusement, plusieurs bailleurs privés n'ont pas indexé pendant la période du 1^{er} janvier au 13 octobre 2022, d'autres ont limité l'indexation (le plus souvent 50 % du montant), soit directement d'eux-mêmes, soit à la demande de leurs preneurs.

Enfin, cette ordonnance a permis de constater le trop grand nombre de logements énergivores mis en location et donc la trop grande absence de travaux indispensables à une bonne gestion de ces biens ainsi qu'un nombre conséquent de baux d'habitation non enregistrés.

2. Charges et révision des charges

2.1. Les modalités d'établissement des charges et des frais ainsi que leur justification sont soumises au régime impératif de l'article 1728ter de l'ancien Code civil.

Deux régimes existent :

- 1) Le preneur et le bailleur peuvent recourir expressément à la fixation forfaitaire des frais et des charges. Ce régime doit être spécifié clairement dans le contrat de bail.
Il est régulièrement mentionné dans les contrats de bail que le forfait est indexé.
- 2) À défaut de fixation forfaitaire, les frais et les charges doivent correspondre à des dépenses réelles.

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

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

Pour les contrats d'habitation en cours au 1^{er} janvier 2018, le forfait inscrit dans le contrat de bail ne décrit pas systématiquement le contenu de ce qu'il recouvre.

En cas de modification du forfait, nous supposons que des chiffres à l'appui devraient être déterminants.

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

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

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

2.2. L'ordonnance du 27 juillet 2017 ne tranche pas encore la question de la répartition des charges, selon leur nature, entre preneur et bailleur.

La révision des frais et charges était l'occasion de réfléchir aux frais et charges pouvant être répercutés, en totalité ou en partie, sur le preneur, plus particulièrement dans les copropriétés, par exemple, les honoraires du syndic.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 224, §2 ?

Nous pencherons pour l'inapplication de cet article 224, §2.

Jusqu'au début de l'année 2022, il s'agissait des problèmes réguliers des preneurs, à savoir, de pouvoir vérifier, sur la base de factures ou d'autres documents justificatifs, les charges réelles et d'être remboursés en cas de trop payé par les acomptes mensuels.

Ensuite, en raison de l'inflation galopante et de la crise énergétique, des bailleurs ont agi n'importe comment, peut-être par inquiétude de ne pas être remboursés à la suite de l'augmentation élevée des coûts d'énergie.

Des bailleurs ont réclamé la conversion du forfait mensuel en provision mensuelle sans aucune discussion avec les preneurs, tandis que d'autres ont multiplié par trois les provisions mensuelles sans fournir de facture ou tout autre document justificatif. D'autres encore ont coupé l'accès au chauffage durant la nuit et une partie de la journée.

Article 225 du C.B.L. - Grille indicative des loyers

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

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

1. La grille de référence des loyers n'est pas une nouveauté.

La grille de référence des loyers PICQUE a été établie vers 2012 alors que la Région de Bruxelles-Capitale ne disposait pas de la compétence relative aux baux à loyer. Elle a été créée dans le but d'accorder une réduction fiscale du précompte immobilier aux bailleurs qui conformaient leurs loyers aux valeurs locatives moyennes telles que pratiquées sur le marché immobilier en région bruxelloise.

Ensuite, la première grille de référence des loyers FREMAULT a été établie vers 2013 alors que la Région de Bruxelles-Capitale ne disposait pas encore de la compétence relative aux baux à loyer. A cette époque, Madame Frémault était ministre régionale bruxelloise de l'Economie, entre autres compétences, mais pas de celle du Logement. Ce n'est qu'après les élections

régionales du 25 mai 2014, que Madame Frémault est devenue ministre régionale bruxelloise du Logement, entre autres compétences (législature du 20 juillet 2014 au 18 juillet 2019).

2. Grille indicative de référence des loyers

C'est cette première grille qui, moyennant des modifications, a été adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale : une grille indicative de référence des loyers a été instaurée par l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017.⁵⁹

Toutefois, l'annexe de l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 étant manquante, il a fallu attendre la publication du Moniteur belge du 29 novembre 2017⁶⁰ afin de prendre connaissance de la « grille indicative des loyers mensuels par m² de superficie habitable en se basant sur des intervalles de variation de 10 % autour du loyer médian » (= le loyer déterminé à partir de diverses données recueillies sur des loyers pratiqués en un ou des lieux définis) ou appelé plus simplement « loyer de référence ».

Et un oubli ou une distraction supplémentaire !

Deux arrêtés, le premier du 30 juin 2022 et le deuxième (en attendant les suivants) du 6 octobre 2022 ont modifiés les loyers de référence.⁶¹

3. Construction de la grille indicative de référence des loyers

La grille indicative de référence des loyers a été construite de façon empirique (= qui s'appuie sur l'observation, l'expérience et non sur une théorie ou le raisonnement), notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers pratiqués en région de Bruxelles-Capitale conjuguées avec celles récoltées quant aux certificats de performance énergétique du bâtiment établis dans cette même région.

Des enquêtes ont été menées en 2017, 2018 et 2020 dans le cadre de trois Observatoires des Loyers auprès de locataires qui ont communiqué leurs loyers.

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

4. Révision annuelle

Les loyers de référence sont révisés chaque année.

59. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, M.B. du 6 novembre 2017.

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

61. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juin 2022 modifiant les annexes de l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, M.B. du 19 octobre 2022 ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 octobre 2022 modifiant l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juin 2022, M.B. du 19 octobre 2022.

S'ils ne le sont pas sur la base de nouvelles enquêtes ou bases de données, ils sont indexés sur la base de l'indice santé conformément à l'article 1728bis de l'ancien Code civil.

Les loyers de référence ont été indexés compte tenu de l'évolution de l'indice santé entre les mois d'août 2021 et de juillet 2022.

5. Critères constitutifs de la grille de référence des loyers

Après l'étude des montants de loyer communiqués par les locataires,

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

- ♦ la superficie du logement ;
- ♦ la localisation de l'habitation ;
- ♦ l'état du logement, la présence ou non de double vitrage et l'année de construction ;
- ♦ le type de logement et le nombre de chambres disponibles.

Les loyers mentionnés au sein de la grille en application des quatre critères visés ci-dessus constituent les loyers médians ([voir définition du loyer médian ci-dessus](#)) par m² de surface habitable, majorés ou minorés de 10 %.

Pourquoi la présence ou l'absence de détecteur(s) de fumée, qui constitue l'exigence complémentaire de prévention contre les incendies, n'est-il pas un élément constitutif de la grille ?

Pourquoi ne pas avoir choisi un critère relatif à la sécurité de l'habitation ?

Les concepteurs de la grille ont-ils pensé que tous les propriétaires/bailleurs avaient fourni un ou des détecteurs de fumée dans les habitations mises en location ?

Il est faux de le croire, malgré plus de 10 ans d'obligation à leur charge.⁶²

5.2. Critères de majoration ou de minoration des montants des loyers fixés au sein de la grille

Les loyers peuvent être majorés ou minorés d'un montant forfaitaire déterminé, par la prise en compte d'éléments de confort, de standing particulier ou d'inconfort particulier.

Éléments de majoration des loyers :

- ♦ la présence d'un système de chauffage central ;
- ♦ la présence d'une seconde salle de bain ;
- ♦ la présence d'un garage ;
- ♦ un haut degré de performance énergétique.

Éléments de minoration des loyers :

- ♦ la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central
- ♦ l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatiques ;

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

- ♦ l'absence d'espaces de rangement ;
- ♦ l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon ;
- ♦ un faible niveau de performance énergétique.

La sélection des critères de majoration et de minoration des loyers de référence a été fixée par :

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

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

6. Caractéristiques de la grille indicative de référence des loyers

6.1. La grille de référence des loyers a une valeur indicative, elle n'est nullement contraignante à l'égard du bailleur.

La grille a seulement une valeur informative et non obligatoire.

L'article 225 du C.B.L. n'oblige en aucune façon le bailleur à communiquer des informations au gouvernement.

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

6.1.1. Position de Madame Frémault, ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sous la législature 2014-2019.

Dans l'exposé des motifs de l'ordonnance du 27 juillet 2017, Madame Frémault a déclaré que la grille des loyers est et doit rester un outil d'information et non de régulation. « Consacrer l'obligation de fournir un logement à un loyer raisonnable risque d'avoir l'effet inverse. »⁶³

6.1.2. Position du Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires

Selon ce syndicat, la grille indicative des loyers permettra à un certain nombre de bailleurs de se rendre compte que les loyers qu'ils pratiquent sont trop bas par rapport aux caractéristiques du bien.

Et dans ce cas, il serait souhaitable que ses membres à obtiennent de leurs locataires une augmentation de loyer.

Dans l'ouvrage intitulé : « Le dédale du bail d'habitation bruxellois (règles communes) », édité en 2018, nous avons ajouté : « Et *a contrario*, si les loyers sont trop élevés, la grille indicative des loyers permettra-t-elle à des preneurs, dans le respect des dispositions légales, d'obtenir de leurs bailleurs une diminution de loyers ? ».

63. Projet d'ordonnance, session parlementaire 2016-2017 de la R.B.C., n° A/488/2, p.112.

6.1.3. Jurisprudence : un petit pas vers le droit au logement avec la grille de référence des loyers



En résumé

En 2013, des locataires avaient loué un bien d'habitation affecté à leur résidence principale, au loyer mensuel de 650 euros.

Par voie de requête déposée en mai 2018, le couple de propriétaires avait esté en justice de paix afin de condamner les locataires solidairement, ou l'une à défaut de l'autre, à leur payer :

- a) une somme à titre d'arriérés de loyers depuis juin 2017 jusqu'à leur sortie des lieux en juin 2018 ;
- b) un montant à titre d'indemnités de résolution du contrat du bail aux entiers torts et griefs des locataires ;
- c) dire pour droit que la garantie locative sera conservée par eux en apurement d'une partie des sommes dues par les preneurs ;
- d) prendre acte de leur offre de réduire le loyer de 100 euros mensuels à dater du 1^{er} juin 2017 jusqu'à la libération des lieux le 1^{er} juin 2018, en indemnisation des troubles de jouissance subis et dès lors, de procéder à une compensation entre les sommes dues entre parties ;
- e) condamner les locataires, solidairement, ou l'une à défaut de l'autre, au paiement des intérêts judiciaires ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure évaluée à 1.320 euros.

Les propriétaires étaient représentés par une avocate.

Un conseil des preneurs, avait déposé une demande reconventionnelle.⁶⁴

Les locataires avaient estimé que les bailleurs n'avaient pas rempli leurs obligations et de ce fait, qu'ils avaient subi des troubles de jouissance pendant une certaine période pour laquelle ils demandaient une réduction de loyer à raison de 100 euros mensuels, à partir du 1^{er} décembre 2016.

Les locataires avaient exposé devant le juge de paix qu'ils avaient invité les bailleurs, à plusieurs reprises, à effectuer tous les travaux nécessaires de remise en état du bien loué afin de remédier aux problèmes rencontrés, oralement et par écrit, par eux-mêmes et par des services intermédiaires comme le C.A.F.A. Mais les propriétaires avaient uniquement acheté un nouveau chauffe-eau en octobre 2017.

Alors que deux ans plus tôt, le courrier du C.A.F.A. indiquait déjà que les locataires avaient informé les bailleurs des problèmes dans l'habitation et invitait ceux-ci à effectuer une liste non exhaustive de travaux afin de se conformer aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Parmi les troubles de jouissance, les locataires avaient subi un dégât des eaux en décembre 2016, entraînant la chute d'un plafond en 2017, en raison de l'inertie des bailleurs.

64. Demande reconventionnelle consiste en une demande formée au cours du procès, en procédure civile, par laquelle la partie défenderesse se porte elle-même demanderesse contre le requérant. Cette demande tend à faire prononcer une condamnation à charge de la partie requérante.

En conséquence, les locataires fondaient leur demande « sur la non-exécution fautive des obligations des bailleurs et sur le fait que le bien ne correspondait pas aux exigences minimales » et qu'ils « subissaient les désagréments auxquels les bailleurs n'ont remédié pendant des années, alors qu'ils payaient un loyer important ».

Les locataires avaient eu connaissance de la grille de référence des loyers grâce à l'assistance de services spécialisés en la matière et de leur avocate.

Les locataires avaient procédé à l'évaluation du calcul du loyer faisant application de la grille de référence PICQUE et ensuite de la première grille de référence FREMAULT pour aboutir à un loyer mensuel compris entre 380,50 euros et 495,80 euros.

Les preneurs en avaient déduit, que le loyer mensuel réclamé de 650 euros excédait le loyer de référence d'environ 33 %, compte tenu des caractéristiques de l'habitation louée.

Aussi, avaient-ils proposé un loyer mensuel de 500 euros, loyer plus élevé que celui découlant de la première grille indicative des loyers.

De surcroît, le conseil des preneurs avait souligné des propos tenus par des orateurs lors des débats parlementaires en Commission du Logement du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale lors du projet de l'ordonnance visant la régionalisation des baux d'habitation.⁶⁵

A *contrario* des déclarations de la Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque, Madame Frémault, et celles du Syndicat des Propriétaires et Colocataires, lors des débats parlementaires en Commission Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, une oratrice y précisait :

« (...) *Je souhaiterais également rappeler tout l'attachement que mon groupe porte à la grille de référence des loyers, premier pas important vers une régulation des loyers. Aussi indicative soit elle, elle permettra en l'état actuel du Code (bruxellois du Logement), à des justices de paix de statuer sur le caractère raisonnable ou non d'un loyer. Nos travaux en témoignent et j'espère que ceux-ci serviront de base à une nouvelle jurisprudence qui permette de limiter les loyers abusifs dont certains bruxellois sont victimes.* » (...).

Un autre orateur y ajoutait : (...) « *Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché.* » (...).⁶⁶

Le tribunal avait considéré la proposition des locataires de la fixation du loyer mensuel à 500 euros, comme plus raisonnable et proportionnée par rapport aux caractéristiques du bien, d'autant plus que cette proposition ne tenait pas compte des critères de minoration pouvant être pris en considération comme, par exemple, la présence de convecteurs.

Par conséquent, le tribunal avait :

- ♦ déclaré les demandes des parties demanderesse recevables, mais non fondées,
- ♦ déclaré les demandes des parties défenderesse recevables et fondées, et avait condamné les bailleurs au paiement aux locataires :

65. Projet d'ordonnance, session parlementaire 2016-2017 de la R.B.C., n° A/488/2.

66. Projet d'ordonnance, session parlementaire 2016-2017 de la R.B.C., n° A/488/2, p.50.

- a) d'une somme à titre de remboursement de loyers trop perçus, tenant compte de la réduction du loyer de 150 euros mensuels à dater de la signature du contrat de bail, le 1^{er} juillet 2013 pour loyer excessif et de l'indemnité de 100 euros mensuels à dater du 1^{er} décembre 2016 ; pour les troubles de jouissance encourus, et ce, jusqu'au départ des locataires en juin 2018 ;
- b) d'une somme à titre d'indemnité pour congé contraire à l'article 237 du C.B.L., donné par les bailleurs ;
- c) de la restitution du montant de la garantie locative.⁶⁷

Sans aucun doute, Madame Frémault et des membres du Syndicat des Propriétaires et des Copropriétaires avaient oublié le contenu de l'article 3 du Code bruxellois du Logement.

Il est donc plus qu'indispensable de le citer et/ou de le rappeler :

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

Force est de constater de par les entretiens avec les locataires qui nous consultent, que de longs chemins restent encore à parcourir !

6.2. La grille de référence des loyers est accessible au public

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

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

Une personne qui peut répondre à toutes les étapes du questionnaire mis en ligne, peut ainsi obtenir le loyer de référence pour une habitation déterminée en région bruxelloise.

Si la plateforme est une bonne initiative car les données renseignées dans les arrêtés sont difficiles à comprendre et à calculer, tout un chacun ne dispose pas du matériel ad-hoc.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 225 du C.B.L. ?

Si la plateforme relative à cette grille indicative de référence des loyers est consultée par des locataires, elle demeure encore trop méconnue par les autres preneurs.

C'est la raison pour laquelle, lors de consultations, nous attirons l'attention sur la grille de référence des loyers. Cette grille représente non seulement une avancée importante en matière de régulation des loyers, mais est également d'une aide précieuse lorsque des preneurs subissent des troubles de jouissance à cause de manquements de leurs propriétaires.

Cela étant, nous déconseillons aux preneurs d'agir trop vite en suspendant une partie du loyer.

67. Justice de paix du canton de Saint-Gilles, jugement du 15 janvier 2019, inédit.

Dans la situation présentée, les locataires ont eu recours à des professionnels spécialistes dans le domaine du bail et du logement. Parmi ceux-ci : une avocate, le C.A.F.A. (= Centre d'accompagnement et de Formation pour Adultes, six secteurs d'activités dont celui du logement) et la Direction de l'Inspection régionale du Logement.

Prudence, prudence !

Article 226 du C.B.L. - Précompte immobilier

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

1. Revenu cadastral et précompte immobilier

Ces deux termes sont souvent mal compris et prêtent à confusion.

Il est donc utile de les définir et de les expliquer.

1.1. Le revenu cadastral

En Belgique, l'Administration Mesures & Évaluations (qui fait partie de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances) est chargée, parmi ses tâches, d'attribuer un revenu fictif à tout bien immobilier répertorié, bâti (appartement, usine) ou non-bâti (terrain, forêt, prés) qui est le revenu cadastral (R.C.).

La fixation du revenu cadastral relève donc d'une compétence fédérale.

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

Quelle est l'époque de référence déterminée ?

Il s'agit du 1^{er} janvier de l'année qui précède celle de la mise en application du revenu cadastral résultant d'une péréquation générale qui consiste en une adaptation des revenus immobiliers au revenu locatif moyen des biens comparables situés dans la même commune ou dans la même zone.

Légalement, les revenus cadastraux doivent être réévalués tous les 10 ans au cours d'une péréquation générale afin d'adapter le revenu cadastral à l'évolution du marché immobilier.

Mais jusqu'à aujourd'hui, la période de référence est encore celle du 1^{er} janvier 1975, c'est-à-dire celle qui avait été choisie pour l'exécution de la dernière péréquation générale.

Car depuis, aucune péréquation générale n'a été réalisée.

Afin d'actualiser quelque peu l'estimation toujours basée sur les prix en vigueur en 1975, le législateur fédéral a introduit le coefficient de revalorisation.

Le revenu cadastral est la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au 1^{er} janvier 1975.

La valeur locative moyenne nette correspond à la valeur locative brute, c'est-à-dire, au montant total des loyers et des avantages locatifs⁶⁸, diminuée des frais d'entretien et de réparations.

Ceux-ci sont fixés forfaitairement à 40 % lorsqu'il s'agit d'un immeuble bâti, et à 10 % pour une parcelle non bâtie (revenus cadastraux à l'hectare déterminé pour les terres labourables, les prés, les pâtures et les jardins potagers).

Le R.C. indexé sert de base au calcul du précompte immobilier (P.I.) et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Pour l'année 2023, exercice d'imposition 2024, le coefficient d'indexation du R.C. est fixé à 2,0915.

Par contre, le coefficient de revalorisation du R.C. est utilisé, pour un entrepreneur, dans deux situations spécifiques :

1° en qualité de particulier, il loue une habitation à une entreprise.

Le locataire utilise l'immeuble à des fins professionnelles. Si l'immeuble est loué à une entreprise ou à une A.S.B.L. ou à une personne physique qui utilise l'immeuble à des fins professionnelles : l'impôt à payer est calculé sur le loyer net. Comme lu ci-dessus, ce loyer net s'obtient en déduisant du loyer un forfait de frais de 40 % de ce loyer. Mais ce forfait est plafonné à deux tiers du R.C. revalorisé ;

2° en qualité de dirigeant d'entreprise, il loue une habitation à sa propre entreprise.

Un dirigeant d'entreprise loue un bien immobilier à l'entreprise dont il est le dirigeant.

Il s'agit d'une mesure qui avait été instaurée afin de lutter contre des abus : à cause du forfait de 40 % de frais, le dirigeant d'entreprise avait souvent intérêt à percevoir un loyer qu'une rémunération.

Aussi, la requalification du loyer en revenu professionnel concerne la partie du loyer supérieure à cinq tiers du R.C. revalorisé.

Pour l'année 2023, exercice d'imposition 2024, le coefficient de revalorisation est de 5,37.

Pour des explications complémentaires, le lecteur peut consulter le site web du S.P.F. Finances.

Plus de quarante ans sans péréquation cadastrale se sont écoulés !

Si bien que la valeur locative cadastrale actuelle des biens immeubles loués par des personnes physiques à des personnes physiques et dont l'affectation est exclusivement à usage privé, ne correspond plus depuis bien longtemps aux montants de loyer réclamés aux locataires, dans un grand nombre d'habitations.

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

68. Avantages locatifs = dépense(s) du propriétaire, en principe, qu'il doit assumer lui-même mais qu'il fait assumer par le locataire. L'exemple-type est celui du précompte immobilier imputé au locataire dans un contrat de bail de droit commun ou bail commercial.

1.2. Précompte immobilier

Il s'agit d'un impôt sur les immeubles bâtis et non bâtis situés en Région de Bruxelles-Capitale, imposables au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Il est payable chaque année, au plus tard le 31 décembre.

Le montant de l'impôt varie en fonction de la situation de l'immeuble.

Le S.P.F. Finances transmet le revenu cadastral net aux Régions.

Interdire de mettre le précompte immobilier à charge du preneur n'est pas une règle innovée par l'ordonnance du 27 juillet 2017, loin de là.



En résumé

La disposition légale à caractère impératif relative à l'interdiction d'imputer le précompte immobilier au preneur valait déjà pour les baux de résidence principale, uniquement ceux conclus à partir du 28 février 1991, date de l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991. Étaient exclus les baux de résidence principale renouvelés ou prorogés.⁶⁹

Mais la loi du 20 février 1991, elle-même, copiait la loi du 22 décembre 1989.

« Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut plus être mis à charge du preneur. »⁷⁰

L'interdiction de faire supporter par le preneur la charge du précompte immobilier afférent au logement familial, règle à caractère impératif, concernait les baux affectés au logement familial du preneur conclus à partir du 30 décembre 1989, date de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1989, et ce, jusqu'à leur expiration.

Les baux de logement familial renouvelés ou prorogés à partir du 30 décembre 1989 n'étaient donc pas concernés.

Cette disposition avait été abrogée par l'article 13, §2, de la loi du 20 février 1991.

À l'instar du bail de résidence principale, l'article 226 du C.B.L. étend cette interdiction au bail de colocation, au bail étudiant et au bail glissant.

Cette règle commune aux baux d'habitation n'est donc pas applicable à tous les baux d'habitation situés en région bruxelloise : un bailleur peut réclamer le P.I. au locataire d'une résidence secondaire.

Délicate attention d'élargir le champ de l'interdiction visée ci-dessus.

Cependant, dans le monde réel, tout propriétaire, tout usufruitier, un tant soit peu attentif à la gestion financière de ses biens mis en location, inclut dans le prix du loyer, au minimum, le coût du P.I., celui de l'assurance « habitation », s'il en a souscrit une ainsi qu'un montant relatif à la gestion de son bien.

Qui est alors redevable du précompte immobilier ? Tout propriétaire d'un bien occupant, d'une location de même que le détenteur d'un bail emphytéotique et l'usufruitier.

69. Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, article 5 M.B. du 22 février 1991.

70. Loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial, article 8, M.B. du 30 décembre 1989.

2. Reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale⁷¹

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

La Région de Bruxelles-Capitale a modifié certaines règles afférentes au précompte immobilier et en a adopté d'autres.

Le taux régional bruxellois d'imposition du P.I. est de 1,25 %.

Toutefois le législateur bruxellois a prévu des taux réduits, des réductions et des exonérations du P.I.

À partir de l'exercice d'imposition de 2018, le propriétaire qui confie la gestion de son ou de ses biens dans un immeuble, est exonéré du P.I.

Le taux d'imposition à 0,8 %, concerne, entre autres, les propriétés louées comme habitations sociales et qui appartiennent aux C.P.A.S. et aux communes.

Sont exonérés, par exemple, les immeubles appartenant à des États étrangers ou à des organisations de droit international public.

Le lecteur peut consulter le site <https://fiscalité.brussels/fr/le-précompte-immobilier>

Fiscalité.brussels dispose de la plateforme www.mytax.brussels qui offre la possibilité de payer le précompte immobilier en ligne.

3. Réductions du précompte immobilier

Des réductions du P.I. sont également prévues, liées à l'habitation, du bien classé ou à la situation des occupants domiciliés dans le bien immeuble.

Dès lors, si le preneur ne paie pas le précompte immobilier réclamé, il peut également bénéficier d'une réduction du P.I. pour autant qu'il réponde aux conditions prévues par la réglementation régionale.



Attention, les réductions du P.I. ne sont pas appliquées automatiquement.

Même si les conditions fixées par l'instance régionale sont réunies, les propriétaires doivent les demander. Le demandeur d'une réduction ou d'une exonération dispose de 186 jours à compter du 7^{ème} jour ouvrable qui suit la date de l'avertissement-extrait de rôle.

Depuis l'année 2020, les locataires ne peuvent plus introduire de demande de réduction directement auprès de Bruxelles-Fiscalité mais doivent contacter leur propriétaire.

Le bailleur reçoit simultanément, l'avis de paiement du P.I. et le formulaire permettant de solliciter une réduction du P.I.

Le formulaire de demande d'introduction d'une réduction ou d'une exonération du P.I. est disponible via le formulaire de contact : <https://fiscalité.brussels/fr/formulaire> .

71. Ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, M.B. du 8 décembre 2017 ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale exécutant l'ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, M.B. du 1^{er} mars 2018.

Si les conditions sont réunies, la réduction du P.I. est accordée au propriétaire même si c'est le locataire qui y a droit.

Et c'est là que le bât blesse. Des locataires ayant droit à une réduction du P.I. se plaignent de l'absence ou du refus de remboursement par les propriétaires et ce, malgré un courrier adressé par voie recommandée conformément à l'article 1728^{quater} de l'ancien Code civil.

En effet, le locataire ignore le montant du P.I. redevable par le propriétaire et dès lors, ne connaît pas la somme qu'il peut déduire de son loyer.

Pourquoi le locataire n'est-il plus autorisé à solliciter directement une réduction du P.I. auprès de Bruxelles-Fiscalité ?

À l'heure des transmissions d'informations par voie électronique entre les pouvoirs publics, les administrations, qu'elles soient de niveau fédéral, régional, communal, à l'heure de la communication de renseignements d'une autorité à l'autre ou d'une juridiction à l'autre dans le cadre d'un échange automatique d'informations, et de l'empressement de ces différentes instances à pousser les citoyens à l'utilisation d'internet (réduction de contact sous la forme physique), ce refus est incompréhensible.

À moins que nous ayons à faire à des mandataires publics, à des managers d'administrations d'une grande naïveté, qui croient que tous les propriétaires remboursent à leurs locataires, les montants des réductions du P.I. auxquels ces derniers ont droit, ayant rempli les conditions légales.

4. Augmentation du précompte immobilier dans les communes de la région de Bruxelles-Capitale

Au calcul régional, s'ajoutent les centimes additionnels des provinces, de l'agglomération pour la région bruxelloise et des communes qui ont le droit d'en établir.

En raison de l'inflation particulièrement élevée et de la crise énergétique en 2022, si le taux de la taxe régionale reste identique à celui de l'an passé, des communes de la région bruxelloise ont revu à la hausse leurs centimes additionnels au précompte immobilier, dans leur budget 2023.

Bruxelles-Fiscalité est en charge d'adresser 400 000 avertissements-extraits de rôle.

La prime BE HOME a été instaurée, en région de Bruxelles-Capitale, afin de diminuer la pression financière au bénéfice des personnes qui habitent leur bien.

Au 1^{er} janvier de l'année concernée, la prime BE HOME est accordée :

- ♦ au titulaire de droit réel (plein propriétaire, usufruitier, emphytéote, ...) sur un immeuble situé en région bruxelloise et domicilié dans cet immeuble ;
- ♦ au destinataire de l'avertissement-extrait de rôle relatif au P.I. concerné.

La prime BE HOME est accordée une fois par an et par ménage.

En 2023, le montant de cette prime est de 153 euros qui sont directement déduits du P.I. régional.

Pour compenser l'augmentation importante des centimes additionnels du précompte immobilier, plusieurs communes de la région bruxelloise ont décidé d'accorder une prime communale Logement aux personnes répondant aux conditions identiques que pour la prime BE HOME.

5. Montants relatifs aux réductions du P.I. déductibles du loyer

Cette possibilité existait bien avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 2017.

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

Dès lors, pourquoi, l'article 226 est-il muet à ce sujet ?

Cette absence est dommageable pour les preneurs.

Il faut croire que le législateur n'a pas cru opportun de profiter de la modification de certains articles de l'ordonnance du 27 juillet 2017 pour insérer ce droit du preneur.

Il s'agit là d'un acte manqué, qui, nous l'espérons était involontaire.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 226 du C.B.L. ?

Nous ne pouvons pas vérifier l'application de cet article, si les propriétaires incluent ou non le paiement du précompte immobilier dans le prix du loyer.

Toutefois, nous restons réalistes.

Quels sont les bailleurs, qu'ils soient privés ou professionnels, quels ont les agents immobiliers qui n'incluent pas dans le prix du loyer le précompte immobilier, l'assurance incendie... ? !

D'autant plus qu'avec l'inflation de l'année 2022 et l'envolée des prix des énergies, le coût du précompte immobilier payable en 2023 connaît et va connaître une importante augmentation.

Il y a application partielle des réductions du P.I. au bénéfice des locataires qui y ont droit.

Par ailleurs, le locataire est lésé par l'administration de Bruxelles Fiscalité en raison du refus de celle-ci de l'autoriser à solliciter directement une réduction du P.I.

Article 227 du C.B.L. - Enregistrement

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

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

➔ Définition de 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 destiné à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale ou sur tout autre support déterminé par le Roi.

Cette formalité donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement.⁷²

L'enregistrement au Service Public Fédéral Finances a une double fonction : fiscale et civile.

Fonction fiscale : la formalité de l'enregistrement au S.P.F. 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 signature privée lui confère date certaine, et dès lors, cet acte ou cet écrit signé est opposable aux tiers.

1. Signification des termes « date certaine »

Conformément à l'article 8.22. du livre 8 (« La preuve ») du nouveau Code civil, « l'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que :

1° du jour où il a été enregistré, ou

2° du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique, ou

3° du jour où au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment suite au décès de l'une d'elles. »

L'article 3. 2° du livre 8 du nouveau Code civil définit la signature comme suit :

« Un signe ou une suite de signes tracés à la main, par voie électronique ou par un autre procédé, par lesquels une personne s'identifie et manifeste sa volonté. »

Les actes sous signature privée diffèrent des actes authentiques qui sont rédigés conformément aux formalités légales et signés obligatoirement par des officiers publics habilités par la loi tel un notaire, un huissier de justice, un officier d'état civil.

Au moment de la signature de l'acte authentique, les parties à l'acte sont présentes ou représentées.

Le bail authentique a toujours date certaine.

2. Signification du terme « tiers »

En droit des contrats civils, le terme « tiers » désigne la personne physique ou morale qui n'a pas signé l'acte ou qui n'est pas représentée.

3. L'enregistrement du contrat de bail

3.1 Tout acte de bail est soumis à une formalité obligatoire imposée par des dispositions de droit fiscal.

Cette formalité consiste à présenter un acte ou un écrit sous signature privée au Bureau de Sécurité juridique dans le ressort duquel les biens loués sont situés.

Les bureaux de Sécurité juridique sont un service incorporé dans l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du S.P.F. Finances.

72. Titre Ier, chapitre I^{er}, article 1, alinéa 1^{er}.

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

3.2. Formalités de l'enregistrement du contrat de bail

Le S.P.F. Finances offre trois possibilités d'enregistrement des contrats de bail :

- a) **l'utilisation de l'application online MyRent**, application en principe sécurisée, soit au moyen d'un lecteur de carte d'identité et de la carte d'identité du bailleur ou du preneur, soit via l'application ITSME ;
- b) **le dépôt au Bureau de Sécurité juridique du lieu du bien loué ;**
- c) **l'expédition par la poste.**

Les principales données du contrat de bail, telles que l'identification complète et l'adresse des bailleurs/bailleresses et des preneurs/preneuses, le prix ainsi que la situation et la description du bien loué sont répertoriées dans un registre ou encodées dans une base de données.

Le lecteur peut trouver des explications via le site internet :

<https://finances.be/fr/E-services/MyRent> (pour les francophones).

4.3. Conséquences de l'enregistrement du contrat de bail

L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement confère à l'acte de bail, « date certaine ».

Le contrat de bail est de ce fait, opposable aux tiers. Ainsi, cette qualité de « date certaine » assure une plus grande protection du preneur en cas de changement de propriétaire en cours de bail, en cas d'aliénation de la propriété ([voir article 229 du C.B.L. « Aliénation du bien loué »](#)).

4. Obligations relatives à l'enregistrement des baux écrits

À la suite de plusieurs modifications du Code des droits d'enregistrement, nous nous limitons aux dispositions relatives aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2007.

4.1. Il est prévu deux catégories de baux :

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

Sont concernés les baux de résidence principale du Code civil, les baux de résidence secondaire, les kots d'étudiants, les baux de logement précaires, et donc, tous les baux d'habitation visés par l'ordonnance du 27 juillet 2017.

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

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

Le terme « famille » vise n'importe quel groupe de personnes vivant ensemble, par exemple, des colocataires.⁷³

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

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

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

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

De surcroît, l'article 227 du C.B.L. impose au bailleur d'enregistrer tous les baux d'habitation. L'enregistrement est gratuit s'il est effectué dans le délai précité.

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

Une amende fiscale de 25 euros peut lui être réclamée.

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

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

Aucune disposition légale ni fiscale ni civile, ni fédérale ni régionale, n'impose expressément au bailleur d'informer et de prouver au preneur, l'enregistrement du bail de location d'habitation.

L'amende fiscale relative au défaut d'obligation d'enregistrement du contrat de bail par le bailleur est de 25 Euros, soit la moitié de 50 Euros, somme qui correspond au montant minimal de l'amende administrative due par le bailleur s'il est et reste en défaut de fournir les informations précontractuelles.

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

5. En cas de défaut d'enregistrement, la faculté de résiliation anticipée du contrat de bail de la part du locataire

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

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

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

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

73. Circulaire n°10/2007 du 09/05/2007 S.P.F. Finances, p.3.

La sanction civile consiste en la faculté de résiliation anticipée du contrat du bail d'habitation, réservée au preneur, sans qu'il doive respecter le délai de congé et l'éventuelle indemnité légaux moyennant conditions.

Si le bailleur reste en défaut de son obligation d'enregistrement après le délai légal de deux mois à compter de la date de la signature du contrat de bail d'habitation, et aussi longtemps que l'acte n'est pas enregistré, que ce soit par le bailleur ou le preneur, pour autant que le preneur respecte une procédure, ce dernier peut quitter le logement de manière anticipée, avant l'échéance du contrat de bail convenue et sans devoir payer l'indemnité prévue.

6. Conditions imposées au preneur pour pouvoir bénéficier de la résiliation anticipée sans devoir respecter le congé et l'indemnité prescrits

Le preneur doit respecter une procédure en plusieurs étapes afin de pouvoir éventuellement, bénéficier de cette faculté particulière de résiliation anticipée.

6.1. Obligation de mise en demeure par envoi recommandé

En cas de manquement du bailleur du respect de son obligation d'enregistrer le contrat de bail, l'article 227 du C.B.L. impose au preneur une première contrainte, écrire au bailleur un courrier dans lequel il le met en demeure d'effectuer la formalité de l'enregistrement de l'acte du bail, et ce, par voie recommandée.

Pour ce faire, le preneur doit respecter trois modalités cumulatives :

1° la forme d'un écrit. Un rappel d'obligation sous forme verbale ne convient pas ;

2° l'écrit doit contenir une « mise en demeure ».

L'article 5.231., alinéa 1^{er}, du livre 5 intitulé « Les obligations » du nouveau Code civil définit le principe de la mise en demeure :

« La mise en demeure est l'acte juridique unilatéral par lequel le créancier notifie au débiteur, de manière claire et non équivoque, sa volonté d'exiger l'exécution de son obligation. » ;

3° le courrier doit être adressé par voie recommandée.

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

6.2. « Sans suite utile » et durant un mois

Le preneur doit respecter deux conditions supplémentaires à celle de la mise en demeure adressée par un envoi recommandé.

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

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

Quelle est la signification des termes « sans suite utile » ? Quelle est l'idée du législateur régional ou des rédacteurs de cet article 227 du C.B.L. ?

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

Le Conseil d'État, dans son avis n°60.380/3 du 3 janvier 2017 rendu, est également muet à ce sujet.

Quant au délai d'attente, il est d'une durée minimale d'un mois complet, à savoir soit 30, soit 31, soit 28 ou 29 jours, selon le mois concerné.

Ce délai peut paraître court au bailleur tandis qu'il peut paraître long au preneur.

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

Comme nous le craignons, cette faculté spécifique de résiliation anticipée au bénéfice du preneur est tombée en désuétude.

C'était peut-être la volonté inavouée du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque.

Par ailleurs, ce gouvernement, pouvoir exécutif, n'a-t-il pas fait endosser le rôle involontaire d'agent administratif au preneur, obligé de rappeler de manière formelle et conditionnée au bailleur, son obligation d'enregistrement du contrat de bail ?

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

7. Situation des baux d'habitation en cas de résiliation anticipée

7.1. Baux de résidence principale

a) bail d'une durée de 9 ans ou de plus de 9 années, le preneur n'est pas tenu de respecter le préavis d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité dégressive durant les 3 premières années du bail de 9 ans ou de plus de 9 années ;

b) bail d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans : le preneur n'est pas tenu de respecter le congé d'un délai minimal de 3 mois et de payer une indemnité d'1 mois de loyer ;

c) bail du régime propre de l'étudiant, bail d'une durée maximale de 12 mois : le preneur n'est pas tenu de respecter le renon d'un délai minimal de 2 mois ;

d) bail d'une durée inférieure à 6 mois :

l'article 238, alinéa 3, du C.B.L. prévoit que le bail d'une durée inférieure à 6 mois prend fin à l'expiration de la durée convenue sans obligation de congé.

Cette faculté particulière de résiliation anticipée, en cas de défaut d'enregistrement, est-elle également applicable ?

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

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

Par exemple, un bail d'une durée de 2 mois, entré en vigueur le 1^{er} mai 2023 et conclu le 10 mai 2023.



Attention, une décision juridictionnelle de juin 2015 a confirmé la doctrine qui impose aux preneurs d'un bail de résidence principale de 9 ans (loi du 20 février 1991 modifiée par les lois

des 13 avril 1997, 25 avril 2007 et 28 décembre 2006), la signification d'un congé, et ce, malgré le manquement des bailleurs.

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

Le fait pour le preneur de quitter les lieux sans renon constitue un comportement gravement fautif qui justifie la résolution du bail à ses torts.⁷⁴

Cependant, le tribunal concerné s'est bien gardé ni de définir ni de proposer un délai de congé de la part du preneur.

En outre, eu égard à l'absence de texte édicté par le législateur fédéral, par celui de la Région de Bruxelles-Capitale, par la doctrine et par la jurisprudence, étant donné le jugement précité quant à l'obligation imputable au preneur de signifier un congé, même si le contrat de bail n'est pas enregistré et tant qu'il n'est pas enregistré, pour notre part, nous considérons satisfaisant, le respect d'un délai de congé d'1 mois.

Le renon d'une durée d'1 mois permet de pouvoir régler les différentes démarches de clôture de bail : éventuel état des lieux de sortie, éventuel décompte des charges, remise des clefs contre récépissé, ...

7.2. Baux d'habitation autres que résidence principale et baux d'étudiants de droit commun

C'est le contrat qui stipule et qui fait force de loi, à l'exception des dispositions légales impératives.

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

L'ordonnance du 27 juillet 2017 impose l'enregistrement de l'état des lieux d'entrée relatif au bail d'habitation mais non l'annexe explicative en tant que telle.

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

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

En outre, l'article 161, 12°, du Code des droits d'enregistrement énonce uniquement la gratuité des actes de bail affectés exclusivement au logement.

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

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

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

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

74. Tribunal du Hainaut, division de Mons, 1^{ère} chambre, 24 juin 2015, J.J.P. mai-juin 2017, éd. La Charte.

En 2020, le législateur fédéral a adopté des mesures de poursuite de « modernisation » de l'enregistrement des baux en insérant un article *2quater* dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe : « L'enregistrement d'un acte visé à l'article à l'article 19, alinéa 1^{er}, 3°, avec ou sans annexes, ou d'un état des lieux présenté séparément de l'acte visé ci-avant, est subordonné, en cas de présentation sur un support papier, à la présentation en même temps que les documents à enregistrer, d'un formulaire, entièrement et lisiblement complété, dont le Roi établit le modèle.

Le formulaire peut comprendre la mention obligatoire du numéro d'identification ou du numéro d'entreprise, visé à l'article 2, alinéa 4, des parties à l'acte, lorsque ce numéro est disponible.

La présentation à l'enregistrement des documents visés à l'alinéa 1^{er} a lieu soit par envoi, via un prestataire de service postal, à l'adresse à déterminer par le Roi, soit par dépôt dans une boîte aux lettres déterminée par le Roi.

En cas de refus d'exécuter la formalité de l'enregistrement en raison du non-respect des dispositions qui précèdent, le requérant en est informé. »⁷⁵

Un arrêté royal a ensuite été publié, d'une part, déterminant :

- ♦ les formulaires à utiliser selon qu'il s'agisse de la présentation d'un contrat de bail avec ou sans état des lieux d'entrée, d'un état des lieux d'entrée seul ou d'une demande d'enregistrer un sous-bail ou un avenant, une cession de bail ou de sous-bail ;
- ♦ les modalités de présentation des actes. Ceux-ci peuvent être envoyés à l'adresse mentionnée sur les formulaires ou déposés dans une boîte aux lettres d'un infocenter du S.P.F. Finances ;
- ♦ la faculté de consulter la relation de l'enregistrement par les parties dans leur MYminfin.

Il est également prévu la possibilité que la relation puisse être envoyée aux parties, moyennant une demande expresse, à l'adresse postale ou électronique indiquée dans le formulaire, et d'autre part, contenant les règles relatives aux données devant être mentionnées dans la relation de l'enregistrement. Cet arrêté royal différencie selon qu'il s'agisse d'une relation relative à un contrat de bail avec ou sans annexes autres qu'un état des lieux ou d'une relation relative à l'enregistrement d'un état des lieux.⁷⁶

La relation d'enregistrement est un document qui sert de preuve de l'enregistrement pour les actes conclus sous seing privé. Elle est délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et contient des informations relatives à l'acte enregistré.

« La relation de l'enregistrement mentionne : la dénomination du bureau et la date où l'acte est enregistré, la référence au registre de formalité, le nombre de rôles et de renvois que comporte l'acte, le montant total des droits et, le cas échéant, des amendes perçues.

La date, le nombre de rôles et de renvois et la somme totale perçue sont écrits en toutes lettres.

75. Loi du 11 juin 2020 portant poursuite de modernisation de l'enregistrement des baux, M.B. du 19 juin 2020.

76. Arrêté royal du 22 juin 2020 portant exécution des articles 2, alinéa 3, *2quater* et 8, alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, M.B. du 3 juillet 2020.

Le Ministre des Finances peut autoriser des dérogations aux mentions indiquées dans la relation d'enregistrement. »⁷⁷

Quoique la présentation électronique soit plus efficace en termes de rapidité et de coût pour l'administration fédérale, le législateur autorise encore la présentation « papier » et c'est heureux.

Petit souci, les formulaires ne permettent que l'inscription de deux bailleurs ou de deux preneurs.

9. Méconnaissance de l'obligation de l'enregistrement des contrats de bail

Madame Céline Frémault, Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale durant la législature 2014-2019, lors de son exposé introductif sur le projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, déclare, à propos de l'enregistrement : « *Nous pouvons encore relever une légère modification, toujours relative aux baux de courte durée mais en matière d'enregistrement. Désormais, la législation impose l'enregistrement des baux de courte durée également. Cela devrait, à court terme, permettre d'éviter que ne passent en quelque sorte « sous le radar », ce type de bail au niveau régional. Bien consciente de la charge de travail que cela représente, j'ai d'ailleurs pris contact avec le ministre compétent au niveau fédéral. De plus, afin d'éviter que le défaut d'enregistrement, obligation qui pèse toujours sur les seules épaules du bailleur, n'entraîne des abus de droit de la part des preneurs ...* ».⁷⁸

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

Nous ne pouvons pas résister au plaisir de mettre en avant la méconnaissance de Madame Frémault, ministre de la législature 2014-2019, et des membres du Conseil économique et social. Nous ne l'écrivons et ne le répétons jamais assez, l'obligation fiscale d'enregistrement des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, peu importe leur durée, date de plus de 80 ans.

Quant à l'obligation civile d'enregistrement à charge précisément des bailleurs, celle-ci a été insérée dans les règles particulières des baux de résidence principale, à partir du 1^{er} janvier 2007.⁷⁹

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

77. Arrêté ministériel du 3 octobre 2018 modifiant l'arrêté ministériel du 25 janvier 1940 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, M.B. du 19 octobre 2018, édition 2.

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

79. Article 5bis des règles particulières des baux de résidence principale, loi du 27 décembre 2006, article 74.

10. Usage prétendument abusif ou usage fautif du preneur de la faculté de résiliation anticipée

Un avocat a considéré « *les conséquences d'une législation au demeurant exorbitante* ». ⁸⁰

Mais en quoi peut consister un usage abusif du preneur ? Sachant qu'il fait face au dilemme suivant : prendre ou ne pas prendre le risque de bénéficier de la faculté légale spécifique de la résiliation anticipée. Si le contrat de bail n'est pas enregistré, et tant qu'il n'est pas enregistré, le locataire peut exercer la faculté de résiliation anticipée du contrat de bail, sans devoir respecter le délai minimal de préavis et le paiement de l'indemnité prévus, mais alors, le contrat de bail n'est pas opposable aux tiers, et le preneur n'est pas protégé en cas d'aliénation du bien loué.

De surcroît, nous constatons que des propriétaires et/ou bailleurs s'abstiennent de mentionner leur domicile, leur résidence, ou leur lieu et date de naissance ou encore leur deuxième prénom (pour autant qu'ils en aient reçu un ou le numéro de leur entreprise (Banque-Carrefour des entreprises) afin d'empêcher l'enregistrement du contrat de bail. Faute de toutes les informations obligatoires conformément à l'article 1714 de l'ancien Code civil, les il n'est pas possible d'enregistrer les contrats de bail online aux Bureaux de sécurité juridique.

Et si le locataire se rend à un Bureau de sécurité juridique afin d'enregistrer le contrat de bail, le fonctionnaire ne peut procéder à l'enregistrement de ce dernier.

Le contrat de bail est enregistrable mais non en tant que tel, moyennant le paiement d'un droit fixe général, supérieur à 25 euros.

En conclusion, si une faute peut être établie dans le chef du preneur, les manquements sont plus graves dans le chef du bailleur qui fait défaut à son obligation d'enregistrement.

Encore un avocat défenseur « de la veuve et de l'orphelin » !

11. principe de validité d'un contrat de bail non enregistré

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

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

12. Jugement vaut bail écrit

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

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

80. Eric Riquier, avocat, Revue générale de droit civil belge, « Modifications de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux », 2007, p.278.

13. Bail verbal

Par nature, un bail verbal ne peut être enregistré.

Étant donné qu'il est, dès lors, il est inutile de mettre en demeure le bailleur de procéder à son obligation d'enregistrement, quels sont ou seront les délais de préavis du preneur, que ce soit dans le cadre d'un bail de résidence principale ou de bail d'étudiant, ... ?

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 227 du C.B.L. ?

Il faut croire que des bailleurs refusent encore à ce jour, de respecter leur obligation d'enregistrement du contrat de bail d'habitation car à cause ou grâce à ce manquement, des locataires ont pu bénéficier de la non-indexation réclamée par des bailleurs, pour les baux d'habitation dont la date anniversaire du bail a échu à partir du 14 octobre 2022 et échoit jusqu'au 13 octobre 2023 inclus.

Même si des bailleurs se sont précipités pour procéder à l'enregistrement du contrat du bail d'habitation, la première des deux conditions cumulatives pour pouvoir indexer le loyer.

Il existe encore des bailleurs récalcitrants qui refusent l'enregistrement de leurs baux par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du S.P.F. Finances, certainement par peur un jour, d'être taxés sur les loyers réels qu'ils perçoivent de leurs locataires.

En ce qui concerne la possibilité accordée au preneur d'exercer la faculté spécifique de résiliation anticipée, lorsque le bail n'est pas enregistré et tant qu'il n'est pas enregistré : après avoir informé les preneurs des conditions à respecter avant de pouvoir éventuellement partir rapidement et sans le paiement de l'indemnité prévue dans leur situation, la quasi-totalité de ceux-ci y renoncent.

Pour en terminer, la procédure d'enregistrement par les bailleurs continue de progresser tandis que la faculté spécifique de résiliation anticipée au bénéfice du preneur tant que le bail n'est pas enregistré a tendance à disparaître.

Article 228 du C.B.L. - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

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

1. Signification des termes « frais d'intervention » et de « tiers »

Les mots « frais d'intervention » recouvrent tous les frais liés à la mise en location du bien en ce compris, ceux relatifs à la recherche d'un locataire.

En droit des contrats civils, le terme « tiers » désigne la personne physique ou morale qui n'a pas signé l'acte ou qui n'est pas représentée.

Il peut donc s'agir d'un agent immobilier, d'un notaire, d'un autre professionnel, d'un particulier.

Dans la situation présente, le terme « tiers » désigne également tout intermédiaire.

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

Nous en profitons pour rappeler le sens et l'effet d'une clause réputée non écrite.

Une clause réputée non écrite est une clause censée ne pas être incluse dans un contrat, ne pas exister.

Elle est considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation. Elle ne produit pas d'effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la nullité du contrat.

3. Signification de l'article 228 du C.B.L.

Cet article est du pur copier-coller de l'article 5ter des règles particulières de la résidence principale du preneur.

La première version du projet de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation avait remplacé les mots « ...sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention » de l'article 5ter par « ...qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location sauf si celui-ci est effectivement intervenu pour compte du preneur. »

Mais à la suite de l'observation du Conseil d'État, la version finale calque le texte intégral de l'article 5ter.

La compréhension du terme « commanditaire » était-elle trop difficile ?

Cependant, il faut veiller à ce que la simplification d'un ou de plusieurs termes ne se fasse pas au détriment de la sécurité juridique.

Au départ, le législateur fédéral qui est à l'initiative de cet article 5ter, entré en vigueur le 17 août 2009, a voulu déjouer la pratique trop courante de bailleurs en complicité avec des agences immobilières mandatées pour trouver des locataires ou des agences immobilières elles-mêmes, d'imputer aux locataires désireux de résilier anticipativement le bail d'habitation sans devoir respecter soit un congé, soit une cession de bail ou encore une indemnité, la commission de l'agence ainsi que tous les frais annexes liés à l'intervention.

Au final, les dispositions visent tout intermédiaire.

L'article 228 signifie donc que toute clause dans un contrat de bail ou dans un avenant qui impute au preneur les frais d'intervention d'un intermédiaire afférents à la location de l'habitation, est considérée comme lui étant inopposable, c'est-à-dire qu'il peut agir comme si la clause n'existait pas.

Le bailleur ne peut s'en prévaloir, excepté si c'est le preneur qui a effectivement fait appel au tiers.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 228 du C.B.L. ?

Nous avons constaté qu'il existait une pratique persistante de plusieurs années émanant soit de bailleurs privés, soit d'agents immobiliers, à réclamer aux locataires tous les frais liés à leurs interventions alors que c'était les premiers qui avaient commandité la mission afférente à la recherche de locataires.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, cette pratique a diminué. Il reste néanmoins quelques résistances aussi bien du côté de bailleurs privés que du côté d'agences immobilières.

Article 229 du C.B.L. - Aliénation du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

L'article 229 du C.B.L. étend la protection du preneur à tous les baux d'habitation, même si le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, qu'il réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et malgré toute disposition légale contraire, pour autant qu'il occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation.

1. Notions générales

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il est important de comprendre plusieurs notions générales.

1.1. Notion d'aliénation

L'article 229 du C.B.L. est applicable à toutes les transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit soit la vente, la donation, la vente forcée, la cession d'usufruit.

À l'opposé, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de décès du bailleur.

Les héritiers du bailleur sont tenus par les contrats conclus par la personne défunte et le preneur, en vertu de l'article 5.104 du livre 5 intitulé « Les obligations » du nouveau Code civil.

Si l'habitation est vendue par les héritiers, l'article 229 du C.B.L. est applicable.

1.2. Signification des termes « date certaine »

Conformément à l'article 8.22. du livre 8 intitulé « La preuve » du nouveau Code civil, « L'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que :

1° du jour où il a été enregistré, ou

2° du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique, ou

3° du jour où au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment suite au décès de l'une d'elles. »

L'article 3. 2° du livre 8 du nouveau Code civil définit la signature comme suit :

« Un signe ou une suite de signes tracés à la main, par voie électronique ou par un autre procédé, par lesquels une personne s'identifie et manifeste sa volonté. »

Les actes sous signature privée diffèrent des actes authentiques qui sont rédigés conformément aux formalités légales et signés obligatoirement par des officiers publics habilités par la loi tel un notaire, un huissier de justice, un officier d'état civil.

Au moment de la signature de l'acte authentique, les parties à l'acte sont présentes ou représentées. Le bail authentique a toujours date certaine.

1.3. Bail verbal

L'article 8.22. du nouveau Code civil ne concerne que les actes sous signature privée, et non les conventions verbales.

Par définition, un bail verbal ne peut acquérir « date certaine » puisque cette notion n'est applicable qu'aux actes sous signature privée.

Un bail verbal ne peut avoir date certaine, même si la substance de ce bail est constatée dans un acte dressé par un officier public.

Toutefois, il est possible d'enregistrer toute quittance de loyer émise par le bailleur.

Dans cette hypothèse, c'est le locataire qui a intérêt, d'une part, à faire constater le contrat de bail d'habitation par écrit et à recourir à la possibilité qu'offre l'article 218, §2, du C.B.L., notamment, la saisine du juge de paix du ressort du canton du lieu de l'habitation en vue d'établir un contrat d'habitation et, d'autre part, à enregistrer le contrat de bail.

1.4. « Date certaine de l'aliénation du bien loué »

L'article 229 du C.B.L. précise la date à prendre en compte, celle de l'aliénation, de la mutation, afin de déterminer l'antériorité du bail ayant date certaine ou l'occupation de l'habitation de 6 mois au moins par le preneur.

1.5. Subrogation

La subrogation est la substitution, par convention ou de plein droit, d'une personne à une autre, dans un rapport juridique.

Le dispositif de la subrogation visé à l'article 229 du C.B.L. constitue une dérogation au droit commun, il renforce la protection du preneur puisque l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur-vendeur.

L'acquéreur se voit opposer la durée du bail restant à courir.

En outre, la subrogation aux droits et obligations du bailleur-vendeur n'intervient que pour l'avenir et à partir de la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué ou à la date de l'acte authentique.

Ainsi, à la date de subrogation, le bailleur-vendeur ne sera plus tenu de respecter les obligations imposées par le contrat de bail tandis que l'acquéreur devient créancier des loyers exigibles après la transmission mais n'est pas en droit de réclamer le paiement des loyers dus avant l'aliénation.

2. « Même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation »

Cette phrase fait référence à l'article 1743 du droit commun de l'ancien Code civil.

Si le bail a acquis date certaine, de par les règles de l'article 229 du C.B.L., la faculté d'expulsion prévue dans le contrat de bail ne peut être applicable.

Cette clause est réputée non écrite.

3. Habitations non affectées à la résidence principale du preneur

Le contrat de bail et le contrat de vente n'ont d'effets que contre les parties cocontractantes : le preneur n'a pas signé l'acte de vente et l'acquéreur n'a pas signé l'acte de bail.

Dès lors, dans la situation de l'aliénation du bien loué, l'acquéreur doit-il tenir compte du bail ?

En droit commun :

- ♦ le contrat de bail ayant date certaine subsiste et l'acquéreur doit le respecter mais si le bail contient une clause d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur a la faculté d'expulser le preneur ;
- ♦ le contrat de bail n'ayant pas date certaine, il n'est pas opposable à l'acquéreur, ce dernier n'est donc pas obligé de tenir compte du contenu.

Mais, comme déjà mentionné plus haut, et il est important de le rappeler, l'article 229 du C.B.L. étend la protection du preneur à tous les baux d'habitation, même si le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, qu'il réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et malgré toute disposition légale contraire, pour autant qu'il occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation.

4. Situation du bail ayant date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis elle-même date certaine, et même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation

L'acte de bail est opposable à l'acquéreur, c'est-à-dire qu'il produit des effets à l'encontre de celui-ci.

L'acquéreur exerce les droits et est soumis aux obligations du contrat ce bail, il doit respecter le contenu de celui-ci.

Cependant, l'article 229 du C.B.L. renforce la protection du locataire, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur-vendeur, dont l'exécution du contrat de bail est postérieure à l'aliénation, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation de résidence principale ou non.

Dans la situation du contrat de bail de résidence principale, si l'acquéreur donne un préavis au preneur, il doit respecter l'un ou l'autre des motifs de congé prévus ainsi que les conditions et modalités respectives pour chacun des motifs de congé :

- ♦ article 237 du C.B.L., bail d'une durée de 9 ans : motifs « d'occupation personnelle » ou « travaux » ou « sans motif » mais avec indemnité ;
- ♦ article 238 du C.B.L., bail d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans : motif « d'occupation ».

S'il s'agit d'un bail d'habitation d'une durée inférieure à 6 mois (article 238 du C.B.L.), l'acquéreur doit respecter la durée du contrat.

5. Situation du bail d'habitation n'ayant pas date certaine pour lequel l'aliénation du bien loué a acquis date certaine, même s'il réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation et malgré toute disposition légale contraire, pour autant que le preneur occupe l'habitation depuis 6 mois au moins avant la date certaine relative à l'aliénation

Dans ce cas, seule l'hypothèse d'un bail de résidence principale d'une durée de 9 ans est prévue car l'article 229 du C.B.L. fait explicitement référence à l'article 237 du C.B.L.

L'acquéreur dispose d'une faculté spécifique de résiliation anticipée. Il est en droit de mettre fin au bail, à tout moment, au motif d' « occupation » ou « travaux » ou « sans motif » avec indemnité, moyennant un congé d'une durée minimale de 6 mois.

Le preneur bénéficie d'une semi-protection en quelque sorte.

Toutefois, ce congé est assorti d'une contrainte : à peine de déchéance, l'acquéreur doit signifier le renon au plus tard dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Passé ce délai de 6 mois, l'acquéreur perd ce droit et donc cette faculté spécifique de résiliation anticipée, et devra attendre l'expiration de la période triennale afin de pouvoir donner le congé « sans motifs » avec indemnité ou le congé pour « travaux » même dans le cas où il peut le donner à tout moment.

Ainsi, lorsque le bail d'habitation n'a pas acquis date certaine antérieure à celle de l'aliénation et que le preneur occupe l'habitation depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation, le délai minimal du congé pouvant être donné par l'acquéreur est augmenté de 3 à 6 mois. Tandis que le délai maximal qui suit la date de l'acte authentique de mutation de la propriété dont dispose l'acquéreur pour exercer la faculté particulière qui lui est accordée, est porté de 3 à 6 mois.

Nous pouvons donc résumer la situation par le score de 1 pour les bailleurs et de 1 pour les preneurs, égalité donc.

« Sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date »

Le préavis signifié avant la date de la signature de l'acte authentique relative à la mutation de la propriété n'a pas d'effet.

Cette précision utile est censée arrêter des acquéreurs dans leur tentative de signifier le renon dès la signature du compromis de vente.

6. Si le bail n'a pas date certaine à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis date certaine et que le preneur occupe les lieux loués moins de 6 mois avant la date certaine relative à l'aliénation

Dans cette situation, le bail n'est pas opposable à l'acquéreur, celui-ci n'est pas tenu de respecter un préavis, donc un délai, ni de fournir un motif, ni payer d'indemnité.

Le preneur ne bénéficie pas de la protection accordée par l'article 229 du C.B.L., ni d'aucune protection.

Cependant, si le preneur ne quitte pas les lieux loués, l'acquéreur doit ester en justice, c'est-à-dire exercer une action en justice, prendre l'initiative d'un procès, afin d'obtenir un jugement d'expulsion.

Le preneur, pour sa part, pourrait se retourner contre le bailleur-vendeur et réclamer des dommages et intérêts pour défaut de l'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur des lieux loués.

Quant au preneur, il n'est pas pour autant un occupant sans titre ni droit ni un squatteur.

Le locataire d'un bail d'habitation d'une durée de moins de 6 mois qui n'a pas acquis date certaine antérieure à l'aliénation de l'habitation louée se trouve grandement fragilisé malgré le fait que l'habitation puisse constituer sa résidence principale, puisque le bailleur dispose d'un délai de 2 mois pour enregistrer le contrat de bail, et ce, à partir de la date de la signature du bail.

Cette situation donnera peut-être des idées à des bailleurs dont les habitations libres de tout locataire, mises en vente, ne trouvent pas acquéreurs.

7. Questions

Qu'en est-il exactement du bail de résidence principale d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans qui n'a pas acquis date certaine mais dont le preneur occupe les lieux depuis au moins 6 mois avant la date certaine de l'aliénation même si le bail réserve la faculté d'expulsion et malgré la présence de toute disposition légale contraire.

Quelle est la protection du locataire ?

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de résidence principale d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans, dit bail de courte durée, qu'au seul motif d'« occupation » et seulement, qu'après la première année de location, moyennant un congé de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Le troisième alinéa de l'article 229 du C.B.L. fait explicitement référence à l'article 237 du C.B.L. qui régit les baux de résidence principale d'une durée de 9 ans.

Et l'article 238 du C.B.L. fixant les règles du bail dit de courte durée, fait également référence à l'article 237.

Dès lors, si l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur, n'est-il pas tenu de respecter ce bail, à l'instar de la doctrine majoritaire relative au bail de résidence principale d'une durée maximale de 3 ans inséré dans les règles particulières des baux de résidence principale de la loi du 20 février 1991 ?

Ou l'acquéreur peut-il signifier un congé au motif d'« occupation » sans devoir attendre la deuxième année de location du bien loué mais en respectant un préavis d'une durée minimale de 6 mois ?

Pourquoi l'article 229 du C.B.L. n'a-t-il pas apporté de réponse à cette question ?

8. Bail d'habitation de plus de 9 ans et bail d'habitation à vie

A *contrario* de certains auteurs, l'exposé des motifs relatif à l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation mentionne que le régime de la subrogation est valable pour tous les baux d'habitation, donc y compris ceux de plus de 9 ans et les baux à vie, n'eussent-ils pas fait l'objet d'une transcription hypothécaire, pour autant que ceux-ci aient acquis « date certaine » antérieure à celle de l'aliénation ou que le preneur occupe les lieux loués depuis 6 mois au moins avant la date certaine de l'aliénation.

Par souci de sécurité juridique, il est fortement conseillé d'établir le contrat de bail d'habitation de plus de 9 ans ainsi que celui à vie par acte notarié et ensuite de procéder à la transcription au bureau des hypothèques.

9. Article 1575 du Code judiciaire

Cet article du Code judiciaire détermine le sort des baux dans le cadre de la saisie-exécution immobilière. Selon l'exposé des motifs relatif au projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, l'article 229 du C.B.L. est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, en dérogeant à l'article 1575 du Code judiciaire afin de renforcer la protection du preneur.

Or l'article 1575 du Code judiciaire est de compétence fédérale alors que le bail d'habitation relève désormais du droit régional.

Des auteurs spécialistes en droit du bail émettent des avis divergents.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 229 du C.B.L. ?

Malgré le presque copier-coller des dispositions légales des règles particulières des baux de résidence principale dans la situation d'aliénation des lois du 20 février 1991 et du 13 avril 1997, nombre de bailleurs adressent des congés incomplets selon les motifs suivants : absence de l'identité de la personne dans le cas du motif « occupation », défaut de documents attestant la volonté du bailleur de réaliser des travaux affectant le corps du logement loué, ou réduction du délai de congé, de 3 mois en lieu et place de 6 mois... ou font encore référence à la loi du 20 février 1991.

Par manque de connaissance ? Nous n'y croyons plus.

Article 230 du C.B.L. - Cession et sous-location

§1^{er} Sans préjudice de l'article 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, §3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, §1^{er}.

§5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, §2.

Par exception à l'alinéa 1^{er}, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumise à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles de résidence principale.

§6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article. »

I. CESSION DU BAIL D'HABITATION

➔ Définition

La cession de bail est une cession de créance.

C'est le contrat par lequel un preneur, appelé le cédant, transfère ses droits et non les obligations, sauf exceptions, qui découlent du contrat de bail, à une tierce personne, appelée le cessionnaire, qui va le remplacer en qualité du preneur.

1. Principe d'interdiction, sauf accord du bailleur et exigence de validité de la cession

À l'exception de la cession en colocation moyennant des conditions et du bail glissant, la cession de bail d'habitation est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

La validité de la cession est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces deux conditions sont obligatoires : un accord écrit qui doit être conclu avant celui de l'acte de cession.

Soit une clause expresse contenue dans le contrat de bail d'habitation, autorise la cession.

Soit il s'agit d'un écrit séparé, d'un avenant, dans lequel le bailleur donne son accord au préalable, à la cession de bail envisagée par le preneur.

S'il existe une contestation, il appartient au preneur de prouver l'accord préalable écrit.

Pourquoi cette exigence ? Parce que le législateur a voulu protéger les intérêts particuliers du bailleur par cette disposition à caractère impératif.

2. Conséquences de la cession autorisée

En principe, il y a décharge du locataire cédant, sauf...

En cas d'accord préalable et écrit du bailleur relatif à la cession, le preneur cédant est déchargé de toutes les obligations futures envers le bailleur, excepté la présence d'une clause aux effets contraires dans le contrat de bail d'habitation ou si le bailleur maintient le preneur cédant dans ses obligations.

Le cédant reste débiteur de toutes ses obligations précédant la cession telles que le paiement de loyers échus, l'ameublement des lieux loués, l'entretien de la chaudière...

En ce qui concerne le sort de la garantie locative, le bailleur doit libérer celle-ci constituée par le preneur cédant, si celui-ci s'est acquitté de toutes ses obligations locatives lors de l'acte de la cession du bail d'habitation.

Mais le bailleur peut subordonner son accord de cession sous certaines conditions, pour autant qu'elles ne soient pas constitutives d'abus de droit.

3. Procédure de notification du projet de cession destiné au bailleur

Avant tout acte de cession, il appartient au preneur cédant de notifier le projet de cession au bailleur.

Le preneur cédant ne peut pas se décharger sur le candidat preneur cessionnaire qui n'a pas de lien contractuel avec le bailleur.

Le projet doit contenir les données d'identification du candidat preneur cessionnaire, en référence aux données exigibles du candidat preneur sélectionné, conformément à l'article 200ter, §1^{er}, du C.B.L., et non conformément à l'article 200ter, §2, comme l'article 230 du C.B.L., le mentionne.

Les données d'identification sont :

- ♦ le nom et le prénom du ou des candidats preneurs cessionnaires ;
- ♦ un moyen de communication avec le candidat preneur cessionnaire ;
- ♦ tout document permettant d'attester de l'identité du preneur cessionnaire ;
- ♦ le nombre de personnes composant le ménage ;
- ♦ le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur cessionnaire.

Qu'entend l'article 230 par projet ?

Il ne s'agit pas de l'acte définitif car le preneur cédant et le bailleur ont, en principe, la liberté de négociation. Il peut donc y avoir plusieurs projets.

Il faut que le bailleur dispose d'informations suffisantes et claires afin qu'il puisse accepter ou refuser la cession de bail d'habitation en connaissance de cause.

Tant que le bailleur n'accepte pas le projet de cession, celle-ci n'existe pas.

Au cas où le preneur-cédant ne respecte pas ses obligations de notification de projet au bailleur, l'acte est de nullité relative.

Car il appartient au bailleur de réclamer la protection de ses intérêts particuliers.

En outre, l'article 230, §2, du C.B.L., conditionne la notification du projet de cession destiné au bailleur sous la forme recommandée.

4. Réponse du bailleur

L'article 230, §2, du C.B.L., accorde au bailleur un délai de trente jours, dès réception du projet de cession, en vue d'informer le preneur de son accord ou de son refus.

Au contraire de l'obligation faite au preneur d'adresser au bailleur le projet de cession sous la forme recommandée, l'article 230, §2, n'impose aucune forme relative à la réponse du bailleur.

Mieux, passé le délai de trente jours, si le bailleur n'a pas répondu, la cession est considérée comme refusée.

La réponse du bailleur est donc facultative et celui-ci ne doit aucunement motiver son refus.

L'article 230, §2, du C.B.L., n'organise pas de recours du preneur cédant en cas de refus de la cession.

5. Question

En cas de pluralité de bailleurs, le preneur cédant doit-il adresser le projet de cession à chacun des bailleurs ?

Il est à craindre que la réponse soit positive.

6. Communication du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée

En cas d'autorisation du bailleur pour la cession du bail, le preneur cédant doit transmettre une copie du contrat de bail ainsi qu'une copie de l'état des lieux d'entrée, et ce, avant l'acte de cession.

L'article 230, §3, du C.B.L., ne prévoit pas explicitement le devoir de communiquer également une copie de l'annexe explicative qui doit être jointe au contrat de bail, conformément à l'article 218, §5, du C.B.L.

7. État des lieux de sortie intermédiaire

7.1. Un état des lieux de sortie doit être établi conformément à l'article 220, §3, du C.B.L.

Il doit être effectué avant la sortie de l'habitation par le preneur cédant mais après qu'il ait évacué tous ses effets personnels ainsi que son mobilier.

7.2. L'état des lieux de sortie intermédiaire est effectué de manière contradictoire par les trois parties, le bailleur, le preneur cédant et le preneur cessionnaire.

Le terme « contradictoire » signifie que toutes les parties sont présentes ou représentées.

L'article 230, §4, du C.B.L. mentionne la présence du preneur cessionnaire.

Toutefois, celui-ci peut légalement conférer un mandat de représentation, en vue de l'établissement de l'état des lieux de sortie intermédiaire, tout comme les deux autres parties.

7.3. L'état des lieux de sortie intermédiaire est joint à l'état des lieux d'entrée initial.

L'article 230, §4, indique que cet état des lieux de sortie intermédiaire, joint à l'état des lieux initial, est considéré comme l'état des lieux d'entrée, à l'égard du cessionnaire, en référence à l'article 220, §1^{er}, du C.B.L.

Ainsi que nous l'avons expliqué dans le chapitre intitulé « État des lieux », le principe de l'état des lieux d'entrée diffère de celui de l'état des lieux de sortie.

Il est important de souligner les différences à nouveau.

Nous n'allons pas chercher loin, nous nous référons simplement à l'annexe explicative du modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

« L'état des lieux d'entrée est une description détaillée des lieux, une « photographie » de ceux-ci.

L'état des lieux de sortie est un document essentiellement financier qui, se basant sur les constatations de l'état des lieux d'entrée, en déduit les montants de dégâts locatifs éventuels, par comparaison avec l'écart constaté à la sortie. » Sic !⁸¹

Dès lors, cet état des lieux de sortie intermédiaire doit comprendre un nouvel état des lieux d'entrée destiné au preneur cessionnaire.

Car l'état des lieux d'entrée initial joint à l'état des lieux de sortie ne peut en aucune façon servir d'état des lieux d'entrée au preneur cessionnaire, ne fût-ce que compte tenu du paramètre de la durée d'occupation du preneur cédant.

81. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle – type d'état des lieux à valeur indicative - Erratum, M.B. du 28 novembre 2017, édition 2, p.103896.

Pour terminer, il est parfois suggéré à des personnes mal ou insuffisamment informées, de reprendre l'état des lieux de sortie précédent, afin de dresser l'état des lieux d'entrée suivant. Cette pratique est fortement déconseillée.

Comme vu ci-dessus, cela ne tient pas compte du fait que ces deux documents ne se ressemblent en rien parce qu'il y a entre eux une différence de principe et une différence de contenu.

7.4. Les dégâts locatifs constatés sont à la charge du preneur cédant.

7.5. Les frais relatifs à l'état des lieux de sortie intermédiaire sont partagés en trois parties.

Si l'article 220, §4, du C.B.L., impose que les frais d'état des lieux de sortie intermédiaire soient partagés entre les trois parties, il ne précise pas que ces frais soient partagés en trois parties égales.

Il existe donc une difficulté pour le preneur de connaître avec certitude ce qu'il en est du partage du coût d'une expertise, et selon quelle proportion.

Un bailleur peut conditionner la cession du bail d'habitation, entre autres, au paiement d'un coût plus petit, par exemple, de 10 euros, que celui des deux autres parties, à savoir le locataire cédant et le locataire cessionnaire.

Cet état des lieux de sortie intermédiaire, état des lieux supplémentaire, consiste en une potentielle aubaine financière pour les agents immobiliers, les géomètres-experts, etc.

8. Régimes d'exception

8.1. La colocation

Le régime particulier de la colocation autorise le preneur cédant à se décharger, pour le futur, de ses obligations résultant du bail, à la date d'expiration de son congé et à quitter l'habitation, à condition qu'il trouve un preneur cessionnaire accepté par le bailleur et les autres colocataires, qui signera un avenant au contrat initial contenant la reprise des obligations du colocataire sortant.

8.2. Le bail glissant

Moyennant le respect de certaines conditions, la personne morale qui, au départ de la location, avait la qualité de preneur, cède automatiquement, transfère son bail initial au sous-locataire.

Celui-ci devient le preneur du bailleur.

9. Enregistrement

Toute cession de bail doit être enregistrée.

II. SOUS-LOCATION

➔ Définition

La sous-location s'entend comme étant le contrat de bail par lequel un preneur, appelé locataire principal, donne lui-même en location, une partie ou la totalité des lieux loués, à une tierce personne qui obtient la qualité de preneur, appelé sous-locataire.

Le premier preneur devient à son tour bailleur.

De prime abord, le bail de sous-location est distinct du bail conclu entre le locataire principal et le bailleur, compte tenu de l'article 1753 du Code civil.

A. Règles communes à la sous-location des baux d'habitation

1. Principe : autorisation si ...

La sous-location est subordonnée à l'accord du bailleur/de la bailleuse, exprès ou tacite. À la différence de la cession de bail d'habitation, l'accord ne doit pas être préalable et il peut être tacite, c'est-à-dire que le consentement du bailleur peut être supposé sur la base d'une attitude, d'un comportement.

2. Procédure

2.1. Notification du projet de sous-location au bailleur

Le preneur doit communiquer au bailleur le projet de sous-location sous la forme recommandée, et ce, au moins quinze jours avant sa conclusion.

Comme pour la cession de bail, l'article 230, §5, du C.B.L. ne précise pas ce qu'il faut entendre exactement par projet de sous-location.

Le preneur peut se limiter à informer le bailleur de son intention de sous-louer en lui communiquant les informations visées à l'article 200ter, §1^{er} du C.B.L.

L'ordonnance du 27 juillet 2017 introduit un droit d'information du bailleur à l'égard du sous-locataire.

2.2. Réponse du bailleur

À la différence des dispositions légales relatives à la cession du bail d'habitation, l'article 230 du C.B.L. est muet quant à la réaction du bailleur.

Cela signifie-t-il que le bailleur est censé avoir accepté automatiquement la sous-location ?

3. Bail d'habitation sous-loué à usage de résidence principale ?

Le preneur d'un bail d'habitation qui n'est pas affecté à la résidence principale peut-il sous-louer, en partie ou en totalité, le bien à usage de résidence principale ?

L'article 230 du C.B.L. est muet à ce sujet : pas d'interdiction formelle, pas d'autorisation formelle non plus.

Cet article 230 légifère uniquement le bail principal portant sur la résidence principale.

4. Régime de la sous-location acceptée

4.1. La durée de la sous-location partielle ne peut pas dépasser celle du bail principal restant à courir.

La durée de la sous-location doit être précisée.

4.2. Le preneur a une obligation d'information à l'égard du sous-locataire.

Le preneur principal a une obligation d'information à l'égard du sous-locataire.

Le preneur principal a une mission d'information au préalable non seulement au bailleur mais aussi au sous-locataire.

Préalablement, le preneur doit informer le sous-locataire de sa qualité de sous-locataire et également de l'étendue de ses droits.

L'article 230, §5, est muet quant au mode de transmission des informations.

Au cas où le sous-locataire n'obtient pas toute information qui lui est utile, il peut agir en justice.

4.3. Résiliation anticipée du bail principal d'habitation

a) Résiliation par le bailleur du bail principal

Lorsque le bailleur donne le congé au locataire principal :

- ♦ celui-ci doit communiquer au sous-locataire une copie du congé qu'il a reçu,
- ♦ au plus tard, le quinzième jour suivant la réception du congé, et
- ♦ l'avertir que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

La seule copie du préavis permettant au sous-locataire de prendre connaissance de l'échéance du bail principal n'est pas suffisante.

L'article 230 du C.B.L. n'impose aucune forme particulière de la communication du congé.

b) Résiliation par le preneur locataire principal

L'article 230 est muet à ce sujet.

Les obligations ne sont prévues que dans le cadre d'un bail de résidence principale.

Ainsi, l'article 230 n'impose aucune obligation au preneur locataire principal de notifier un congé au sous-locataire s'il met lui-même fin au bail principal.

Cependant, il est certain que le preneur locataire principal ne peut accorder plus de droits qu'il n'en dispose lui-même, et bien sûr, cela est valable en matière de durée du bail de sous-location.

5. Enregistrement

Le bail de sous-location est soumis à l'enregistrement.

B. Régime particulier de la sous-location lorsque le bail porte sur la résidence principale du preneur locataire principal.

1. Principe d'interdiction de la sous-location totale

La sous-location totale est interdite.

2. Principe d'autorisation de la sous-location partielle

2.1. La sous-location doit porter sur une partie des lieux seulement.

2.2. Conservation de la partie non louée à usage de résidence principale par le preneur locataire principal.

Dans cette situation, le sous-locataire peut utiliser les lieux loués à une autre destination que la résidence principale.

Mais en ce qui concerne le preneur locataire principal, la partie de l'immeuble qui n'est pas sous-louée doit rester affectée à l'usage de sa résidence principale, excepté lorsque le preneur locataire principal est une commune, un C.P.A.S., une A.S.B.L., une fondation...

Cinq conditions doivent être réunies pour l'application de ce régime particulier de sous-location :

1) La qualité du preneur qui doit relever de l'une des catégories de personnes morales de droit public ou de droit privé énumérées à l'article 230, §5, du C.B.L. :

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

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

2) La qualité de sous-locataire

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

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

Pas davantage que le législateur fédéral, le législateur régional n'a déterminé de critères objectifs tels que les revenus ou le statut des personnes (allocataires sociaux).

3) La sous-location peut porter sur une partie ou sur la totalité de l'habitation

Le preneur répondant à l'une des catégories de personnes morales de droit public ou de droit privé visées ci-dessus, dispose du droit de sous-louer l'habitation, de manière partielle ou totale.

Il s'agit d'une différence avec l'article 235 du C.B.L. car l'article 235 autorise uniquement la sous-location totale des lieux au bénéfice des personnes en état de précarité qui les affectent à usage exclusif de résidence principale.⁸²

Est-ce un oubli, une erreur ?

4) Affectation exclusive de l'habitation à la résidence principale du sous-locataire

Le sous-locataire « démunie » doit affecter exclusivement son logement à sa résidence principale, il ne peut donc choisir l'affectation de l'habitation louée.

5) Le consentement du bailleur à la sous-location

82. « Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997 », sous la direction de G. Benoît, F. Jadoul, M. Vanwijck-Alexandre, édition La Charte, 1998, p.178.

Le bailleur doit bien sûr donner son consentement.

L'article 230 du C.B.L. ne précise pas la forme du consentement de la part du bailleur, soit un accord exprès, soit un accord tacite.

Afin d'éviter tout malentendu et conflit, un accord écrit antérieur à la conclusion du contrat de sous-location est fortement conseillé.

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

3. L'accord du bailleur

Il n'y a pas d'obligation d'écrit ni de préalable.

4. Dispositif de la sous-location partielle

4.1. Si le sous-locataire n'affecte pas les lieux loués à la résidence principale, il ne peut bénéficier des règles propres relatives aux baux de résidence principale prévues par l'ordonnance.

4.2. Au cas où le sous-locataire affecte les lieux loués à sa résidence principale, si la destination des lieux loués le permet, il est en droit de bénéficier du régime propre aux baux de résidence principale (obligations et droits respectifs du bailleur et du preneur), moyennant des restrictions précises :

- a) la durée de la sous-location partielle ne peut pas dépasser celle du bail principal restant à courir ;
- b) en matière de congé, les articles 237 à 239 du C.B.L. sont applicables.
Il faut se référer au sous-bail pour calculer les triennats.

4.2.1. Congé signifié par le bailleur au bail principal de résidence principale

Lorsque le bailleur donne le congé au locataire principal,

- ♦ celui-ci doit communiquer au sous-locataire une copie du congé qu'il a reçu,
- ♦ au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé, et
- ♦ l'avertir que la sous-location prend fin à la même date que son propre bail.

La seule copie du préavis permettant au sous-locataire de prendre connaissance de l'échéance du bail principal est insuffisante.

4.2.2. Congé donné par le preneur principal dont le bail d'habitation est à usage de résidence principale

Lorsque le preneur principal résilie anticipativement, il doit respecter trois obligations :

- ♦ signifier au sous-locataire un préavis de trois mois ;
- ♦ lui transmettre une copie du congé qu'il donne au bailleur ;
- ♦ lui payer une indemnité équivalente à trois mois de loyer du bail de sous-location.

4.2.3. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Le sous-locataire ne peut pas bénéficier du droit de l'exercice de la prorogation pour circonstances exceptionnelles, réservée aux baux de résidence principale, même si le bail de sous-location est affecté à la résidence principale du sous-locataire.

5. Oubli du législateur

Le législateur a omis la situation du bail commercial qui autorise la sous-location partielle du bien loué à usage de résidence principale où il est fait explicitement référence aux dispositions fédérales de la sous-location d'un bail de résidence principale.

III. RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

Le preneur est rendu expressément responsable exclusif des conséquences de tout manquement (tel que l'omission d'information) aux dispositions de la cession et de la sous-location prévues à l'article 230 du C.B.L.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 230 du C.B.L. ?

Si les actes de cession et de sous-location sont exercés, ce sont les conditions de projets : informations du candidat preneur à adresser au bailleur, la forme de la communication du projet au bailleur, le délai dont dispose le bailleur pour répondre, ... qui sont inexistantes.

Sans oublier la complexité des états des lieux dont l'état des lieux de sortie du locataire cédant vaut l'état des lieux d'entrée à l'égard du cessionnaire !

En effet, en plus de cinq ans d'application de l'ordonnance du 27 juillet 2017, aucune des conditions visées ci-dessus n'ont été respectées.

Par manque de connaissances juridiques, par manque de temps ?

Il nous faut attirer l'attention, une fois de plus, sur le fait que les obligations du preneur sont plus nombreuses que celles du bailleur.

Par exemple, l'obligation faite au preneur de communiquer le projet de cession ou de sous-location sous la forme recommandée à l'attention du bailleur tandis que celui-ci est libre de ne pas répondre au projet de cession.

Sans doute, parce qu'en cas de cession ou de sous-location, les intérêts du bailleur doivent être particulièrement protégés.

Il n'empêche qu'il faut un équilibre entre les devoirs et les droits de chacune des parties.

Article 231 du C.B.L. - Prise de cours des congés

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

1. Loi du 13 avril 1997

Cette disposition trouve son origine dans la loi du 13 avril 1997, en son article 6, 10°.

Les règles particulières relatives aux baux affectés à la résidence principale du preneur de la loi du 20 février 1991 avaient inséré la possibilité, dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans, de donner congé :

- ♦ pour le bailleur au motif d'occupation (article 3, §2, 1^{er} alinéa);
- ♦ pour le bailleur au motif de travaux, lorsque le bailleur de plusieurs logements occupés par des preneurs, dans un même immeuble, a l'intention de rénover, transformer ou reconstruire ceux-ci (article 3, §3, 2^{ème} alinéa) ;
- ♦ pour le preneur (article 3, §5, 1^{er} alinéa) ;
- ♦ pour l'acquéreur (article 9, alinéa 2) dans la situation d'un bail sans date certaine et dont l'occupation par le preneur était d'une durée minimale de six mois (à daté de la signature d'achat).

Par manque de précision dans la loi du 20 février 1991, les termes de « à tout moment » ont causé des litiges entre les bailleurs et les preneurs. En effet, beaucoup ont cru que le point du départ du congé commençait à courir dès le lendemain de la notification du congé. *A contrario*, peu ont débuté le congé à la première échéance de loyer postérieure à cette notification.

Si la jurisprudence s'est montrée plutôt favorable au second choix, le législateur fédéral a choisi une autre solution : il a postposé le point de départ du délai de congé au premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné et non à la première échéance de loyer postérieure à la notification du congé. Le législateur fédéral a donc inséré un paragraphe 9 à l'article 3 des règles particulières des baux de durée principale, (si le bail a pris cours le 15 du mois, la dernière tranche de loyer sera calculée *pro rata temporis*).

Dans le cas où le congé peut être donné « à tout moment », le bail prend toujours fin le dernier jour du mois calendrier (le 28/29 février, le 31 mars, le 30 avril).

Le législateur bruxellois a adopté la même règle de point de départ du congé lorsque celui-ci peut être donné à tout moment.

Le contenu de l'article 231 du Code bruxellois du Logement est donc loin d'être nouveau.

Si cette règle est comprise majoritairement par les bailleurs et les preneurs, il reste quelques bailleurs qui ont besoin d'une explication.

Par exemple, un propriétaire a daté son courrier du 10 avril 2022 et a fait débuter le congé au motif d'occupation le 10 avril 2022 également !

Après avoir vérifié les conditions de la validité du congé pouvant être donné à tout moment, le destinataire sera attentif à la date du courrier, à la date de réception de celui-ci ainsi qu'à celle du point de départ du préavis.

L'article 1.7. du livre 1^{er} intitulé « Dispositions générales » du nouveau Code civil traite du calcul des délais.

Ainsi, conformément au paragraphe 1^{er} : « Un délai exprimé en jours, en semaines, en mois ou en années commence à courir le lendemain de l'évènement ou de l'acte qui lui donne naissance. »

2. Forme(s) du congé

L'ordonnance relative aux baux d'habitation n'impose aucune forme de congé et donc celle particulière du recommandé. Cependant, le contrat de bail peut prescrire une ou plusieurs formes de congé. Il faut alors respecter celle(s)-ci.

2.1. À côté du point du départ du congé, il nous faut traiter de la théorie de la réception.

Le modèle de contrat de bail de résidence principale à valeur indicative, publié au Moniteur belge du 6 août 2018, mentionne au point 18 :

« Toutes les notifications faites par lettres recommandées sont censées être faites à la date du dépôt de la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment... »

Mais l'ordonnance est muette à ce sujet.

Conformément à la théorie de la réception, le jour où le congé est donné doit s'entendre de la façon suivante :

- ♦ lorsqu'il s'agit d'un courrier ordinaire, le jour où le destinataire a pu en prendre connaissance et non le jour où il est posté ;
- ♦ en cas de courrier adressé par voie recommandée, le jour où celui-ci a été remis au domicile du destinataire ou un avis a été déposé au domicile de ce dernier ;
- ♦ le jour de la notification de l'exploit par un huissier de justice.⁸³

La date du congé n'est donc pas la date de la poste.

2.2. Moment opportun pour adresser le congé

En pratique, il est conseillé de compter 3 jours ouvrables (du lundi au vendredi, sauf jours fériés et week-ends) afin que le(s) courrier(s) parvienne(nt) à temps au(x) destinataire(s).

Car « le délai de congé doit être parvenu à son destinataire au plus tard, la veille du premier jour de délai ». ⁸⁴

Un congé tardif, ne fût-ce que d'un jour n'est pas nul mais ses effets sont reportés à la prochaine échéance. ⁸⁵

3. Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve »

3.1. Selon l'article 8.9., §1^{er} : « l'acte juridique portant sur une somme ou sur une valeur égale ou supérieure à 3 500 euros doit être prouvé par les parties par un écrit signé.

...

Il ne peut être prouvé outre ou contre un écrit signé, même si la somme ou la valeur n'excède pas ce montant que par un autre écrit signé. »

83. Yvette Merchiers, « Le bail de résidence principale », n°128, éditions Larcier, 2010.

84. Yvette Merchiers, « Les baux – Le bail en général », n°406, éditions Larcier.

85. Cassasion, 27 mars 1980, Pasicrisie, 933 (= recueil de jurisprudence belge de la Cour de Cassation comprenant aussi des analyses et des commentaires).

3.2. Qu'est-ce qu'un écrit et un écrit signé ?

La loi du 13 avril 2019 définit l'écrit comme « un ensemble de signes alphabétiques ou de tous autres signes intelligibles apposés sur un support permettant d'y accéder pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et de préserver leur intégrité, quels que soient le support et les modalités de transmission. »

L'écrit signé est défini comme « tout acte authentique ou sous signature privée. »

Les définitions sont à caractère impératif tandis que les dispositions légales sont supplétives sauf exceptions.

3.3. Avec la réforme du Code civil belge, les messages WhatsApp, les textos, les courriels constituent-ils des preuves suffisantes lorsqu'on est sous le plafond du montant de 3 500 euros ?

Une notification effectuée par courriel n'est réputée avoir atteint le destinataire que si celui-ci a accepté l'utilisation de son adresse électronique avant l'envoi de la notification.

Selon le législateur fédéral, il appartient à l'expéditeur de s'assurer que sa notification parvient effectivement au destinataire, en fonction par exemple de ce qui se fait habituellement entre les deux interlocuteurs.

« Si les individus ont déjà communiqué par courriel dans le même contexte, on peut en déduire une approbation », ont déclaré au journal De Tijd, Mieke Verplancke, avocate associée au sein du bureau Van Eeghem Ondernemings Advocaten. Cette avocate précise que « Toutefois, sans confirmation de lecture ou de réponse, l'expéditeur devra prouver que le destinataire a bien reçu ou lu le courriel ».

Il est donc conseillé d'activer l'application de l'accusé de réception, lorsque c'est possible.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 231 du C.B.L. ?

De manière générale, cet article 231 est appliqué. Encore heureux depuis le temps de son entrée en vigueur !

Article 232 du C.B.L. - Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

L'article 232 du C.B.L. a marqué un changement important en comparaison avec l'article 1742 de l'ancien Code civil.

Afin de comprendre les modifications, l'analyse du contenu de l'article 1742 est utile.

1. L'article 1742 de l'ancien Code civil

« Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni celle du preneur. »
Cet article est à caractère supplétif.

1.1. Principe

Sauf clause particulière incluse dans le contrat de bail, celui-ci ne s'arrête pas le jour du décès de l'une ou l'autre des parties, les héritiers (légaux et testamentaires) perpétuent la personne défunte, c'est-à-dire qu'ils doivent respecter les obligations légales et contractuelles du bail.

Les héritiers du locataire décédé sont donc tenus des éventuels dégâts locatifs ainsi que des éventuels loyers et charges impayés.

D'autre part, ils disposent des mêmes droits que le défunt.

Il s'agit d'une application au bail d'un principe général du droit des obligations selon lequel « les effets du contrat se transmettent aux héritiers et autres ayants cause universels et à titre universel, à moins que le contraire n'ait été convenu ou ne résulte pas de la nature ou de la portée du contrat. »⁸⁶

1.2. Exception : le bail à vie

Si les parties, preneur et bailleur, ont conclu un contrat de bail portant sur la vie du preneur, ce bail prendra fin par le décès de celui-ci.

1.3. Particularité au bénéfice de l'époux/de l'épouse et du/de la cohabitant(e) légal(e)

Conformément à l'article 215, §2, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil, « Le droit du bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux et aux cohabitants légaux, nonobstant toute convention contraire. »

Même si l'époux ou le cohabitant légal, n'a pas signé le contrat de bail de résidence principale, il est titulaire du contrat car le bail de résidence principale est présumé appartenir aux époux et aux cohabitants légaux.

Dès lors, en cas de décès de l'un d'entre eux, le contrat de bail se poursuivra avec l'époux ou le cohabitant légal survivant même si celui-ci n'a pas conclu le contrat de bail.⁸⁷

2. L'article 232 du Code bruxellois du Logement

L'article déroge au principe de l'article 1742 de l'ancien Code civil.

86. Cet article 5.104 relatif aux obligations du Livre V du nouveau Code civil remplace l'article 1122 de l'ancien Code civil « on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention. »

Cet article 5.104 offre-t-il pour autant davantage de compréhension que l'article 1122 ?

87. L'article 215, §2, n'est pas applicable aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

Il tend à remédier à des problèmes auxquels les bailleurs se trouvent confrontés en cas de succession, notamment, en cas de déshérence ou d'isolement de la personne défunte.

En effet, des bailleurs ne parviennent pas à libérer les lieux loués rapidement et à récupérer les charges et loyers échus car pour ce faire, ils doivent obtenir au tribunal, la désignation d'un curateur à la succession vacante.

Ils s'adressent au juge de paix du canton du ressort de l'habitation louée ou, s'ils estiment la situation urgente, au tribunal de première Instance (par un référé).

La nouvelle procédure spécifique de résiliation anticipée permet au bailleur de limiter les frais.

C'est pourquoi cet article 232 déroge au principe de l'article 1742 de l'ancien Code civil mais vise uniquement la situation du décès du preneur.

2.1. Conditions d'application de la résiliation du contrat de bail d'habitation par le bailleur

Afin que le bailleur puisse résilier le bail d'habitation à la suite du décès du preneur, il doit respecter trois conditions cumulatives.

a) **le décès du preneur**

Il s'agit uniquement de la situation du décès du preneur et non les cas d'absence prolongée ou d'abandon de l'habitation louée par le preneur.

D'autre part, si le bien est loué à plusieurs preneurs, le décès de l'un d'entre eux n'autorise pas le bailleur à utiliser le mécanisme de l'article 232 du C.B.L., pour autant que l'autre ou les autres preneurs poursuivent l'occupation de l'habitation louée et donc la location.

Car, en vertu des principes généraux et notamment l'article 5.104 du nouveau Code civil, les héritiers ont le droit d'occuper les lieux loués, dès le décès du preneur.

De même que le bailleur n'a pas le droit de résiliation du bail d'habitation dans le cas où le bien loué reste occupé par une personne qui habitait avec le preneur, au moment du décès de celui-ci. Il peut s'agir d'une personne sans aucun lien familial ou d'une personne en cohabitation légale avec le défunt.

Le bailleur n'est pas sans moyen légal car il peut procéder argumenter au tribunal que la personne occupante est sans titre ni droit, elle n'a pas signé le contrat de bail d'habitation, ni n'est héritière du preneur défunt.

b) **Inoccupation du logement**

Le bailleur est en droit de résilier le bail moyennant le respect de la deuxième condition : si les membres du ménage du preneur n'occupent pas ou plus l'habitation louée après son décès.

Car conformément au principe général du droit des héritiers d'occuper l'habitation louée, dès le décès du preneur, le bailleur ne peut mettre fin au bail que si le logement demeure inoccupé après le décès du preneur.

L'inoccupation peut être prouvée par toutes voies de droit comme un constat d'huissier, des témoignages des habitants du quartier, ...

c) **Loyers ou charges impayés**

Le bailleur dispose de la faculté de résilier le bail moyennant le respect de la troisième condition :

Si durant les deux mois prenant cours au décès, les charges et/ou les loyers restent impayés.

L'article 232 du C.B.L. n'opère aucune distinction entre les montants contestés et ceux non contestés.

2.2. Droits du bailleur

Moyennant le respect des trois conditions cumulatives précisées ci-dessus, le bailleur est en droit de considérer le bail résilié sans la contrainte d'un congé et d'une indemnité.

Le bailleur n'est nullement obligé de recourir, au préalable, à l'intervention du juge ni même de l'huissier de justice.

Le bailleur dispose de la faculté de « considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité » dans un contexte particulier.

Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation : le bailleur dispose de son libre choix d'introduire ou non, une action en justice aux fins d'obtenir la désignation d'un curateur.

C'est en tous les cas, un cadeau important offert aux bailleurs.

3. Membres du ménage du preneur défunt

Pas plus que l'exposé des motifs, l'article 232 ne définit les termes « membres du ménage ».

Il faut s'en référer à l'article 2, 6°, du C.B.L. qui définit le terme « ménage » : « la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun les questions ménagères. »

Dès lors, les membres du ménage ne doivent pas, en principe, être domiciliés dans la même habitation que celle du défunt.

Il en est de même pour le défunt car l'article 232 du C.B.L. vaut pour toutes les habitations, secondaires ou non.

4. Les biens du preneur défunt

Moyennant l'observation des conditions précitées et à dater de la résiliation, le bailleur est en droit de récupérer l'habitation et disposer librement des biens du preneur décédé, mais il n'en devient pas pour autant automatiquement propriétaire.

Quand bien même le bailleur dispose d'un privilège sur tous les meubles qui se trouvent dans les lieux loués.⁸⁸

Pas question non plus de se débarrasser et d'abandonner les biens sur un trottoir, voir même de les transporter dans une décharge publique ou même de les vendre sans délai.

L'article 35 du livre 3 intitulé « Les biens » du nouveau Code civil abroge la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution d'un jugement d'expulsion, modifiée par les lois des 30 novembre 2018 et 8 mai 2013.

Dès lors, le bailleur doit respecter les obligations relatives aux choses corporelles trouvées contenues dans l'article 3.58 du livre 3 intitulé « Les biens » du nouveau Code civil (entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021) :

§1^{er} Celui qui trouve une chose mobilière doit raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire. S'il ne le retrouve pas, il doit en faire la déclaration, au plus tard dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix, qui l'enregistre dans un registre destiné à cet effet et qui, si elle connaît le propriétaire, invite ce dernier, dans le

88. Article 20, 1°, de la loi hypothécaire.

mois de la réception de la déclaration, par envoi recommandé, à venir rechercher cette chose ou le produit de vente de celle-ci. Si la chose est retrouvée dans la propriété d'autrui, le trouveur doit en informer le propriétaire dans le même délai par envoi recommandé.

Ces obligations du trouveur et de la commune ne s'appliquent pas aux biens placés en dehors d'une habitation aux fins d'enlèvement ou d'être jetés aux immondices ; elles s'appliquent en revanche aux biens que la commune a dû enlever pour des raisons de sécurité ou de commodité de passage et aux biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

§2. Le trouveur peut conserver la chose lui-même ou la faire conserver par la commune. Selon le cas, le trouveur ou la commune est responsable de la conservation des choses qu'ils ont reçues ou fait enlever conformément aux dispositions relatives au dépôt nécessaire.

Au cas où la commune du dépôt n'est pas celle de la découverte de la chose, son administration avise sans délai cette dernière, qui en fait mention dans le registre visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

§3. Six mois après la découverte, le trouveur ou la commune, selon le cas, peut disposer de la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée. Il est dérogé à ce délai dans deux cas :

- 1° le trouveur ou la commune peut, sans attendre l'expiration de ce délai, disposer des choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciable à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques ;
- 2° le délai de conservation obligatoire des bicyclettes est de trois mois.

En cas de vente, le produit est tenu à la disposition du propriétaire ou de ses ayants cause jusqu'à l'expiration du délai nécessaire pour l'acquisition visée à l'article 3.59. »



En résumé, dans la situation du locataire décédé et de l'absence de manifestation d'héritiers, le bailleur doit déclarer les meubles, objets et effets personnels de la personne décédée, dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix.

La commune désignée doit enregistrer les choses corporelles trouvées dans un registre *ad hoc*.

C'est soit le trouveur, soit la commune qui conserve les meubles et les autres choses, et qui est responsable de la conservation de ceux-ci ou de leur enlèvement.

À la suite du délai de six mois après la découverte, le trouveur ou la commune est en droit de disposer des choses trouvées, excepté dans deux cas :

- ♦ ce qui est périssable, susceptible d'une détérioration rapide ou préjudiciable à l'hygiène, à la santé ou la sécurité publiques ;
- ♦ les bicyclettes.

L'obligation de préservation des meubles imposée au bailleur dans l'avant-projet de l'ordonnance, a été supprimée faisant suite à l'avis du Conseil d'État, rejoignant le souhait du Conseil consultatif du Logement dans son avis du 30 septembre 2016.

Ceci parce que la conservation des meubles posait des problèmes dont le risque d'une lourde charge financière au détriment du bailleur.

5. Libération de la garantie locative via une requête unilatérale

5.1. Dans le cas spécifique de l'exercice de cette nouvelle faculté spécifique de résiliation, afin d'obtenir la libération de la garantie locative à son profit, pour le paiement des montants qui lui sont dus, le bailleur doit déposer une requête unilatérale auprès de la juridiction compétente, de la justice de paix du canton du ressort de l'habitation louée.

5.2. Requête unilatérale

Conformément à l'article 1026 du Code judiciaire, la requête unilatérale « contient, à peine de nullité,

- 1° l'indication des jour, mois et an ;
- 2° les nom, prénom et domicile du requérant, ainsi que, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise, les nom, prénom, domicile et qualité de ses représentants légaux ;
- 3° l'objet et l'indication sommaire des motifs de la demande ;
- 4° la désignation du juge qui doit en connaître ;
- 5° sauf lorsque la loi en dispose autrement, la signature de l'avocat de la partie. »

Le terme « loi » est à prendre dans un sens général.

La requête unilatérale permet d'introduire une action en justice relative à des situations particulières, lorsqu'il n'y a pas de partie adverse (procédure dite de type gracieux) ou il y a effectivement une partie adverse mais celle-ci n'est pas appelée à se défendre à ce stade de la procédure (forcément si la partie adverse est décédée).

La procédure de type gracieux relève en général de la compétence de pleine juridiction du président du tribunal de première Instance, comme la désignation d'un curateur à succession vacante.

L'article 232 du C.B.L. autorise expressément une partie autre qu'un avocat à signer la requête unilatérale et à la présenter au tribunal.

6. Décès du bailleur

S'il arrive que le preneur décède, il arrive que le bailleur décède, lui aussi.

Et dans pareille circonstance, curieusement, l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation ne prévoit aucune disposition en ce qui concerne les facultés ou les facilités au bénéfice du preneur.

Or, dans le cas du décès du bailleur, sans nouvelles d'héritiers ou en situation de succession difficile, des travaux à charge du bailleur (comme par exemple, travaux afin de pallier une installation de gaz déficiente), qui tardent à être réalisés, peuvent provoquer chez le preneur d'importants troubles de jouissance voire même des dangers.

Toutefois même, lorsque le bailleur est en vie, des travaux à sa charge, tardifs ou non effectués, sont monnaie courante et représentent même un des principaux griefs évoqués par les preneurs.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 232 du C.B.L. ?

Quelques situations de décès du preneur sans héritiers ou avec héritiers mais refusant l'héritage, nous ont été présentées par des bailleurs.

Ces bailleurs réticents à l'idée de devoir respecter un délai de deux mois minimum, ne désiraient pas non plus de procédure en justice de paix, ne fût-ce que pour obtenir la garantie locative.

À moins que la garantie locative ait été versée sur leur compte à vue, manquement encore trop souvent constaté à la législation régionale bruxelloise du bail d'habitation, lorsque l'affectation du logement consiste en la résidence principale du locataire.

Une propriétaire nous a, par exemple, demandé quels risques elle encourait parce qu'elle était entrée dans le logement de la personne défunte et s'était débarrassée des meubles et effets personnels de celle-ci !

Il faut espérer que les abus sont et resteront exceptionnels.

Des bailleurs pressés de disposer de l'habitation peuvent être tentés, d'une part, de faire pression sur les membres du ménage poursuivant l'occupation du logement du défunt, pour qu'ils partent rapidement, et, d'autre part, de ne pas observer le délai minimal de deux mois de non-paiement des loyers et/ou des charges avant de contacter l'administration communale compétente.

Détecter les abus n'est et ne sera pas facile d'autant plus que la personne défunte a habité seul et si aucun membre de sa famille ne se manifeste.

D'avantage en raison du respect des dispositions légales de l'article 3.58 du nouveau Code civil, certains bailleurs peuvent oser se débarrasser au plus vite des meubles, objets et effets personnels du défunt, particulièrement ceux et celles qui détiennent la garantie locative, entre leurs mains ou sur leur compte bancaire, dans une situation de résidence principale de la personne décédée.

Toutefois, nous sommes et restons très sceptiques quant à l'application de cet article 232 du C.B.L.

Article 233 du C.B.L. - Résolution des conflits

§1^{er} Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, §5.

§2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

1. Procédures alternatives de règlements de conflits

Les litiges locatifs, les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans titre ni droit, ... relèvent de la compétence du juge de paix (article 591 du Code judiciaire – Région de Bruxelles-Capitale) mais pas seulement.

Outre le recours au Tribunal, le législateur régional bruxellois a voulu encourager le choix de processus alternatifs en vue de régler un litige, à savoir la conciliation, la médiation, et l'arbitrage.⁸⁹

La conciliation est une procédure volontaire dans laquelle est présent un conciliateur neutre. Après avoir entendu chaque partie, le conciliateur propose une solution au différent ou au conflit. Les parties sont libres d'accepter ou de refuser.

La conciliation peut également avoir lieu dans le cadre d'une saisine au tribunal et est menée par le juge.

Conformément à l'article 731 du Code judiciaire : « Il entre dans la mission du juge de concilier les parties. »

2. Médiation

2.1. La médiation est une procédure dans laquelle intervient un médiateur, à savoir une tierce personne, neutre, indépendante (qui dispose de sa liberté d'action, son autonomie vis-à-vis de quelqu'un ou de quelque chose) et impartiale (qui ne favorise pas l'une partie au dépens de l'autre au désaccord ou au litige).

Le législateur fédéral avait déjà adopté la loi du 19 février 2001 relative à la médiation familiale dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Par la loi du 21 février 2005, il a promulgué une septième partie dans le Code judiciaire exclusivement réservée à la médiation.

Le législateur fédéral a offert à la médiation, par cette consécration, la légitimité identique à ceux de la procédure judiciaire et de l'arbitrage ([pour la définition de l'arbitrage, voir point 3](#)).

Il faut se référer à l'exposé des motifs de la loi du 21 février 2005 pour lire une définition de la médiation car la loi elle-même ne la définit pas !

Face à la surcharge des tribunaux dans l'Union européenne, celle-ci encourage le recours aux procédures alternatives à la résolution de conflits telles la médiation en matière civile et commerciale.

Ces processus alternatifs contribuent à éviter des actions en justice qui peuvent être longues et qui sont coûteuses pour un nombre croissant de citoyens.⁹⁰

Cette directive européenne du 21 mai 2008 relative à la médiation dans les États membres, est applicable aux litiges transfrontaliers en matières civile et commerciale tout en précisant qu'elle peut également s'appliquer aux processus de médiation internes.

L'Union européenne a publié un code de conduite européen destiné aux médiateurs-médiatrices, énonçant plusieurs principes auxquels chaque médiateur-médiatrice peut volontairement s'engager à respecter.

89. Dans le Code judiciaire belge, articles 731 à 734 inclus relatifs à la conciliation ; articles 1723/1 à 1737 inclus relatifs à la médiation et articles relatifs à l'arbitrage 1676 à 1723 inclus.

90. Directive 2008/52/CE du parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 sur certains aspects en matière civile et commerciale ;
Directive européenne 2011/2016 (INI).

2.2. Distinction de trois types de médiation

2.2.1. À côté de la médiation volontaire et de la médiation judiciaire, visées dans la loi du 21 février 2005, il existait déjà auparavant la médiation dite libre, qui peut encore être pratiquée.

Les parties choisissent librement un médiateur sans qu'il ne doive se conformer aux prescrits de la loi de 2005 ;

- ♦ **la médiation volontaire** : les parties qui sont en procès ou non, choisissent librement un médiateur/une médiatrice agréé/e ou non par la Commission fédérale de médiation. Et les parties signent un protocole ;
- ♦ **la médiation judiciaire** : le juge désigne, à la demande des parties ou de sa propre initiative mais avec l'accord de celles-ci, un médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation.

Ainsi, l'article 730/1. §1^{er} du Code judiciaire : « le juge favorise en tout état de la procédure un mode de résolution amiable des litiges. »

Les juges sociaux et les juges consulaires, les conseillers sociaux et les conseillers suppléants, les juges et les magistrats suppléants de même que les magistrats émérites et honoraires, moyennant des conditions, peuvent intervenir en tant que médiateurs.⁹¹

Durant la médiation, le médiateur veille à faciliter la circulation des informations, à éclaircir ou rétablir la communication entre les parties concernées, de façon à ce qu'elles puissent trouver un terrain d'entente, une solution acceptable à leur litige.

La participation est volontaire et chacune des parties peut mettre fin à la procédure à tout moment. Surprenant, les huissiers de justice sont également concernés par la possibilité de favoriser une résolution amiable des conflits :

« Les huissiers de justice tentent, dans la mesure du possible de favoriser une résolution amiable des litiges notamment en informant le justiciable de la possibilité de médiation, de conciliation et de tout autre mode de résolution amiable des litiges. »⁹²

2.2.2. Médiateur agréé

Pourquoi la désignation d'un médiateur agréé ?

Parce que l'accord obtenu en présence de ce professionnel, peut être homologué par le tribunal. Cet accord (écrit) possède une valeur juridique identique à un jugement auquel est conféré la force exécutoire (la contrainte).

Autre avantage, la prescription d'une ou de plusieurs dispositions légales est suspendue dès la signature d'un contrat de médiation.

Le SPF Justice accorde l'agrément à des médiateurs qui satisfont à des conditions de formation continue et tient à jour une liste des médiateurs agréés selon leur(s) spécialité(s) et leur(s) lieux d'établissement.

91. Article 204 de la loi du 18 juin 2018.

92. Article 206 de la loi du 18 juin 2018.

La Région de Bruxelles-Capitale a accordé des subventions aux communes de la région pour l'instauration et l'organisation de services de médiation. Selon les communes, la médiation peut tout aussi bien concerner les litiges de baux et de voisinage, les conflits familiaux et scolaires.

Cependant, s'agissant du concept même de la médiation, il n'y a aucune obligation pour les parties de se présenter au service le jour de l'invitation et bien entendu, aucune obligation également d'aboutir à un accord.

En outre, encore faut-il que le médiateur agréé connaisse un minimum le droit et la distinction entre les caractères supplétifs, impératifs et d'ordre public ainsi que leurs conséquences respectives afin de pouvoir équilibrer un éventuel accord des parties et d'établir cet accord dans un écrit clair et précis permettant d'éviter des problèmes déjà vécus par des preneurs : accords verbaux mais ensuite dénoncés par leur(s) bailleur(s).

Si le législateur régional désire encourager les preneurs et les bailleurs à recourir à ce type de mode alternatif de résolution de conflit, il lui appartient d'assurer la formation d'un bagage suffisant en droit, de même qu'en droit du bail et de veiller à la compétence et au professionnalisme des médiateurs. Il ne peut ni s'en remettre à d'autres instances, ni de manière générale, se décharger sur les autres.

3. L'arbitrage

3.1. Qu'est-ce que l'arbitrage ?

L'arbitrage est une procédure juridique qui permet de soumettre un différend ou un litige à un tribunal arbitral, à savoir, autre qu'un tribunal où siège(nt) un ou des magistrats, composé d'un(e) ou plusieurs arbitres, dont la décision engage les parties qui ont choisi ou dont l'une des parties a imposé à l'autre, de faire appel à lui ou à eux.

A contrario de la médiation, le ou les arbitres tranche(nt) le litige.

Les arbitres sont en fait des « juges privés » dont les chambres d'arbitrage sont souvent composées d'avocats qui jouent ce rôle en plus de leur profession d'avocat.

Il n'y a de procédure d'appel possible que si la convention d'arbitrage le prévoit expressément.

L'arbitre ou les arbitres rende(nt) une sentence arbitrale, une décision écrite dont un exemplaire est adressé à chaque partie afin de les en informer officiellement tandis qu'un autre exemplaire est transmis au tribunal de première instance chargé de vérifier le respect des dispositions de compétence et de procédure de l'arbitrage.

La sentence arbitrale doit être exécutée. À défaut, il peut être demandé au président de tribunal de première instance d'imposer l'exécution (= procédure d'*exaquat*ur).

3.2. Processus alternatif de l'arbitrage, oui, mais ...

L'article 233 du C.B.L. autorise le recours à l'arbitrage, processus alternatif de résolution de litiges.

Les parties signataires du contrat de bail d'habitation peuvent convenir de commun accord de soumettre leur litige à l'arbitrage mais uniquement à partir du moment où celui-ci survient.

Cet article répute non écrite toute clause insérée dans un contrat de bail d'habitation relative à l'obligation de recourir à l'arbitrage en lieu et place d'un tribunal ou tout autre mode alternatif de résolution des conflits.

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

Elle n'est pas nulle, elle est simplement considérée comme inopposable à la partie qui a contracté l'obligation.

Elle ne produit donc pas d'effet juridique.

De même que la clause réputée non écrite n'entraîne pas la nullité du contrat.

Nous rappelons le caractère impératif de l'article 233 du C.B.L.

Dès lors, les preneurs et les bailleurs qui ont conclu un bail d'habitation incluant une clause de recours obligatoire à l'arbitrage, (contrat de bail en cours au 1^{er} janvier 2018), ne sont pas tenus de se soumettre à cette procédure.

Cela ne signifie pas que les bailleurs et les preneurs ne peuvent pas choisir l'arbitrage : cette option est possible s'il y a un accord à ce sujet après la naissance du litige. Les parties doivent alors conclure une convention d'arbitrage distincte.

3.3. Pourquoi rendre toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend réputée non écrite ?

Avant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018, de l'article 233, §2, du C.B.L., la pratique consistant à insérer automatiquement une clause d'arbitrage en cas de désaccord ou de litige dans les contrats de bail, était fréquente.

Par exemple : « les parties marquent dès à présent leur résolution de régler rapidement et via une procédure simple, tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et à toutes les suites sera arbitré en premier et dernier ressort par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), conformément à la loi et son règlement, dont elles ont pu prendre connaissance. »⁹³

Au sujet de cette Chambre d'Arbitrage et de Médiation, des locataires s'étaient plaints du défaut d'indépendance et d'impartialité de ses membres et de leur favoritisme à l'égard des bailleurs, bailleurs qui avaient directement recours au processus de l'arbitrage et ce, sans tenter aucune médiation.

De son côté, Monsieur Pierre Rousseaux, président du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires, section de Charleroi fustigeait en 2017, les chambres d'arbitrage et donc les clauses de recours obligatoire à l'arbitrage en cas de litige.

Selon lui, les clauses relatives à la contrainte au processus d'arbitrage présentes dans les contrats de baux « ont un double effet pervers :

- a) elles bloquent une résolution rapide du litige ;
- b) elles sont susceptibles de générer un coût élevé ».⁹⁴

Le problème le plus important réside en effet dans les coûts : les frais d'arbitrage sont comparables à ceux d'un avocat. Dans la situation où chaque partie se fait représenter par un

93. Modèle de contrat de bail de résidence principale destiné à la Région de Bruxelles-Capitale, Propriétés Immobilières S.P.R.L., avenue Jacques Pastur 11, 1180 Bruxelles, agréée IPI n°101.248.

94. Pierre Rousseaux, avocat, dans « Le Cri », octobre 2017, n°417.

avocat, la partie perdante de la procédure d'arbitrage doit payer tous les frais, en plus de ses propres honoraires d'avocat et de ceux de la partie gagnante.

Il est vrai que les preneurs ignorants des dispositions légales relatives à l'arbitrage, de ce fait, n'en mesurent pas toutes les implications législatives et financières.

Pourquoi le contenu de l'article 233, §2, du C.B.L. ?

Il s'agit d'une protection accordée au preneur.

Pourquoi cette protection ? En référence à de multiples témoignages de locataires qui ont été contraints de subir le processus alternatif de l'arbitrage, qui n'ont pas été entendus et n'ont donc pas pu développer leur argumentation et se défendre.

Et pourtant...

Quelle n'est pas notre surprise de constater encore en 2023, des contrats de baux d'habitation comportant des articles du Code bruxellois du Logement issus de l'ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation tout en maintenant la clause relative au recours unique à la Chambre d'Arbitrage et de Médiation, processus alternatif en cas de conflit.

Nous avons également découvert plusieurs contrats d'habitation comprenant une clause offrant au bailleur, le choix de recourir en cas de conflit, soit au tribunal soit à l'arbitrage, plus précisément à la Chambre d'Arbitrage et de Médiation.

Voici le libellé de la clause stipulée dans des contrats : « Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré au choix du propriétaire soit par un tribunal compétent soit par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation A.S.B.L., rue des Chandeliers, 18, à Bruxelles-Ville (tél. : 02/511.39.90 – fax : 02/513.63.29 – e-mail : info@arbitrage-mediation.be site internet : www.arbitrage-mediation.be).

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé. »

Pourquoi cet entêtement de bailleurs à maintenir cette obligation de mode de recours alternatif à l'arbitrage avant même la naissance d'un conflit ?

« Bon Dieu ! Mais c'est...Bien sûr ! »⁹⁵

Tout simplement parce que des bailleurs jouant sur l'ignorance des locataires, y trouvent leurs intérêts financiers.

3.4. Questions

Un contrat contient une clause de recours obligatoire à une chambre d'arbitrage en cas de différend.

Lors d'un désaccord ou d'un conflit, un bailleur introduit la procédure auprès d'une chambre d'arbitrage sans en informer le preneur, et donc, sans l'accord de celui-ci.

Le locataire est-il en droit de refuser de se présenter à la chambre d'arbitrage concernée sans risquer de se faire condamner ?

95. C'est une expression tirée de la série télévisée « Les cinq dernières minutes », série d'enquêtes policières de la télévision française diffusées de janvier 1958 à novembre 1973.

Cette expression fait référence à la réplique prononcée par l'inspecteur, puis commissaire Antoine Bourrel, rôle joué par le comédien Raymond Souplex.

Devra-t-il informer ou rappeler à la chambre d'arbitrage les dispositions de l'article 233, §2, alinéa 2 ?

Toute chambre d'arbitrage siégeant en région de Bruxelles-Capitale n'est-elle pas censée connaître l'article 233 du C.B.L., dans son entièreté, d'application dès le 1^{er} janvier 2018, pour les baux en cours et futurs ?

4. Le droit collaboratif

Tout d'abord, un des devoirs des avocats/tes est d'informer le justiciable de la possibilité de médiation, de conciliation ou de tout autre mode de résolution amiable des litiges. Si les avocats estiment qu'une résolution amiable du conflit est envisageable, ils/elles tentent dans la mesure du possible de la favoriser.⁹⁶

À côté de procédures alternatives de règlements de conflits comme la conciliation, la médiation et l'arbitrage, il existe également le droit collaboratif, qui dans le Code judiciaire belge forme une huitième partie, les articles 1738 à 1747. Les dispositions légales relatives au droit collaboratif n'étaient pas encore promulguées au moment de la publication de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et de son entrée en vigueur.⁹⁷

4.1. Qu'est-ce que le droit collaboratif ?

Le droit collaboratif est né aux États-Unis au début des années 1990, initié par Stuart Webb, avocat du Minnesota. Celui-ci était convaincu que lors d'un litige, il est plus avantageux de négocier que de s'affronter au tribunal.

Avec l'aide d'autres avocats, il a mis au point une méthodologie propre basée sur la recherche de l'entente des parties, de (re)trouver une meilleure communication, permettant ainsi une négociation plus aboutie tout en évitant le recours au tribunal, si ce n'est que pour l'homologation finale des accords.

Il s'agit d'un processus de négociation commune, volontaire et confidentiel. Les parties en conflit disposent, l'une et l'autre de leur(s) propre(s) avocat(s).

4.2. En Belgique

Par le dialogue, ce processus de droit met en œuvre un travail d'équipe entre les parties et leur(s) Conseil(s) respectifs dont l'objectif est de chercher, et si possible, trouver des solutions qui satisfassent les priorités de chacun en excluant toute procédure contentieuse.

Il se caractérise par la présence des avocats- avocates, lesquels agissent dans le cadre d'un mandat exclusif et restreint d'assistance et de conseil, aux côtés de leurs clients tout au long du processus, lors de toute réunion de négociation en vue d'aboutir à un accord amiable.

Les avocats collaboratifs s'engagent à négocier en laissant une place importante aux personnes et en instaurant des relations entre parties de qualité.

96. Article 444, alinéa 2, du Code judiciaire, loi du 18 juin 2018 portant des dispositions divers en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes de résolution des litiges, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, M.B. du 2 juillet 2018.

97. Loi du 18 juin 2018.

Si les parties le désirent, les accords de droit collaboratif peuvent être entérinés dans un jugement, par une demande au tribunal.

Les parties et les avocats signent le « Protocole de participation au processus de droit collaboratif ».

En cas d'échec de la procédure, les avocats collaboratifs s'engagent à ne plus poursuivre leur intervention et donc, à ne plus assurer la défense des intérêts de leurs clients dans le contexte d'une procédure contentieuse.

Il est institué une commission paritaire commune de droit collaboratif composée de représentants d'AVOCATS.BE (barreaux francophones et germanophone) et de l'OVB (barreaux néerlandophones). Cette commission paritaire commune détermine les conditions pour : la formation spécifique ; la formation continue ; l'agrément exigé ; les garanties en matière de négociations collaboratives et le règlement applicable aux avocats collaboratifs.

Le droit collaboratif est un monopole reconnu aux avocats collaboratifs.

La pratique du droit collaboratif implique une formation spécifique des avocats/avocates pour l'obtention de l'agrément et l'adhésion à la charte ad hoc.

Pour être agréé comme avocat collaboratif, l'avocat doit justifier d'avoir suivi la formation de base d'au moins 30 heures, divisée en deux modules qui comptent chacun 15 heures.

À l'issue du premier niveau de formation suivi, un agrément provisoire peut être sollicité, lequel ne devient définitif qu'après la participation effective au second niveau dans les 18 mois qui suivent.

De surcroît, l'avocat collaboratif doit suivre une formation permanente de 6 heures, tous les deux ans.

Y-a-t-il application ou inapplication de l'article 233 du C.B.L. ?

- 1° Les tentatives de conciliation au tribunal de la justice de paix sont rares.
De plus, les locataires sont mal informés au sujet de cette procédure : les bailleurs sont libres de ne pas se présenter et le juge de paix ne peut prendre jugement, c'est-à-dire toute décision.
- 2° Nous informons les personnes qui nous consultent de l'existence des services de médiation organisés par les communes.
Mais nous avons très peu, trop peu de retours.
- 3° Depuis le 1^{er} janvier 2018, le recours à une chambre d'arbitrage est quasi nul.
Est-ce parce que nous nous faisons un devoir d'avertir les preneurs du danger que représente le processus alternatif de résolution de conflits qu'est l'arbitrage ?
Le processus alternatif de l'arbitrage doit être et rester un choix et non une obligation.
- 4° Quant au droit collaboratif, nous n'avons eu aucune consultation à ce sujet.
Encore faut-il que chaque partie dispose de ressources financières suffisantes pour pouvoir bénéficier des conseils et de l'accompagnement d'un avocat agréé en droit collaboratif.
En outre, eu égard au nombre de doléances que nous recevons de la part de locataires, à l'égard des avocats en général, ce n'est pas demain la veille que nombre de locataires opteront pour ce processus alternatif de résolution de conflits malgré leur peur de s'adresser au tribunal afin de faire valoir leurs droits.

Conclusion

Nous l'avons constaté tout au long de cet ouvrage, que trop de bailleurs n'appliquent pas, de manière générale, les règles communes du bail d'habitation de la Région de Bruxelles-Capitale censées bénéficier aux preneurs, voire les protéger ?

Pourquoi cette absence de respect ?

Par méconnaissance ? Après un an voire deux, oui, mais après plus de cinq ans, nous ne pouvons pas l'accepter.

Comme écrit dans cet ouvrage, la majorité des bailleurs et leurs représentants même professionnels ne transmettent pas aux locataires, l'annexe explicative au contrat du bail d'habitation, censée vulgariser les dispositions légales ci-avant.

Ce n'est pas l'unique problème constaté dans la pratique.

Entendre les preneurs nous exposer que lorsqu'ils informent leur(s) bailleur(s) de problèmes et qu'ils attendent la remise en état du logement, une grande partie de ceux-ci leur disent « si vous n'êtes pas contents, vous pouvez partir » est un grand classique depuis plus de trente ans.

Cette phrase nous a tellement été répétée qu'elle en est devenue, malheureusement, familière.

Toutefois, depuis environ deux années, la violence envers les preneurs connaît une intensité accrue. Davantage de congés sont donnés à la suite de demandes répétées de preneurs de réalisation de travaux incombant au bailleur, à la suite de la part de preneurs de refuser de payer l'indexation des loyers, tout à fait légalement, conformément à l'ordonnance du 13 octobre 2022. Ou encore un bailleur qui refuse d'exécuter le jugement le condamnant à remplacer la chaudière de l'habitation du preneur.

Ce genre de situations a pour conséquence de créer de la peur chez les preneurs. Il faut reconnaître que certains bailleurs sont très forts pour provoquer de la peur.

Les preneurs démunis socialement et financièrement craignent par-dessus tout d'être obligés de déménager. Cette inquiétude d'être refusés par un ou d'autres bailleurs et de ce fait, de se retrouver sans logement.

Si bien que l'économie et la psychologie font disparaître le droit et l'État de droit.

Nous ne serions pas complets si nous n'ajoutions pas la méfiance, la réticence des preneurs, l'absence de confiance envers les avocats et les juges.

Des locataires nous livrent entre autres, une absence d'informations de la part d'avocats, une absence d'écoute, pire une absence de respect émanant d'avocats et de juges.

Il est vrai que des avocats et des magistrats feraient bien également de montrer un peu d'humilité à l'égard des clients, des justiciables.

L'essayiste, le moraliste, Joseph Joubert⁹⁸ a déclaré : « La justice est le droit du plus faible. »

Aujourd'hui, nous en doutons fortement.

C'est pourquoi, nous avons émis notre proposition de Commission « générale » d'information de la réglementation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale.

Par ce projet, nous voulons atteindre d'une part, un grand nombre de bailleurs afin de les informer de leurs droits et devoirs, et, d'autre part, renseigner les juges d'une réalité du terrain qu'ils méconnaissent sans oublier la perte de bon sens, afin qu'ils comprennent la peur des preneurs et de ce fait, ne l'oublient pas dans leur comportement et leur jugement.

Gardons, S.V.P., en mémoire que les personnes pauvres vivent l'exclusion en permanence.

98. né le 7 mai 1754 et mort le 4 mai 1824.

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

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

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

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

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

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

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

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

