

# Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

## La cession de bail : en route vers de nouveaux horizons Le droit de céder son contrat et la réforme du Code civil

Auteur : **Didier Joly**

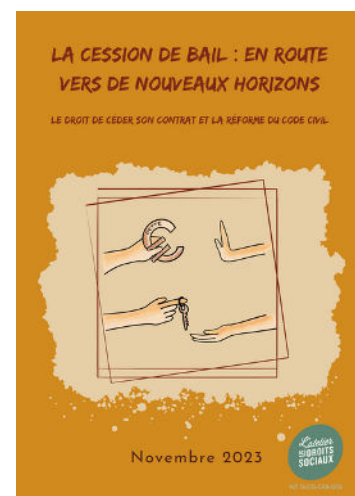
Service Droit du Bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux** asbl

Édition : **Novembre 2023**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **droit du bail, cession de bail**



## Thème principal

Si le logement constitue l'une des principales causes d'appauvrissement, les difficultés rencontrées peuvent quelquefois surgir de manière inattendue. Ainsi, chose peu connue, de nombreux locataires éprouvent de réelles difficultés à assumer les conséquences financières d'un préavis. En effet, le coût d'un préavis (dont la durée peut s'étendre sur plusieurs mois) peut s'avérer impayable pour celui ayant la "malchance" d'avoir eu la "chance" de trouver un nouveau logement et qu'il doit, au plus vite, commencer le paiement du loyer et la constituer une garantie. Ainsi, continuer à assumer ses obligations de locataire pendant le délai de préavis tout en entamant l'exécution d'un nouveau bail peut représenter une charge trop lourde.

Bien sûr, dans la panoplie des moyens juridiques permettant de mettre fin à un bail, il existe une échappatoire aisément praticable : la résiliation de commun accord. Celle-ci fondée sur la libre expression de la volonté des parties autorise l'aménagement de conditions adaptées aux capacités de chacun. Bien entendu, encore faut-il que le bailleur ait une certaine inclination à la négociation et que l'accord proposé apporte un avantage réel.

Et puis – autre solution offerte au locataire –, il existe la cession de bail. En son principe, il s'agit d'une opération par laquelle un locataire (le cédant) cède sa position contractuelle à un tiers (le cessionnaire) ; celui-ci se substitue au cédant en devenant le nouveau titulaire du bail. Autrement dit, la cession permet à une personne, n'ayant pas conclu le bail, de remplacer un cocontractant qui souhaite se défaire de son engagement contractuel sans le résilier. Le bail est donc maintenu dans son intégralité.

## Objectifs

Cet outil vise l'objectif suivant :

Aujourd'hui, le droit des obligations a été l'objet d'une réforme majeure ayant notamment bouleversé les dispositions en matière de cession. L'objectif principal de cette publication est de livrer une présentation critique de la cession de bail en essayant d'ancrer cette opération dans le nouveau droit des obligations.

En pratique, il s'agit d'envisager la cession de bail dans le cadre du droit commun fédéral, c'est-à-dire telle qu'elle est encadrée par les règles générales relatives au louage de biens immeubles.

Les dispositions régionales bruxelloises et wallonnes relatives à la cession d'un bail d'habitation font l'objet d'un traitement particulier.



## Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :

- La cession comme moyen, pour un cocontractant, de se retirer d'un contrat de bail ;
- La faculté de céder un bail dans le droit commun ;
- La cession envisagée dans le cadre de l'ancien Code civil ;
- La cession envisagée dans le cadre de la réforme du Code civil ;
- La cession dans les dispositions régionales bruxelloises relatives au bail d'habitation ;
- La cession dans les dispositions régionales wallonnes relatives au bail d'habitation ;

La brochure permet ensuite d'aborder des questions plus générales selon diverses propositions de thèmes à débattre.



## Propositions de thèmes à débattre

- Il existe différentes méthodes permettant de résilier un contrat de bail : l'accord amiable entre les parties, le respect d'un délai de préavis (lorsqu'il est prévu par le contrat ou la loi), la résolution judiciaire, etc. La cession de contrat est une autre solution que le locataire peut mettre en œuvre lorsqu'il souhaite se retirer d'un bail. En effet, il ne faut jamais oublier que la mise en œuvre de certaines formes de résiliation impose un impact financier mettant à mal le budget des ménages. Ainsi en va-t-il par exemple pour le préavis qui implique quelquefois le paiement de deux loyers pendant un ou plusieurs mois.
- L'ancien Code civil rédigé en 1804 avait cette particularité qu'il autorisait la cession de créance (autrement dit la cession des droits) tout en rejetant la cession de dette (la cession des obligations) et la cession de contrat. Dans le cadre de la législation sur le louage de choses, cette singularité du droit civil a fait claudiquer la mise en œuvre de la cession de bail. En effet, la cession d'un contrat tel que le bail impose que la cession opère à la fois sur les droits (créances) et sur les obligations (dettes). L'une des conséquences de cet état de la législation a été que les juristes ont dû trouver des parades pour que la cession de bail puisse être opérée. Au-delà du caractère foncièrement incompréhensible des arguties juridiques accompagnant la cession de contrat, cette situation était génératrice d'insécurité pour les protagonistes engagés dans une telle opération.
- La réforme actuellement menée du Code civil a permis de combler les lacunes de sa version précédente datant de 1804. L'un des principaux acquis de cette recodification est la reconnaissance de la cession de dette et de la cession de contrat comme institution autonome. Désormais, le recours aux palliatifs est révolu et une nouvelle façon d'envisager la cession de bail s'impose.
- La réforme du droit des obligations constitue un cadre général sur lequel vient se superposer quelques régimes particuliers. Le droit commun du bail constitue un tel régime. Sans compter avec les dispositions propres au bail d'habitation qui organisent au niveau des régions autant de législations particulières. La cession de bail n'échappe donc pas au foisonnement des législations qui place le citoyen dans une quasi-impossibilité de connaître les dispositions réglant les aspects juridiques de ses relations sociales.

---

### L'Atelier des Droits Sociaux



rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles



02 512 02 90



<https://ladds.be>