

LE SORT DU BAIL EN CAS DE VENTE DU BIEN LOUÉ

DU DROIT COMMUN FÉDÉRAL AU BAIL D'HABITATION



Octobre 2025



NE 0455-569-804

Table des matières

INTRODUCTION	3
Quelques notions de base	4
1. Le bail en tant que contrat de droit civil	4
2. Les parties et les tiers	5
3. L'opposabilité au tiers et la date certaine	7
Le sort du bail en cas de vente, dans le cadre du droit commun	11
1. L'article 1743 de l'ancien Code civil	12
2. L'alinéa premier de l'article 7.3.30 du (nouveau) Code civil	14
3. Lorsque le bail réserve la faculté de faire rompre le bail	15
4. L'aliénation du bien loué et la sous-location	18
5. Qu'en est-il du bail verbal ?	19
6. Qu'en est-il des baux inopposables ?	20
7. L'opposabilité extralégale	21
L'aliénation du bien loué et le sort du bail d'habitation (Régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne)	23
1. Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne	23
2. L'abrogation de l'article 1743 de l'ancien Code civil	25
3. Un concept central : la subrogation	26
4. L'aliénation du bien loué dans la législation bruxelloise	28
5. La transmission du bien loué dans la législation wallonne	30
EN GUISE DE CONCLUSION	37



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 **Didier Joly**

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

Introduction

De nos jours, pour une part croissante des locataires, se loger dans un bien salubre à un prix raisonnable relève de l'exploit. Cet état de fait est particulièrement saillant dans la Région de Bruxelles-Capitale, même si, reconnaissons-le, la situation n'est pas vraiment meilleure dans le reste du territoire.

Bien entendu, cette situation n'est pas le fruit du hasard. Elle résulte de politiques qui, menées depuis plusieurs décennies, tendent à lever toutes entraves à l'accumulation du capital et donc privilégie les revenus rentiers (loyers, dividendes, intérêts) au détriment des revenus du travail. Par voie de conséquence, le secteur locatif fut peu à peu livré à la seule initiative privée et à sa logique capitaliste. De plus, aujourd'hui, l'offensive menée par les organismes financiers achève de rendre nos villes inhabitables.

Dans ce contexte, la vente d'un bien immobilier, lorsqu'il est loué, met le locataire dans une position souvent inconfortable. Elle constitue, en tout cas, une source majeure d'anxiété. En effet, la mutation de la propriété induit un changement de propriétaire-bailleur qui, par voie de conséquence, suppose de nouvelles priorités. Ainsi, l'acquéreur va-t-il exiger le départ du locataire ? Préférera-t-il maintenir le bail ? Réclamera-t-il une augmentation de loyer ? Proposera-t-il un nouveau bail... ? Bref, d'une manière plus concise, le transfert de propriété met-il le bail à néant ou continue-t-il à devoir être respecté dans son intégralité par l'acquéreur du bien loué ?

Quoi qu'il en soit, la transmission du bien loué ne signifie pas que tout est permis et que le locataire se retrouve dépouillé de tout droit face aux exigences de l'acquéreur. Des règles existent, mais elles sont complexes. De plus, elles peuvent varier selon le type de bail concerné (bail de droit commun, bail de résidence principale, bail d'étudiant...) ou selon la législation régionale à laquelle le bail est soumis.

Par ailleurs, précisons que nous n'aborderons pas seulement le sort du bail en cas de vente, mais plus globalement le sort du bail en cas d'aliénation de ce même bien loué. De fait, il importe de souligner que la notion d'aliénation — un terme qui peut sembler inapproprié — est d'un usage juridique plus judicieux puisqu'il recouvre l'ensemble des événements constitutifs d'un transfert de propriété. Ceci à l'exception notable d'un changement de propriétaire faisant suite à son décès et envisagé dans le cadre de sa succession (dans ce cas, on ne parle pas d'aliénation du bien loué).

Enfin, en ce qui concerne les points que nous allons aborder, nous commencerons par rappeler quelques notions de base. Dans un deuxième temps, nous examinerons les règles établies dans le cadre du droit commun fédéral (nous nous concentrerons donc sur le prescrit de l'article 1743 de l'ancien Code civil et sur l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil). Nous terminerons en abordant les dispositions propres aux législations bruxelloises et wallonnes relatives au bail d'habitation.

Quelques notions de base

Avant d'aborder les règles qui régissent les conséquences de la transmission d'un bien loué sur le contrat de location, il est nécessaire de clarifier certaines notions fondamentales. Il convient ainsi de définir ce qu'est un contrat de bail, de préciser la manière dont la loi appréhende la notion de "tiers" et d'examiner le concept juridique de "date certaine".

1. Le bail en tant que contrat de droit civil

Le bail est un contrat — Pour le caractériser, nous pouvons commencer par souligner qu'un bail est avant toute chose un contrat. Quant à définir un contrat, précisons qu'il s'agit, selon sa définition, d'un accord de volonté¹ qui engage les parties l'ayant souscrit à faire ou ne pas faire quelque chose, à donner quelque chose ou à garantir quelque chose². Qui plus est, et pour autant qu'il ait été valablement formé, le bail en tant que contrat tient lieu de loi entre les parties³.

Autre trait majeur, un contrat ne peut être modifié ou résilié que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise⁴. Plus précisément, selon une définition assez complète du Code civil, le contrat oblige non seulement à ce qui y est convenu, mais encore à toutes les suites que la loi, la bonne foi ou les usages lui donnent d'après sa nature et sa portée⁵.

Voilà énoncé en quelques phrases, les principes du droit civil auxquels doit répondre tout contrat. Ajoutons que celui-ci est considéré comme valablement formé s'il repose sur le consentement libre et éclairé de chaque partie⁶. Dans la plupart des cas, le consentement des parties est prouvé par la signature du contrat.

La signature d'un contrat n'est donc pas un acte anodin puisqu'il engage pleinement la personne l'ayant souscrit. Étant donné la nature de tout contrat, une lecture préalable du contrat est vivement conseillée.

Le bail en tant que contrat spécial — Quant au bail, il se distingue des autres formes de contrat par les particularités de son objet. En effet, selon sa définition, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer⁷. En d'autres termes, le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix⁸.

1. Art.5.4 du Code civil.

2. Art.5.46 du Code civil.

3. Art.5.69 du Code civil.

4. Art.5.70 du Code civil.

5. Art.5.71 du Code civil.

6. Art.5.27, al. 1^{er}, 1^o, du Code civil.

7. Art.1709 de l'ancien Code civil.

8. Art.7.3.1, al. 1^{er}, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

Le bail se présente donc comme une espèce d'échange entre un bailleur et un preneur. C'est d'ailleurs, parce que le bail est un contrat faisant naître des obligations réciproques qu'il est qualifié de contrat synallagmatique⁹.

Ce mot compliqué vise à qualifier un contrat dans lequel chacune des parties est tenue par des droits et des obligations envers l'autre partie. Parmi ceux-ci, la définition très générale du bail retient, pour le bailleur, l'obligation à fournir l'usage et la jouissance d'un bien et, pour le locataire, l'engagement à payer le prix pour l'usage de ce même bien.

Autre élément particulièrement significatif, le bail est un contrat temporaire. Autrement dit, la location est dite non perpétuelle, ce qui implique par voie de conséquence que le bien loué doit être, tôt ou tard, restitué au bailleur (cette restitution peut résulter d'une résiliation unilatérale, d'un accord amiable, d'une décision de justice, de la destruction de la chose louée...).

L'occupation à titre précaire n'est pas un bail — Selon la proposition de loi portant le livre 7 du Code civil consacré aux contrats spéciaux, un contrat par lequel une partie s'engage à fournir à l'autre partie l'usage et la jouissance précaire d'un bien moyennant un prix, ne constitue pas un bail, pour autant que ce caractère précaire soit justifié par des motifs légitimes¹⁰.

Par cette disposition, le nouveau Code civil consacre l'existence de contrat d'occupation à titre précaire, tout en limitant les conditions de possibilité de ceux-ci. Autrement dit, leur mise en œuvre ne peut en aucun cas être le fait de la seule volonté, voire du seul caprice, des parties. Au contraire, l'existence d'un contrat d'occupation à titre précaire doit être concrètement motivée.

Par cette disposition le législateur souhaite contrer les propriétaires-bailleurs qui souhaitent se soustraire aux législations sur le bail en prétextant du caractère précaire d'une occupation ayant pourtant tous les traits d'une location.

2. Les parties et les tiers

Définition rapide — Selon la littérature juridique, on considère, pour tout contrat en général et donc aussi pour les baux en particulier, que « les parties au contrat ont, par opposition aux tiers, consenti, directement ou par le biais d'une représentation à être liées par ledit contrat »¹¹.

De cette définition, nous pouvons tirer au moins deux enseignements majeurs. D'abord, que nous devons considérer comme parties au contrat, les personnes (physique ou morale) ayant directement consenti à se trouver engagées par lui. Ensuite, que par un effet de conséquence

9. « Le contrat est synallagmatique lorsque les parties sont obligées réciproquement les unes envers les autres » (art.5.6, al. 1^{er}, du Code civil).

10. Art.7.3.1, al. 2, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

11. A. Duriau *Le contrat, les tiers et les mesures de conservation du patrimoine*, in sous la direction de T. Derval, R. Jafferali et B. Kohl, *La réforme du droit des obligations*, Larcier, 2023, p.509.

logique, les “tiers” se trouvent définis comme étant les personnes n’ayant pas consenti au contrat.

Cela étant, soulignons que la notion de tiers est dynamique en ce sens qu’un tiers peut devenir partie au contrat. De même, une partie peut être délivrée de ses obligations contractuelles et devenir un tiers.

Les tiers ayant cause universels ou à titre universel — Si la notion de tiers est évolutive, c’est-à-dire qu’un tiers peut devenir partie et inversement, le droit civil nous impose de faire une distinction entre, d’une part, les tiers ayant cause universels ou à titre universel et, d’autre part, les ayants cause à titre particulier.

En ce qui concerne les tiers ayant cause universels ou à titre universel¹², les obligations contractuelles leur sont transmises par héritage (s’il s’agit d’une personne physique) ou par fusion (s’il s’agit d’une personne morale)¹³. Précisons que l’héritage est, pour un tiers, un moyen de devenir partie pour cause de décès.

Par ailleurs, notons au passage qu’une personne morale peut devenir tiers par scission (elle cesse donc d’être partie).

Les ayants cause à titre particulier — On entend par tiers ayant cause à titre particulier, une personne qui a acquis d’une autre un droit ou un bien déterminé. Un acheteur est l’ayant cause à titre particulier du vendeur, puisqu’il a acquis le droit de propriété sur le bien vendu.

Les tiers ayants cause à titre particulier deviennent partie par l’effet d’une cession ou d’une subrogation. Ainsi, selon des conditions qui débordent largement le cadre de cette publication, une partie à un contrat peut céder ses droits et obligations à un tiers. Celui-ci devient donc partie tandis que le cédant devient un tiers (sauf disposition contraire).

Quant à la subrogation, il s’agit d’un mécanisme juridique par lequel une personne (le subrogeant) transfère ses droits et ses obligations à une autre personne (le subrogé). La subrogation peut être conventionnelle (donc convenue contractuellement) ou légale (c’est-à-dire découlant de la loi).

Dans la suite de cette publication, nous serons amenés à traiter de la subrogation puisqu’il s’agit d’un mécanisme particulièrement important lors de la transmission du bien loué à titre onéreux (vente) ou à titre gratuit (donation).

12. « La transmission universelle se distingue de la transmission à titre universel par l’étendue du transfert. Si le transfert porte sur l’ensemble du patrimoine, la transmission sera universelle. Si elle porte sur une quote-part du patrimoine, elle sera à titre universel » (Voy. P. Van Ommeslaghe, *Traité de droit civil belge*, t. II, *Les obligations*, vol. 3, *Régime général de l’obligation. Théorie des preuves*, coll. De Page, Bruxelles, Bruylant, 2013, p.1981), cité par A. Duriau *Le contrat, les tiers et les mesures de conservation du patrimoine*, in sous la direction de T. Derval, R. Jafferli et B. Kohl, *La réforme du droit des obligations*, Larcier, 2023, p.510.

13. Art.5.104 du Code civil.

3. L'opposabilité au tiers et la date certaine

La question centrale — Maintenant que nous avons déterminé ce qu'il fallait entendre par partie et tiers, encore faut-il savoir quelle est la nature des engagements ou non engagements de ceux-ci envers les obligations contractuelles ?

Les effets relatifs du contrat et l'opposabilité au tiers — Selon le Code civil, un contrat ne fait naître des obligations qu'entre les parties¹⁴. Cette disposition introduit dans le Code civil « le principe de relativité des effets internes des conventions »¹⁵ En clair, le contrat doit être vu comme une cause ayant pour effet d'obliger les parties contractantes. Jusqu'ici, nous n'avons cessé de rappeler ce principe majeur.

La chose est plus compliquée en ce qui concerne les effets d'un contrat sur les tiers, c'est-à-dire envers les personnes n'ayant pas contractées. Autrement dit, qu'en est-il des effets externes d'un contrat ? En principe, une convention n'oblige pas les tiers. Toutefois, le Code civil rappelle que les tiers doivent reconnaître l'existence d'un contrat en tant que fait.¹⁶ Ce n'est donc pas parce que le contrat n'oblige pas les tiers qu'ils ne doivent pas en respecter l'existence. C'est en ce sens que nous parlons du caractère opposable des effets externes d'un contrat.

Cela étant, le principe selon lequel le contrat ne peut avoir d'effets à l'égard des tiers, n'est pas sans exceptions. Néanmoins, laissons de côté l'analyse de ces exceptions qui nous éloignerait du thème de cette publication.

La notion de "date certaine" — Il s'agit d'une date qui rend incontestable l'authenticité et la véracité d'un acte ou d'un document. C'est un moyen de prouver que ceux-ci existaient déjà à une date précise. Comme nous le verrons, cette problématique revêt une importance particulière lorsqu'il s'agit d'établir l'antériorité de la date certaine du bail par rapport à celle conférée à l'acte constatant la transmission du bien loué.

Les actes ayant date certaine sont dits opposables aux tiers. Ainsi, un contrat de bail ayant date certaine est donc opposable aux tiers. Ceci est particulièrement important lorsque la chose louée change de propriétaire à l'occasion d'une transmission du bien loué. En effet, l'opposabilité d'un bail lui confère une certaine protection, que nous examinerons en détail dans la suite de cette publication.

Les actes authentiques — Un acte authentique est un acte rédigé par un officier public ou ministériel (par exemple, un contrat fait par acte notarié). Il doit être fait dans les formes requises par la Loi. Les contrats rédigés par actes authentiques font pleinement foi, entre les parties, de la convention qu'il renferme. Ceci concerne également les héritiers et ayants cause des parties.¹⁷ Ces actes font foi jusqu'à inscription de faux¹⁸.

14. Art.5.103, al. 1^{er}, du Code civil.

15. A. Duriau *Le contrat, les tiers et les mesures de conservation du patrimoine*, in sous la direction de T. Derval, R. Jafferali et B. Kohl, *La réforme du droit des obligations*, Larcier, 2023, p.520.

16. Art.5.103, al. 2, du Code civil.

17. Art.8.17, al. 3, du Code civil.

18. Art.8.17, al. 1^{er}, du Code civil.

En vertu de la loi, les contrats faits par actes authentiques ont automatiquement “date certaine” à l’égard des tiers.¹⁹ Ils sont donc automatiquement opposables aux tiers.

Soulignons au passage qu’un contrat de bail peut être rédigé par acte authentique. Dans ce cas, il bénéficie de la force probante attaché à cette forme d’acte.

Les actes fait sous signature privée — Si les actes authentiques exigent l’intervention d’un officier public ou ministériel, ceux faits sous signature privée ne requièrent personne d’autre que les parties souhaitant contracter.

Les actes faits sous signature privée font foi entre ceux qui l’ont signé et à l’égard de leurs héritiers et ayants cause.²⁰ Sans autre formalité et selon l’effet interne des contrats, la simple signature d’un contrat fait naître pour les parties l’obligation de respecter leurs engagements.

Cependant, un acte fait sous signature privée n’est pas automatiquement opposable aux tiers. Encore faut-il qu’il acquière “date certaine”.

Selon le Code civil²¹, un acte fait sous signature privée n’acquiert date certaine à l’égard des tiers que :

- ♦ du jour où l’acte a été enregistré auprès de l’administration compétente²²⁻²³ ;
- ♦ du jour où la substance de l’acte est constatée dans un acte authentique ;
- ♦ 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’opposabilité d’un bail reconduit, prorogé, modifié ou renouvelé — Bien que le contrat de bail institue les droits et obligations des parties, ceux-ci peuvent être susceptibles d’adaptation en raison de l’évolution des circonstances ou de la survenance d’événements nouveaux. En effet, des actes conclus ultérieurement peuvent affecter le bail en cours. Son contenu peut être adapté par le biais d’un accord commun entre les parties, lequel pourra faire l’objet d’un avenant. Par ailleurs, le bail peut faire l’objet d’une prolongation, qu’elle soit tacite ou expresse, conventionnelle ou légale. Il est également possible pour les mêmes parties de conclure un nouveau contrat de bail.

En somme, le caractère évolutif du bail peut faire naître des conventions conclues postérieurement au contrat initial. Dès lors, on peut légitimement se demander si la date certaine s’applique uniquement à la convention ayant acquise ce statut ou s’étend-elle également à l’ensemble des actes qui la suivent dans la chaîne des événements contractuels ? Évidemment, ce qui est en jeu à travers cette question, c’est de savoir si l’opposabilité acquise par le bail initial rend opposable les conventions conclues ultérieurement.

19. Art.8.22, al. 1^{er}, 2°, du Code civil.

20. Art.8.18 du Code civil.

21. Art.8.22 du Code civil.

22. « L’enregistrement est une formalité qui consiste dans la copie, l’analyse ou la mention d’un acte ou d’un écrit, dans un registre de 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. » (Art.1^{er}, Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe).

23. L’enregistrement est une formalité qui doit être accomplie auprès du SPF Finances. Néanmoins, en Région de Bruxelles-Capitale, l’enregistrement des baux d’habitation doit également être accompli auprès du Service régional d’enregistrement des baux (art.228/2 du Code bruxellois du Logement).

Étant donné la nature de cette problématique, son traitement exige que nous tenions compte des particularités de chaque type d'actes.

D'abord, en ce qui concerne le bail renouvelé par tacite reconduction, il est admis qu'il bénéficie de l'opposabilité acquise par la convention initiale²⁴. En effet, la clause de tacite reconduction est généralement intégrée au bail initial. Dès lors, elle ne saurait être dissociée des autres stipulations contractuelles. Par conséquent, la date certaine conférée au contrat s'applique à l'ensemble de ses éléments constitutifs.

Il en va de même pour les baux prorogés par application de la loi²⁵. Cela s'explique par le fait que la prorogation découle d'une disposition légale et qu'elle s'applique de plein droit, sans qu'aucune demande préalable ne soit requise. Elle n'a donc pas vocation à être revêtue de la date certaine. Toutefois, la prorogation légale ne pourra être opposable que si la convention prorogée est, elle, dotée d'une date certaine.

La question de l'opposabilité des conventions postérieures au bail initial se pose de manière plus problématique lorsque le renouvellement du bail impose une demande préalable. Dans ce cas, l'accord portant renouvellement étant un acte distinct, il ne bénéficie pas, en principe, de l'opposabilité conférée au contrat prorogé. Le renouvellement ici considéré devra donc, indépendamment de l'acte prorogé, acquérir, lui-même, date certaine. Soulignons que cette remarque s'adresse autant à la prorogation légale qu'à celle stipulée dans une convention, pour autant qu'elle soit subordonnée à une demande.

Quant aux modifications apportées au contrat de bail — que ce soit sous la forme d'un avenant ou d'un échange de courriers — elles ne sont opposables que si elles sont revêtues de la date certaine, puisque, selon la doctrine, « les conventions ultérieures, fussent-elles accessoires, ne profitent pas du caractère opposable du bail lui-même »²⁶. Cela étant, encore faut-il circonscrire l'impact de l'inopposabilité des modifications. En principe, seules les modifications n'ayant pas date certaine seraient inopposables, sans que cette absence n'entache le bail lui-même. À ce propos, il convient toutefois de préciser que l'incidence des modifications sur l'économie générale du bail constitue un facteur d'appréciation déterminant.

Enfin, il est clair que la conclusion d'un nouveau bail, même conclu par les mêmes parties et aux mêmes conditions, ne sera opposable que du jour où le contrat aura acquis date certaine.

Qu'en est-il du bail verbal ? — Contrairement à une idée reçue, un bail verbal est tout à fait légal²⁷. Un contrat écrit n'est donc pas obligatoire, sauf pour certaines catégories de baux soumis à des régimes particuliers²⁸.

24. Sous la direction de J. Vankerkhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.326.

25. *Ibidem*.

26. Sous la direction de J. Vankerkhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.328.

27. « Sauf dispositions légales contraires on peut louer ou par écrit, ou verbalement », art.1714, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil.

28. C'est notamment le cas pour les baux d'habitation. Mais cette catégorie de baux fera l'objet du prochain chapitre.

Cela étant posé, la question est de savoir si un bail verbal peut avoir date certaine ? La réponse est simple puisque, selon le Code civil, seul un acte sous signature privée peut acquérir date certaine²⁹. Quant à savoir ce qu'il faut entendre par acte sous signature privée, le Code civil nous livre cette définition : « un écrit établi en vue de créer des conséquences juridiques, signé par la ou les parties, avec l'intention de s'en approprier le contenu, et qui n'est pas un acte authentique »³⁰.

En conséquence, le bail verbal étant fait sans écrit, il ne peut pas acquérir date certaine.

29. Art.8.22 du Code civil.

30. Art.8.1, 4°, du Code civil.

Le sort du bail en cas de vente, dans le cadre du droit commun

Le “droit commun du bail” désigne les dispositions du Code civil réglementant le bail en général. En principe, le droit commun s’applique à toutes les locations de bien immeuble, à l’exception de certaines catégories de baux régies par des réglementations spécifiques³¹. Il convient également de souligner que le droit commun, établi par le Code civil, s’applique à l’ensemble du territoire belge, ce qui permet de le qualifier de droit commun “fédéral”.

Précisons que le droit commun fédéral peut s’appliquer aux baux régis par des régimes particuliers, dans la mesure où ces derniers ne règlent pas certaines dispositions.

Parmi les baux soumis au droit commun, nous trouvons la location de bureaux, d’un local, d’un entrepôt, d’un garage, d’un box d’entreposage, d’un atelier, d’une salle de spectacle, d’un parking...

Dans ce chapitre, nous verrons comment la transmission du bien loué est traitée par les dispositions du droit commun fédéral. Outre l’intérêt que cet exposé a pour les baux soumis au droit commun, il nous permet également d’appréhender la nature et surtout l’importance des exceptions apportées par les régimes particuliers.

D’autre part, rappelons que le Code civil connaît actuellement une importante refonte. Cette réforme concerne également les dispositions relatives aux contrats de bail. Celles-ci feront partie du Livre 7 du nouveau Code civil. Étant donné qu’à ce jour ce septième livre n’a toujours pas été publié au *Moniteur belge*, la date à laquelle ces dispositions nouvelles entreront en vigueur reste inconnue. Cependant, le texte recodifié est connu et nous ne manquerons pas d’y faire référence³².

Attention ! — Les dispositions présentées ci-dessous ne sont pas d’application pour les baux à ferme et les baux d’habitation (résidence principale, résidence secondaire, logement d’un étudiant, colocation, bail glissant). Quant au bail commercial, la mise en œuvre des règles exposées dans ce chapitre suscite des controverses qui ne seront pas traitées dans le cadre de cette publication.

31. Quant aux régimes particuliers, ils peuvent être ordonnés dans trois grands ensembles : le bail commercial, le bail à ferme et le bail d’habitation. Quant à cette dernière catégorie, elle regroupe le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le bail d’un logement d’étudiant, les règles relatives à la colocation et le bail glissant. En outre, en vertu de la Sixième Réforme de l’État, ces trois régimes particuliers ont été régionalisés (Art.6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, M.B. 15.8.1980, inséré par l’article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l’État, M.B. 31.1.2014).

32. Cf. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigée par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l’arrêté ministériel du 15 juin 2021.

1. L'article 1743 de l'ancien Code civil

Remarques préalables — Lorsqu'on envisage la transmission du bien loué (que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit), deux remarques s'imposent. D'abord, le bailleur est libre de vendre ou de donner le bien loué, même si le bail est en cours (ce droit fait partie des prérogatives attachées au droit de propriété conçu en tant que droit réel³³). Le locataire ne peut donc pas s'opposer à la vente ou à la donation du bien loué.

Seconde remarque, la transmission du bien loué n'entraîne pas, en soi, la fin du bail. Toutefois, cela ne signifie pas que l'acquéreur est dépouillé du droit de pouvoir résilier le bail ou faire expulser le locataire. C'est ce que nous allons examiner ci-après.

L'article 1743 de l'ancien Code civil — Dans le droit commun fédéral, l'article 1743 de l'ancien Code civil détermine, en cas de transfert de propriété, les conditions dans lesquelles l'acquéreur est tenu de reprendre les droits et obligations du bailleur initial. Par voie de conséquence, il autorise l'expulsion du locataire lorsque les conditions du maintien du locataire dans le bien loué ne sont pas rencontrées.

Quant au texte de l'article 1743 de l'ancien Code civil, il dispose que « si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ».

Premiers commentaires — L'article 1743 de l'ancien Code civil dispose qu'en cas de vente du bien loué, le fermier ou le locataire ne peut pas être expulsé pour autant que certaines conditions soient remplies. Il s'agit d'une protection dont bénéficie le preneur et qui s'impose au propriétaire acquéreur.

Toutefois, cette protection impose que le bail ait été fait par acte authentique ou qu'il ait acquis date certaine³⁴ (nous renvoyons le lecteur au chapitre précédent dans lequel nous précisons les notions d'acte « [authentique](#) » et de « [date certaine](#) »).

Par voie de conséquence, lorsque le bail ne répond pas aux conditions requises, l'occupation du bien ne bénéficie pas de la protection conférée par l'article 1743 de l'ancien Code civil. Le locataire est réputé occupé le bien sans titre ni droit. Dès lors, comme l'indique le texte légal, l'acquéreur peut procéder à l'expulsion des occupants.

Les situations visées par l'article 1743 — Selon la doctrine, l'article 1743 de l'ancien Code civil ne concerne pas seulement la vente du bien loué.

Sans entrer dans le détail des actes énumérés ici, cet article de l'ancien Code civil s'applique également à la donation, à l'échange, à la cession d'usufruit, à la licitation, à l'apport en société, à la cession amiable³⁵.

33. Le droit réel confère à son titulaire une maîtrise directe sur une chose — par exemple, le droit de propriété ou un usufruit (cf. art.3.3 du Code civil) — et s'exerce à l'égard de tous. Quant au droit personnel, il institue un lien juridique entre des personnes déterminées. Parmi les contrats de droit personnel, nous trouvons le bail ou aussi le prêt à usage (commodat). Le droit réel est protégé contre toute atteinte de tiers. Quant au droit personnel, il n'a d'effets relatifs qu'entre les personnes qui se sont engagées contractuellement.

34. Art.8.22 du Code civil.

35. Voir notamment : B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.270 ; sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.322.

Cependant, l'article 1743 de l'ancien Code civil, ne s'applique pas en cas d'expropriation ou de décès du bailleur³⁶.

Il faut un bail — Même si cette remarque peut sembler superflue, soulignons que la mise en application de l'article 1743 de l'ancien Code civil implique l'existence d'un bail. Dès lors, certains actes pouvant s'apparenter à un bail (mais qui n'en sont pas) se trouvent écartés de son champ d'application. Ainsi en va-t-il pour l'*occupation précaire* et la *simple promesse unilatérale de bail*.

De même, il est clair que le bail doit être en cours d'exécution. Un bail ayant pris fin avant le transfert de propriété ne pourra pas revendiquer la protection légale.

Le droit d'expulser — À lire l'article 1743 de l'ancien Code civil, si le bail n'a pas été fait par acte authentique ou n'a pas date certaine, alors le bailleur est en droit d'expulser le locataire. Cette possibilité doit être comprise avec précaution.

En effet, gardons toujours à l'esprit qu'une expulsion suppose l'emploi de la force et que seul l'État est "légitime" à pouvoir employer cette force. Le bailleur ne peut donc pas procéder lui-même à l'expulsion du locataire. Cet acte ne peut être exécuté que par un huissier de justice et à la condition, nécessaire et préalable, que cette expulsion ait été ordonnée par un jugement.

Soulignons avec insistance, que l'expulsion du locataire sans jugement constitue un délit. Ceci même si le locataire est réputé occuper le bien sans titre ni droit.

L'article 1743 et le décès du propriétaire — Précisons également, que l'article 1743 ne s'applique pas lorsque le propriétaire décède. Autrement dit, lorsque le bien loué est transmis pour cause de mort, les ayants droits poursuivent la personne du défunt³⁷. Il n'y a donc pas acquisition du bien.

Au passage, précisons que le sort du bail en cas de décès du propriétaire est traité par l'article 1742 de l'ancien Code civil³⁸.

La protection conférée par un bail opposable — Pour conclure ce point, il nous semble important de dire quelques mots au sujet des conditions dans lesquelles un bail opposable permet le maintien du locataire dans le bien loué.

À vrai dire, le sujet ne prête pas à un long développement, puisqu'un bail opposable oblige l'acquéreur à devoir continuer l'exécution du contrat de location comme s'il avait été le bailleur initial. Il ne dispose donc pas de droits plus étendus que ceux dont disposait le propriétaire vendeur. Dès lors, pour augmenter le loyer, réviser les charges ou résilier la

36. Voir notamment : B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.270 ; sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.322.

37. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.322.

38. « Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur » (art.1742 de l'ancien Code civil).

Notons que cette disposition de l'ancien Code civil a disparu dans la proposition de loi instaurant un livre 7 du Code civil relatif aux contrats spéciaux. Pour justifier cet « oubli », les auteurs de la proposition de loi soulignent que l'article 1742 ne fait rien d'autre que réitérer les dispositions de l'article 5.104 du Code civil (« 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 de la nature ou de la portée du contrat »).

location, il devra s'en remettre aux règles découlant du contrat de bail. La vente n'octroyant pas de nouveaux droits à l'acquéreur (hormis, l'exception prévue en conclusion de l'article 1743 de l'ancien Code civil et qui dépend de l'existence d'une stipulation contractuelle).

2. L'alinéa premier de l'article 7.3.39 du (nouveau) Code civil

Une disposition en projet — Ci-dessous, nous allons examiner un article faisant partie du futur livre 7 du Code civil relatif aux contrats spéciaux. Or, jusqu'à ce jour, cette partie du nouveau code n'a toujours pas été adopté par le parlement fédéral. Autrement dit, l'article 7.3.39 que nous allons maintenant présenter n'est pas encore d'application.

Cela étant précisé, il est fort probable que la proposition de loi relative aux contrats spéciaux — dont fait partie l'article 7.3.39 — soit adoptée telle quel par le législateur fédéral³⁹. Toutefois, gardons à l'esprit que nous allons nous pencher sur une disposition future qui pourrait éventuellement être modifiée avant son adoption définitive.

L'article 7.3.39, alinéa premier (le texte) — « Si le bail d'immeuble a acquis date certaine avant que l'aliénation de ce bien par le bailleur ait acquis elle-même date certaine, le contrat de bail est cédé de plein droit à l'acquéreur »⁴⁰.

Nous constatons que le nouveau texte reprend le dispositif énoncé par l'article 1743 de l'ancien Code civil, à savoir que l'acquéreur du bien loué est tenu par le contrat de bail pour autant que le bail ait acquis date certaine⁴¹ et que ce supplément d'âme ait été acquis avant que l'aliénation du bien ait lui-même acquis date certaine.

Deux conditions sont donc requises ici : d'une part, le bail doit avoir date certaine et, d'autre part, cette qualité doit avoir été acquise avant que la cession de propriété ait elle-même acquis date certaine. Si ces deux conditions sont rencontrées, alors l'acquéreur à titre onéreux ou à titre gratuit devient titulaire du contrat de bail au même titre que le bailleur initial. Le bail continue donc à produire ses effets.

Cela étant, malgré un air de famille assez manifeste, le texte réformé contient quelques différences notables.

La notion d'aliénation — Commençons par souligner que la disposition nouvelle élargit son champ d'application à l'aliénation du bien et non plus seulement à la vente de celui-ci. En effet, la notion d'aliénation vise toute cession (tant à titre onéreux qu'à titre gratuit). Dès lors, outre la vente, sont considérés comme forme d'aliénation : l'apport, la donation, la cession d'usufruit, l'emphytéose, la convention de constitution d'un droit de superficie⁴².

Le texte nouveau vise donc un spectre de possibilités plus large que celui impliqué par l'article 1743 de l'ancien Code civil.

39. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigée par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

40. Art.7.3.39, alinéa 1^{er}, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

41. Art.8.22 du Code civil.

42. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.83.

De la chose louée au bail d'immeuble — Autre différence, alors que la disposition ancienne envisage la vente de la chose louée considérée en général, le texte nouveau précise s'appliquer à cette catégorie particulière que constitue les baux d'immeuble. Le champ d'application de la disposition réformée semble donc être restreint aux seuls baux d'immeuble.

Toutefois, en élargissant le focus, nous devons noter que l'article 1743 de l'ancien Code civil était inclus dans une section intitulée « dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles ». Le texte ancien tout comme la disposition nouvelle s'appliquent donc clairement aux baux des biens immeubles.

Quand la date certaine doit-elle être acquise ? — Sous le règne de l'article 1743 de l'ancien Code civil, la question de savoir à quel moment le contrat de bail doit acquérir date certaine pour devenir opposable à l'acquéreur a suscité quelques controverses. Celles-ci n'ont pas manqué d'engendrer une certaine insécurité juridique.

L'apport du futur article 7.3.39 du Code civil doit être souligné puisqu'il énonce clairement que le bail n'est opposable à l'acquéreur que si le contrat de location a acquis date certaine avant que l'aliénation du bien n'ait elle-même acquise date certaine. Désormais, les conditions requises pour rendre le bail opposable à l'acquéreur semblent claires.

L'oubli de l'acte authentique — Enfin, remarquons que le texte réformé ne fait plus référence à l'acte authentique. Il ne s'agit pas d'un oubli, mais d'une correction judicieuse puisqu'un bail fait par acte authentique a automatiquement date certaine. Autrement dit, la date certaine inclut la possibilité que celle-ci soit acquise par acte authentique⁴³ (rappelons qu'un bail fait par acte notarié est un acte authentique).

3. Lorsque le bail réserve la faculté de faire rompre le bail

L'enjeu — L'article 1743 de l'ancien Code civil, tout comme le futur article 7.3.39 du Code civil dispose qu'un bail ayant date certaine est cédé de plein droit à l'acquéreur. Cela signifie que, une fois devenu propriétaire du bien loué, l'acquéreur doit poursuivre la location comme s'il avait été l'un des co-auteurs du contrat de bail. Il peut donc bénéficier des mêmes droits que ceux dont disposait le propriétaire initial, tout comme il est désormais tenu d'exécuter les obligations découlant du bail.

Le droit de déroger — Cependant, une fois ce principe énoncé, l'ancien Code civil (art.1743) tout comme le futur code (art.7.3.39) dispose que les parties peuvent convenir d'y déroger. C'est en ce sens qu'il faut lire le deuxième alinéa de l'article 7.3.39 : « En ce cas, l'acquéreur ne peut mettre fin au bail ni exiger le départ du locataire du seul fait de l'aliénation que si le contrat de bail le prévoit »⁴⁴.

Soulignons que cet alinéa commence par rappeler que l'acquéreur d'un bail répondant aux exigences de l'alinéa premier, ne peut pas mettre fin au bail sous le seul prétexte que la

43. Art.8.22 du Code civil.

44. Art.7.3.39, alinéa 2, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

propriété du bien loué a fait l'objet d'une cession. Les mots sont ici importants, parce qu'il s'agit d'écarter le droit de mettre fin au bail pour le seul motif que le bien a changé de propriétaire.

En revanche, cette interdiction n'altère en aucune façon le droit du propriétaire-bailleur à pouvoir résilier le bail dans les conditions fixées par la loi ou stipulées par contrat. En effet, la reprise du bail par l'acquéreur induit qu'il acquiert le droit de pouvoir le résilier. Cela fait partie des prérogatives attachées à tout bail en tant que contrat non perpétuel⁴⁵.

Cela étant rappelé, revenons à l'alinéa deuxième de l'article 7.3.39 prévoyant que le contrat de bail peut contenir une clause dérogeant au principe énoncé ci-dessus. Autrement dit, l'aliénation du bien loué peut autoriser l'expulsion du locataire pour autant que cette possibilité ait été convenue dans le contrat de bail.

Une dérogation strictement encadrée — Jusqu'ici, nous constatons que le dispositif mis en place par l'article 7.3.39 de la proposition de Livre 7 du Code civil diffère peu du texte de l'article 1743 de l'ancien Code civil. Cependant, il en va tout autrement des alinéas 3 et 4 du texte réformé.

En effet, ceux-ci prévoient que le droit de dérogation énoncé au second alinéa que nous venons de présenter ne peut être mis en œuvre que moyennant le respect de conditions spécifiques.

L'alinéa 3 de l'article 7.3.39 — « L'acquéreur ne peut faire usage de cette faculté que moyennant un délai de préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité représentant trois mois de loyer. Le locataire ne peut pas être expulsé du bien tant que l'indemnité d'expulsion ne lui a pas été payée »⁴⁶.

Cet alinéa ne s'applique — précision essentielle ! — que dans l'hypothèse envisagée à l'alinéa précédent, c'est-à-dire pour autant que le bail ait acquis date certaine avant que l'aliénation du bien loué ait elle-même acquise date certaine et que, de surcroît, le contrat autorise l'acquéreur à mettre fin au bail en cas d'aliénation du bien loué.

Dans cette situation, l'acquéreur ne peut mettre fin au bail que moyennant le respect de certaines conditions. Celles-ci imposent à l'acquéreur qu'il adresse au locataire un préavis d'une durée de trois mois et qu'il paye au preneur une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Il s'agit d'une véritable révolution puisque sous l'empire de l'article 1743 de l'ancien Code civil, les conditions dans lesquelles l'acquéreur pouvait résilier le bail était laissées à la discrétion des parties.

45. Selon l'article 1709 de l'ancien Code civil « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ». Il sera remplacé par le futur article 7.3.1, alinéa 1^{er}, du Code civil : « Le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix ».

46. Art.7.3.39, alinéa 3, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

L'alinéa 4 de l'article 7.3.39 — « En cas de vente à réméré, l'acquéreur ne peut mettre fin au bail ni user de la faculté d'expulsion du locataire tant que le droit de reprise peut encore être exercé »⁴⁷.

Ici, le texte fait référence à une situation singulière, à savoir la vente en réméré. Il s'agit d'un cas particulier puisque « la vente à réméré est celle par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre le bien pendant un certain délai à compter de la vente en remboursant à l'acheteur le prix et frais de la vente »⁴⁸. Le délai évoqué dans cette disposition est fixé par les parties (entre le vendeur et l'acheteur), mais ne peut en aucun cas excéder dix ans (il s'agit d'une limite explicitement qualifiée d'ordre publique)⁴⁹.

Dès lors, dans l'hypothèse où l'aliénation du bien loué s'est faite sous la forme d'une vente en réméré, alors la résiliation du bail telle que conditionnées par les alinéas précédents ne peut être exercée tant que le droit de reprise (dont dispose le propriétaire vendeur) peut encore être exercé à l'encontre du propriétaire acheteur.

L'alinéa 5 de l'article 7.3.39 — « Les alinéas 3 et 4 du présent article sont impératifs »⁵⁰.

Ce dernier alinéa spécifie que les conditions dans lesquelles peut s'exercer la résiliation du bail pour motif d'aliénation du bien loué sont de caractère impératif. Autrement dit, les parties ne peuvent y renoncer contractuellement (« On ne peut déroger à l'ordre public ni aux règles impératives »⁵¹). En conséquence, est réputée non écrite toute clause du contrat de bail qui dérogerait aux dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article 7.3.39 du futur Livre 7 du Code civil.

Cependant, en ce qui concerne les dispositions d'ordre impératif, rappelons au passage qu'il peut se trouver des circonstances dans lesquelles l'une des parties peut décider de renoncer à la protection que la loi lui octroie. Toutefois, seule la partie protégée par une loi impérative peut renoncer expressément à la protection légale, dans les limites et les modalités souvent imposées dans la loi elle-même, pour autant qu'elle soit consciente des conséquences de sa renonciation et qu'elle y renonce après la survenance d'un événement qui justifie la protection. Cette renonciation ne peut donc pas intervenir à l'avance (et certainement pas dans le contrat de bail).

La face cachée de l'article 7.3.39 — Il y a un état de fait que n'aborde ni le texte nouveau, ni même l'article 1743 de l'ancien Code civil. À savoir, qu'en est-il du bail n'ayant pas acquis date certaine avant que l'aliénation du bien loué ait acquis cette fameuse date certaine ?

Dans ce cas, et pour autant que nous restions hors du champ des baux réglementés par des régimes particuliers (bail d'habitation, bail à ferme), le locataire titulaire d'un bail n'ayant pas acquis date certaine est réputé occupé les lieux sans titre ni droit. De ce fait, il peut être évincé du bien loué, moyennant le recours à une procédure d'expulsion.

47. Art.7.3.39, alinéa 4, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

48. Art.7.2.12, alinéa 1^{er}, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.186.

49. Art.7.2.12, alinéa 2, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.186.

50. Art.7.3.39, alinéa 5, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

51. Art.1.3, alinéa 3, du Code civil.

4. L'aliénation du bien loué et la sous-location

Qu'est-ce qu'une sous-location ? — La sous-location se définit comme étant un contrat de bail autonome conclu entre un locataire (désigné comme locataire principal) et un tiers (le sous-locataire)⁵². Il s'agit d'un contrat autonome en ce sens qu'il est un acte différent du bail principal conclu entre le bailleur et le locataire. La sous-location n'altère pas les droits et obligations découlant du bail principal ; celui-ci demeure intact.

Le bailleur principal n'est pas engagé par le bail de sous-location, même s'il a donné son autorisation à la sous-location⁵³. Quant au locataire principal, il est, pour sa part, tenu par les obligations découlant, à la fois, du bail principal et du bail de sous-location⁵⁴.

En outre, la sous-location peut porter sur la totalité ou une partie du bien loué. Soulignons toutefois que la sous-location du bien loué dans sa totalité est prohibée lorsque celui-ci est affecté à la résidence principale du locataire principal.

Le bail de sous-location en tant que contrat autonome — Le bail de sous-location étant un contrat distinct, les parties (le locataire principal et le sous-locataire) peuvent convenir librement des dispositions qu'ils souhaitent se donner.

Bien entendu, pour être considéré comme bail de sous-location, il faut que le contrat contienne les éléments constitutifs de tout bail. Ainsi, après avoir défini l'identité des parties, il importe que le contrat détermine, au moins, l'adresse et la composition du bien loué, sans oublier le prix de la location (le loyer) et la date d'entrée en vigueur du bail.

Les limites du contrat de sous-location — Le contrat de sous-location est un contrat autonome, mais pas indépendant du contrat principal. En effet, il faut toujours garder à l'esprit cette vérité juridique fondamentale selon laquelle l'étendue des droits octroyés à la sous-location dépend de l'étendue des droits découlant du bail principal.

Comme le rappelle Yvette Merchiers, « le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même »⁵⁵ ; « il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits »⁵⁶.

L'une des conséquences de ce principe est que le bail de sous-location ne peut pas être conclu pour une durée supérieure à celle qui reste à courir pour le bail principal. Ainsi, par exemple, un bail de trois ans, dont les deux premières années sont écoulées, n'autorisera le locataire principal qu'au droit de pouvoir conclure un bail de sous-location d'une durée limitée à un an.

La sous-location et l'aliénation du bien loué — En cas d'aliénation du bien loué, le sort du bail de sous-location dépend de celui réservé au bail principal. En effet, gardons à l'esprit qu'il n'existe pas de lien direct entre le bailleur principal et le sous-locataire.

52. B. Louveaux, *Le droit du bail — Régime général*, De Boeck, 1993, p.248.

53. M. Vanwijck-Alexandre, *Cession et sous-location : incidences lors de la fin du bail*, in sous la direction de M. Vanwijck-Alexandre, *Le bail : questions diverses*, Formation Permanente CUP, 1999, p.169.

54. Y. Merchiers, *Les baux — Le bail en général*, Larcier, 1997, p.288.

55. Juge de Paix d'Anderlecht, 10 mars 1988, J.J.P., 1990, p.140, in Y. Merchiers, *Les baux — Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

56. Y. Merchiers, *Les baux — Le bail en général*, Larcier, 1997, p.289.

Deux situations peuvent être envisagées :

- soit le bail principal a acquis date certaine avant que l'aliénation du bien loué ait elle-même acquis date certaine,
- soit le bail n'a pas acquis date certaine ou celle-ci a été acquise après l'aliénation du bien loué.

Ainsi, dans l'hypothèse où le bail principal est opposable à l'acquéreur et pour autant que la sous-location n'ait point été interdite, rien ne s'oppose au maintien du sous-locataire dans les lieux⁵⁷. Toutefois, il en va tout autrement si l'acquéreur fait jouer une clause dérogatoire qui, stipulée dans le bail, l'autoriserait à obtenir l'expulsion du locataire même si le contrat principal a acquis date certaine⁵⁸. Dans ce cas, l'expulsion du locataire principal entraîne l'expulsion du bail de sous-location.

Seconde hypothèse, si le bail principal n'est pas opposable, le locataire principal est réputé occuper le bien sans titre ni droit et donc l'acquéreur peut exiger son départ. Évidemment, l'évincement du locataire principal induit le départ du sous-locataire. Si nécessaire l'acquéreur pourra exiger son expulsion par toute voie de droit.

Soulignons pour conclure, que l'acquéreur souhaitant évincer le locataire principal — pour autant qu'il en ait le droit — peut l'exercer même si le bail de sous-location a acquis date certaine.

5. Qu'en est-il du bail verbal ?

Le droit du convenir d'un bail verbal — Contrairement à une idée reçue, un bail verbal est tout à fait légal⁵⁹. Un contrat écrit n'est donc pas obligatoire, sauf pour certaines catégories de baux soumis à des régimes particuliers⁶⁰.

Le bail verbal et la date certaine — Commençons par rappeler que selon les termes de l'article 1743 de l'ancien Code civil ou du futur article 7.3.39 du Code civil, le propriétaire acquéreur devient titulaire du contrat de bail pour autant que celui-ci ait acquis date certaine antérieurement à l'aliénation du bien loué.

Cela étant posé, la question est de savoir si un bail verbal peut avoir date certaine ? La réponse est simple puisque, selon le Code civil, seul un acte sous signature privée peut acquérir date certaine⁶¹. Quant à savoir ce qu'il faut entendre par acte sous signature privée, le Code civil nous livre cette définition : « un écrit établi en vue de créer des conséquences juridiques, signé par la ou les parties, avec l'intention de s'en approprier le contenu, et qui n'est pas un acte authentique »⁶².

57. Sous la direction de J. Vankerkhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.325.

58. Art.1743 de l'ancien Code civil ou art.7.3.39, alinéa 2, de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

59. « Sauf dispositions légales contraires on peut louer ou par écrit, ou verbalement », art.1714, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil.

60. C'est notamment le cas pour les baux d'habitation. Cette catégorie de baux fera l'objet du prochain chapitre.

61. Art.8.22 du Code civil.

62. Art.8.1, 4°, du Code civil.

En conséquence, le bail verbal ne pouvant pas avoir date certaine, il ne peut en aucun cas prétendre à la protection conférée par l'article 1743 de l'ancien Code civil ou par l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 du Code civil. Dans ce cas, le locataire ayant conclu un bail verbal est, envers l'acquéreur du bien loué, considéré comme occupant sans titre ni droit. Une procédure d'expulsion peut donc être légitimement intentée contre lui.

6. Qu'en est-il des baux inopposables ?

Qu'est-ce qu'un bail inopposable ? — Jusqu'ici, nous nous sommes focalisés sur les baux ayant acquis date certaine⁶³. Néanmoins, il existe des situations dans lesquelles le contrat de location ne possède pas ce supplément d'âme. Dès lors, ces baux ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 1743 de l'ancien Code civil, ni à celles du futur article 7.3.39 du Code civil. Ils sont donc réputés inopposables.

L'occupation sans titre ni droit — Dans le cadre du droit commun fédéral, si le contrat n'a pas date certaine, l'occupant du bien loué ne peut pas exiger de l'acquéreur qu'il respecte les obligations découlant du contrat de bail. Ceci pour la simple raison qu'en l'absence de bail opposable, le locataire du bien est réputé occuper le bien sans titre ni droit.

Cette qualification octroi à l'acquéreur le droit de faire expulser de l'occupant du bien aliéné. Cependant, il importe de faire une distinction stricte entre l'expulsion pouvant être ordonnée à l'égard d'un locataire et celle pouvant être intentée envers un occupant sans titre ni droit.

En effet, en présence d'un bail inopposable, celui-ci peut être ignoré par l'acquéreur qui, dès lors, n'est pas tenu de notifier un renon. Autrement dit, aucun préavis n'est requis et le nouveau propriétaire se contentera d'inviter l'occupant sans titre à son égard à vider les lieux dans les plus brefs délais.

Le recours au tribunal — Si l'acquéreur est en droit d'exiger le départ sans délais de l'occupant sans titre, ce droit n'autorise pas le nouveau propriétaire à exécuter lui-même l'expulsion. En effet, seule une décision de justice peut ordonner une expulsion. Quant à son exécution concrète, celle-ci exige l'intervention d'un huissier de justice⁶⁴ et la mise en œuvre des moyens prévus par la loi.

Soulignons au passage, que le non-respect de la procédure légale par le propriétaire constitue un délit qui peut être sévèrement sanctionné.

Agir par voie de citation — Quant à la forme sous laquelle peut être introduite une action en justice en vue d'obtenir l'expulsion de l'occupant sans titre ni droit, la doctrine précise que l'acquéreur veillera à agir par voie de citation⁶⁵.

63. Art.8.22 du Code civil.

64. Un huissier de justice est un officier ministériel chargé de procéder aux significations, c'est-à-dire à la remise aux parties des actes de procédure, des décisions de justice et des actes extrajudiciaires (Exemple : les renons en matière de location). Il est également chargé de l'exécution des décisions de justice. Il peut enfin procéder à des constats susceptibles de servir d'élément de preuve à l'occasion d'un procès.

65. En principe, l'introduction d'une demande de jugement auprès d'un tribunal civil doit se faire au moyen d'une citation (art. 700 du Code judiciaire). Autrement dit, la citation constitue la forme générale sous laquelle une procédure contentieuse est introduite auprès de la justice. L'une des principales caractéristiques de la citation est qu'elle doit obligatoirement être signifiée par un huissier de justice.

En effet, si l'acquéreur agit par voie de requête contradictoire⁶⁶, cette forme d'introduction pourrait être assimilée à une reconnaissance du contrat de bail. Ceci parce qu'en ce qui concerne les litiges relatifs au louage de choses, l'article 1344*bis* du Code judiciaire autorise un requérant à introduire une procédure d'instance par requête contradictoire. Dès lors, en utilisant ce moyen, l'acquéreur pourrait se voir contester le droit de revendiquer l'occupation sans titre ni droit.

Le délai de grâce — Si l'acquéreur confronté à un contrat inopposable peut exiger le départ de l'occupant du jour au lendemain, il est généralement admis que les lieux ne puissent pas être délaissés dans un laps de temps aussi court. Dans ce cas, le nouveau propriétaire peut accorder un délai de grâce⁶⁷ permettant à l'occupant sans titre ni droit de bénéficier de quelques jours ou de quelques semaines pour vider les lieux.

En recourant au délai de grâce, l'acquéreur évite que sa demande de délaissement des lieux puisse être à un préavis qui anéantirait son droit à revendiquer l'occupation sans titre.

7. L'opposabilité extralégale

L'opposabilité sans date certaine — Selon l'article 1743 de l'ancien Code civil ou le futur article 7.3.39 du Code civil, le bail n'est opposable à l'acquéreur que si le contrat a acquis date certaine⁶⁸. Pourtant, dans le cadre d'une aliénation du bien loué, il est possible qu'un contrat n'ayant pas date certaine puisse être opposable.

Le droit de déroger aux dispositions légales — S'il est possible de rendre un bail opposable à l'acquéreur sans que le contrat ait acquis date certaine, c'est pour la simple raison que les parties peuvent déroger aux dispositions que nous avons examinées jusqu'ici. Une telle dérogation est possible parce que l'article 1743 de l'ancien Code civil est supplétif. Soulignons qu'il en va de même du paragraphe premier du futur article 7.3.39 du Code civil⁶⁹. Quant à l'article 8.22 du Code civil, il est également de caractère supplétif⁷⁰.

C'est donc parce qu'elle déroge aux dispositions supplétives évoquées ci-dessus que cette forme d'opposabilité est donc légitimement appelée extralégale.

66. La citation étant une démarche coûteuse, le législateur a prévu que, dans certaines situations et pour certains types de litiges, une demande d'instance pouvait être introduite par la voie d'une simple requête contradictoire.

Selon l'article 1034*bis* du Code judiciaire, la requête contradictoire est une dérogation à la règle générale prévoyant l'introduction des demandes principales au moyen de la citation. Donc, en fonction de la nature du litige en cause, ce mode d'introduction suppose une loi qui l'autorise.

67. Art.5.201 du Code civil

68. Art.8.22 du Code civil.

69. En ce qui concerne le futur article 7.3.39 du Code civil, il est de caractère supplétif par application de l'article 7.1.1 de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.183. Toutefois, rappelons au passage que le §5 de futur article 7.3.39 dispose que les §§ 3 et 4 du même article sont impératifs.

70. Art.8.2 du Code civil.

L'opposabilité acquise par l'acte de vente — Il existe principalement deux moyens de rendre un bail opposable extra-légalement. Le premier d'entre eux consiste à ajouter une clause d'entretien ou de maintien du bail dans l'acte de vente⁷¹.

Une telle clause insérée dans l'acte de vente s'apparente à une stipulation pour autrui et elle engage concrètement l'acquéreur puisqu'elle l'oblige à respecter le bail de la même manière que si le contrat pouvait se prévaloir de la protection conférée par l'article 1743 de l'ancien Code civil ou du futur article 7.3.39 du Code civil.

Cette possibilité trouve notamment sa justification dans un arrêt de la Cour de cassation selon laquelle : « Lorsque le contrat de vente lui-même contient de manière expresse une stipulation du maintien et de l'entretien du bail au profit du preneur, celui-ci peut se prévaloir de cette stipulation contre l'acquéreur, indépendamment de l'article 1743 du Code civil, en vertu des articles 1121 et 1165 du même Code. Il n'a pas, dans ce cas, à justifier des conditions annoncées dans l'article 1743 »⁷².

Précisons que l'insertion d'une clause de maintien dans l'acte de vente ne peut être imposée à l'acquéreur. Celui-ci est donc libre de s'y opposer, sauf si une telle stipulation figure dans le compromis de vente.

L'opposabilité acquise par renonciation unilatérale — Une fois l'aliénation réalisée, il est encore possible de rendre le bail opposable extra-légalement si l'acquéreur renonce au droit que lui confère l'article 1743 de l'ancien Code civil ou le futur article 7.3.39 du Code civil. Une telle renonciation peut être expresse ou tacite, pour autant qu'elle soit certaine.

Une renonciation expresse est évidemment une solution commode puisqu'elle suppose que celle-ci ait été formalisée dans un écrit daté et signé. Précisons que le consentement de l'acquéreur est au minimum requis.

Quant à la renonciation tacite, elle résulte du comportement de l'acquéreur après l'aliénation du bien loué. Ainsi, selon la Cour de cassation : « Le bail est opposable à l'acquéreur, bien qu'il n'y ait ni bail authentique, ni convention ayant date certaine, dès lors que ce dernier a manifesté son intention de conserver le locataire dans les lieux en cette qualité »⁷³.

Bien entendu, il n'est pas toujours aisé de pouvoir déduire du comportement de l'acquéreur que celui-ci renonce délibérément au droit de pouvoir faire expulser un bail inopposable. Cependant, certains actes peuvent être considérés comme peu contestables. Ainsi, en va-t-il d'un acquéreur exigeant l'établissement d'un état des lieux intermédiaire, ou imposant le versement d'une nouvelle garantie, ou proposerait une modification du contrat de bail, ou encore accepterait le paiement de loyer sans exprimer de réserve.

En revanche, il en va tout autrement si l'acquéreur accepte les loyers, mais que parallèlement il a introduit une requête auprès des tribunaux afin d'obtenir l'expulsion d'un locataire n'ayant pas de contrat opposable. Dans ce cas, la renonciation tacite sera difficilement défendable. En cette matière, l'examen des circonstances ont une importance majeure.

71. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.361.

72. Cass., 16 janv. 1953, *Pas.*, I, 334.

73. Cass. fr., 20 mai 1958, *Bull. civ.*, IV, 631. Il s'agit d'une décision de la Haute Cour française dont la portée doctrinale dépasse les limites de l'hexagone.

L'aliénation du bien loué et le sort du bail d'habitation (Régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne)

Dans le chapitre précédent, nous avons exploré les conditions que le droit commun fédéral impose pour protéger le locataire en cas d'aliénation (transmission) du bien loué. Nous nous sommes donc penchés sur les dispositions de l'article 1743 de l'ancien Code civil et sur le rôle majeur de la date certaine⁷⁴. Nous avons également présenté la réglementation réformée figurant dans le projet de Livre 7 du Code civil⁷⁵.

Cela étant, l'article 1743 de l'ancien Code civil (de même que l'article 7.3.39 du futur Livre 7 du Code civil) n'est pas d'application pour toutes les catégories de baux. Ainsi, comme nous allons le voir dans le présent chapitre, les baux d'habitation ne sont pas soumis aux règles fixées dans le droit commun fédéral.

Dans ce chapitre, nous allons examiner les dispositions relatives à la transmission du bien loué dans le cadre des législations bruxelloise et wallonne relative au bail d'habitation.

Signalons au passage que nous laisserons délibérément de côté les dispositions propres au bail commercial. De même, nous n'aborderons pas les conséquences de l'aliénation du bien loué envisagée dans le cadre de la colocation, ni dans celui du bail glissant.

1. Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne

Préalable — En application de la Sixième Réforme de l'État (2014), la réglementation de certaines catégories de baux sera transférée aux régions. C'est ainsi que les entités fédérées sont devenues compétentes pour légiférer en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme⁷⁶. Cette régionalisation se concrétisera par l'adoption de législations autonomes (bail d'habitation) ou la modification de législations déjà existantes (bail commercial et bail à ferme).

En ce qui concerne le bail d'habitation, la régionalisation se concrétisera sous des formes différentes. À Bruxelles, la législation du bail d'habitation sera intégrée dans le Code bruxellois du Logement (ce code ayant été créé en 2003, il préexistait à la Sixième Réforme de l'État), tandis qu'en Wallonie il sera confiné dans un Décret autonome⁷⁷.

74. Art.8.22 du Code civil.

75. Cf. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

76. Art.6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (M.B. 15.8.1980), inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État (M.B. 31.1.2014).

77. Notons que la Flandre optera pour une solution similaire à celle adoptée par le législateur wallon. Choix qui se concrétisera par le Décret de l'Autorité Flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci (M.B. 7.12.2018).

Qu'est-ce que le bail d'habitation ? (Région de Bruxelles-Capitale) — Il faut savoir que la notion de bail d'habitation n'existait pas dans la législation fédérale (c'est-à-dire dans l'ancien Code civil). Cette nouvelle catégorie a été créée par la Sixième Réforme de l'État.

Le Code bruxellois du Logement définit le bail d'habitation comme étant « un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques⁷⁸ au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 »⁷⁹.

Cette définition du bail d'habitation renvoi donc à la notion de logement. En conséquence, certaines catégories de baux ne peuvent pas être considérées comme faisant partie des baux d'habitation. C'est notamment le cas des locations non affecté à du logement telles que bureaux, ateliers, entrepôts, garages, locaux sportifs, salles d'exposition ou de spectacle...⁸⁰ Il en va de même pour le bail commercial⁸¹ et le bail à ferme⁸² qui sont réglementés par des dispositions propres ; de ce fait, ils ne peuvent pas être assimilés à des baux d'habitation.

Qu'est-ce que le bail d'habitation ? (Région wallonne) — Dans le Décret wallon du 15 mars 2018, le bail d'habitation est défini comme étant un « bail relatif à un logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »⁸³.

Cette définition renvoie donc à la notion d'habitation. En conséquence, ne peuvent pas être considérés comme baux d'habitation les locations occupées comme bureau, atelier, entrepôt, garage, local sportif, salle d'exposition ou de spectacle...⁸⁴ Il en va de même pour le bail commercial⁸⁵ et le bail à ferme⁸⁶ qui sont réglementés par des dispositions particulières ; de ce fait, ils ne peuvent pas être assimilés à des baux d'habitation.

78. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2024 relative à l'hébergement touristique (M.B. 7.2.2024) ; voir anciennement art.3 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (M.B. 17.6.2014) ; voir également l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (M.B. 14.4.2016). Cf. sur la question N. Bernard, Ch.-H. Born, C. Delforge et I. Verhaegen, *La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 3/2020, p.5 et suivante.

79. Art.2, §1^{er}, 30° du Code bruxellois du Logement.

80. Ces biens loués restent aujourd'hui encore soumis aux dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles de l'ancien Code civil (art.1714 à 1762bis).

81. Le bail commercial est toujours régi par les règles particulières aux baux commerciaux de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 2bis, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée (M.B. 9.5.2019).

82. Le bail à ferme est toujours régi par les règles particulières aux baux à ferme de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, de l'ancien Code civil).

83. Art.2, 1°, du Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

84. Ces biens loués restent aujourd'hui encore soumis aux dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles de l'ancien Code civil (art.1714 à 1762bis).

85. Le bail commercial est toujours régi par les règles particulières aux baux commerciaux de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 2bis, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par le Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil (M.B. 28.3.2018).

86. Le bail à ferme est toujours régi par les règles particulières aux baux à ferme de l'ancien Code civil (livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, de l'ancien Code civil) ; ces règles ont toutefois été modifiées par le Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (M.B. 8.11.2019).

Par ailleurs, en ce qui concerne la notion d'habitation légère qui a été insérée dans le Décret wallon du 15 mars 2018 pour compléter sa définition du bail d'habitation⁸⁷, reprenons les mots de Nicolas Bernard selon lequel « qu'ils soient mobiles (caravanes, tiny houses, mobilhomes, certaines péniches,...) ou non (yourtes, cabanes, chalets, containers,...), ces habitats atypiques sont portés par des particuliers désireux de se construire leur propre solution de logement »⁸⁸.

En insérant l'habitation légère dans le Décret wallon du 15 mars 2018, le législateur a donné un cadre juridique aux locataires de ces habitats atypiques. En conséquence, s'ils sont loués pour servir d'habitation au locataire, le bail est réglementé par la législation wallonne.

Ne sont pas des baux d'habitation ! — Les conventions d'occupation à titre précaire ne peuvent pas être assimilées à des baux d'habitation⁸⁹⁻⁹⁰. C'est également le cas des logements mis à disposition par application d'un contrat de travail ou d'un contrat de services, sauf, si le logement fait l'objet d'un contrat spécifique.

Le bail d'habitation en tant qu'ensemble — Quant au bail d'habitation lui-même, il s'agit d'une notion générique regroupant différents types de baux : le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le bail de logement étudiant, la colocation et le bail glissant.

2. L'abrogation de l'article 1743 de l'ancien Code civil

Préalable — Comme nous l'avons vu au chapitre précédent, l'article 1743 de l'ancien Code civil détermine les conditions que doit remplir le contrat de bail pour devenir opposable à l'acquéreur du bien loué. Ce même article est d'ailleurs repris — tout en étant modifié — dans l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 qui devra être intégré dans le (nouveau) Code civil⁹¹.

En quelques mots, rappelons que l'article 1743 de l'ancien Code civil dispose que l'aliénation du bien loué n'autorise pas l'acquéreur à faire expulser le locataire lorsque le bail a acquis date certaine, sauf si le contrat réserve expressément cette possibilité. Dans ce cadre réglementaire, c'est donc en vertu du principe d'opposabilité que l'acquéreur peut être tenu de reprendre le bail existant.

87. Art.28 du Décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère (M.B. 11.7.2019).

88. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.307.

89. Voir sur le thème N. Bernard (avec la collaboration d'U. Carnoy, M. Krislova et X. Rolin), *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*, Bruxelles, Larcier, Jurimpratique, 2/2017.

90. « À la différence du bail, l'occupation précaire n'offre aucune garantie de durée ou de stabilité : ce n'est pas tant la durée que le caractère éminemment provisoire de l'occupation qui résulte d'une simple tolérance qui fait la différence entre le bail et l'occupation précaire. Dans ce cas, l'occupation résulte d'une pure tolérance du propriétaire qui n'assume donc pas l'obligation positive de procurer à l'occupant la jouissance de la chose louée » (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.83).

91. Cf. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

Une disposition abrogée — Souhaitant instaurer une rupture avec le droit commun fédéral, les législations bruxelloise et wallonne relatives au bail d'habitation ont chacune abrogé l'article 1743 de l'ancien Code civil. Ainsi, dans les deux régions, cet article n'est plus d'application en ce qui concerne les baux d'habitation.

Toutefois, cette abrogation n'implique pas qu'en cas de mutation de propriété, le sort du bail est abandonné aux seuls caprices du nouveau propriétaire. Comme nous le verrons, si les législations régionales ont abrogé l'article 1743 de l'ancien Code civil, c'est pour pouvoir lui substituer des dispositions nettement plus contraignantes.

En Wallonie : abroger pour mieux reprendre ! — Le Décret du 15 mars 2018 a comme particularité d'avoir abrogé, pour les baux d'habitation conclus en Région wallonne, l'ensemble de la réglementation générale de l'ancien Code civil relative aux baux des biens immeubles. Cette abrogation concerne les articles 1714 à 1762*bis* de l'ancien Code civil⁹².

Cependant, dans le même temps que le législateur wallon abrogeait les dispositions fédérales, celles-ci étaient partiellement reprises dans le Décret du 15 mars 2018. C'est ainsi que notre article 1743 de l'ancien Code civil est devenu, moyennant quelques légères modifications, l'article 40 du Décret wallon du 15 mars 2018.

En important le texte fédéral dans la réglementation wallonne, le législateur régional a donc pu procéder à une recodification sans devoir mettre en branle un fastidieux travail de réforme de l'ancien Code civil. Néanmoins, il faut souligner que cette recodification assez légère ne concerne qu'un nombre restreint de baux. En effet, le Décret wallon du 15 mars 2018 organise des régimes d'exception pour certains types de baux d'habitation. Ainsi, les baux de résidence principale⁹³, les baux de colocation⁹⁴ et les baux d'étudiant⁹⁵ ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 40 du Décret wallon. Autrement dit, seuls sont concernés les baux d'habitation qui n'appartiennent pas à ces trois catégories.

3. Un concept central : la subrogation

Préalable — Avant d'examiner les dispositions Bruxelloise et Wallonne, il convient de s'attarder sur la notion essentielle de subrogation. Ce mécanisme, au cœur des législations régionales, permet, en cas d'aliénation du bien loué, d'assurer la continuité du bail au profit du locataire, même lorsque ce bail ne bénéficie pas de date certaine.

Pour la petite histoire, rappelons que la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale recourait déjà à la subrogation pour protéger le locataire ayant un contrat de location dépourvu de date certaine et occupant le bien depuis six mois au moins⁹⁶.

92. Le législateur régional bruxellois adoptera une approche plus sélective de la réglementation générale de l'ancien Code civil relative aux biens immeubles. Ainsi, certains articles seront abrogés tandis que d'autres seront conservés.

93. Art.63 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

94. Art.65 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

95. Art.76 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

96. Art.9 de la Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (M.B. 22.2.1991).

Définir la subrogation — La subrogation est un mécanisme juridique par lequel une personne (le subrogeant) transfère ses droits et ses obligations à une autre personne (le subrogé). La subrogation peut être conventionnelle (donc convenue contractuellement) ou légale (c'est-à-dire découlant de la loi).

La subrogation permet à un acquéreur ou créancier d'être substitué aux droits et obligations du bailleur initial, garantissant ainsi la continuité du bail et le maintien du locataire. Lorsqu'elle s'opère à l'occasion d'un transfert de propriété, elle peut s'apparenter à une sorte de cession du bail.

La subrogation s'opère donc à l'occasion de la transmission du bien loué et indépendamment du fait que le bail ait acquis ou non date certaine. Cette cession instaure donc un mécanisme permettant de contourner les contraintes imposées par l'article 1743 de l'ancien Code civil (il en va de même envers l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 du Code civil).

La subrogation résout un problème récurrent, à savoir l'absence d'enregistrement des baux. Les parties concernées ayant des raisons distinctes pour ne pas effectuer cette démarche. Le bailleur peut hésiter à une formalité qui pourtant lui incombe légalement⁹⁷, car elle impose la transmission d'informations susceptibles d'entraîner des conséquences fiscales, qu'elles soient réelles ou imaginaires. De son côté, le locataire se trouve confronté aux dispositions équivoques de la législation sur le bail d'habitation : d'une part, un bail avec une date certaine lui procure une protection⁹⁸, tandis que l'absence d'enregistrement interdit l'indexation du loyer⁹⁹ et permet de résilier le bail sans délai de préavis ou indemnités¹⁰⁰.

Date de la subrogation — La détermination de la date à laquelle la subrogation prend effet demeure sujette à controverse. En effet, celle-ci est étroitement liée à la date d'aliénation du bien loué, laquelle fait également l'objet de débats.

Pour comprendre la controverse, il convient de rappeler que la transmission d'un bien loué s'effectue en trois phases : le compromis, la passation de l'acte authentique et la transcription de l'acte. La question porte sur le moment où l'aliénation du bien loué acquiert date certaine. En règle générale, cette date correspond à la passation de l'acte authentique. En effet, étant donné que cet acte est signé devant notaire, il bénéficie d'une authentification, ce qui confère une date certaine à la transmission du bien loué (un acte peut acquérir date certaine dès lors que sa substance est constatée dans un acte authentique¹⁰¹).

97. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, voir l'art.228/5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement ; pour la Région wallonne, voir l'art.53 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (applicable uniquement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

98. En ce qui concerne le bail d'habitation, l'enregistrement du contrat de location incombe au bailleur. Cependant, même si le locataire n'est pas tenu par cette obligation, il peut effectuer cette formalité.

99. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, voir l'art.224/2, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement ; pour la Région wallonne, voir l'art.57 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (applicable uniquement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

100. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, voir l'art.228/5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement ; pour la Région wallonne, voir l'art.54 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (applicable uniquement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur).

101. Art.8.22 du Code civil.

Cela étant posé, la doctrine souligne également que l'aliénation du bien loué peu acquérir date certaine avant la passation de l'acte authentique. Ainsi, même s'il s'agit de situations marginales, il semble être admis que le compromis de vente peut conférer cette date certaine. Néanmoins, deux conditions sont requises : il faut que la convention constatant le compromis opère un transfert de la pleine propriété du bien loué et qu'elle ait acquis date certaine, notamment par son enregistrement auprès des organismes désignés à cet effet¹⁰².

Les effets de la subrogation sur le bail — En cas d'aliénation du bien loué, la subrogation agit comme une cession de la position de bailleur. Ce mécanisme permet donc de maintenir le bail même si celui-ci n'a pas date certaine. La subrogation transfère à l'acquéreur les droits et obligations découlant du bail.

Devenant ainsi titulaire du contrat de bail, l'acquéreur, en qualité de créancier, dispose du droit de réclamer le paiement des loyers et des charges, d'exiger que le locataire remplisse l'ensemble des obligations prévues par la loi et le contrat. En contrepartie, en tant que débiteur, l'acquéreur doit lui-même honorer toutes ses propres obligations, notamment respecter la durée du bail, garantir la jouissance paisible des lieux, réaliser les travaux de réparation lui incombant, etc.

Par ailleurs, l'acquéreur héritant des droits et obligations du propriétaire initial, il pourra éventuellement résilier le bail dans les conditions requises par la loi ou le contrat de bail. De même, face à un locataire récalcitrant, il pourra recourir à tous les moyens que le droit accorde aux parties engagées dans un contrat de bail. Il en va de même pour un locataire souhaitant contraindre l'acquéreur du bien loué à exécuter ses obligations.

Maintenant, qu'en est-il des obligations de l'acquéreur vis-à-vis des obligations qui incombait à l'ancien propriétaire ? La réponse à cette question varie selon la nature des obligations. En principe, le locataire peut réclamer au nouveau propriétaire l'exécution d'obligations, même si celle-ci sont la continuation de problème antérieur à l'aliénation¹⁰³. Cependant des exceptions existent.

4. L'aliénation du bien loué dans la législation bruxelloise

L'aliénation du bien loué dans la législation Bruxelloise — En Région de Bruxelles-Capitale, la régionalisation du bail d'habitation s'est principalement concrétisée par l'ajout d'un titre XI au Code bruxellois du Logement¹⁰⁴. C'est dans cette subdivision du code et plus précisément en son article 229 que le législateur a inséré les règles organisant le sort du bail en cas d'aliénation du bien loué.

Étant donné la localisation de cet article dans le chapitre II du titre XI dudit code, ses dispositions sont d'application pour tous les baux d'habitation (c'est-à-dire pour le bail de résidence secondaire, le bail de résidence principale, le bail d'un logement d'étudiant, la colocation et le bail glissant).

102. Celle-ci devant être acquise en application des moyens prévus par l'article 8.22 du Code civil.

103. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.603.

104. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (M.B. 30.10.2017) ; entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 (art.2 de l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ; modifié par l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative – *Erratum*).

Des règles nouvelles — En 2024, la législation bruxelloise relative au bail d'habitation a connu d'importantes modifications¹⁰⁵. Parmi ces nouvelles dispositions, l'Ordonnance entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024, procède à une recodification radicale de l'article 229 du Code bruxellois du Logement¹⁰⁶.

Il importe de préciser que la version modifiée de l'article 229 du Code bruxellois du Logement s'applique également pour les baux d'habitation déjà en cours au moment de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 4 avril 2024, sauf si l'aliénation du bien loué est antérieure au 1^{er} novembre 2024¹⁰⁷.

L'obligation d'informer le candidat acquéreur — Dans son alinéa premier, l'article 229 du Code bruxellois du Logement instaure une obligation uniquement applicable à la convention portant sur l'aliénation du bien loué. Dorénavant, cet acte devra notifier au candidat acquéreur que le bien aliéné est soumis à un contrat de bail. Le propriétaire initial devra également fournir une copie du contrat de bail¹⁰⁸.

Concernant cet alinéa, deux remarques s'imposent. D'abord, soulignons que cette disposition ne s'applique pas à tous les actes relatifs à une aliénation d'un bien loué. En effet, l'obligation traitée ici n'est d'application qu'aux seuls baux d'habitation. Il ne concerne donc pas le bail commercial, ni les baux régis par le droit commun fédéral (ex : bail de bureau, de local sportif, d'entrepôt, d'atelier, de salle de spectacle, de garage...).

Ensuite, l'instauration de cette obligation d'information ne devrait en aucun cas modifier les conditions d'application de la subrogation. En effet, il nous semble qu'il serait excessif de remettre en cause le régime de la subrogation au seul motif que le propriétaire initial aurait dissimulé l'existence d'un contrat de bail. Le locataire n'étant pas impliqué dans la procédure d'aliénation, il ne saurait, à ce titre, être légitimement sanctionné.

Une subrogation radicale — La subrogation telle qu'elle était portée par la Loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale du preneur, était assortie de deux exceptions. Celles-ci concernaient les baux de résidence principale n'ayant pas date certaine. La première, autorisait l'acquéreur à résilier le bail à des conditions assouplies. La seconde faisait du locataire occupant le bien loué depuis moins de six mois un occupant sans titre ni droit (celui-ci n'était donc pas protégé par la subrogation et pouvait se faire expulser).

Dans le régime nouveau, les exceptions ont été supprimée et la subrogation s'applique à tous les baux d'habitation qu'elle que soit la durée d'occupation du bien loué et peu importe que le bail ait acquis date certaine. Le texte est assez clair : « Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit »¹⁰⁹.

Le nouvel article 229 du Code bruxellois du Logement consacre donc, sans exception, le régime de la subrogation en abandonnant totalement celui de l'opposabilité.

105. Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (M.B. 24.4.2024).

106. Art.25 de l'Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement.

107. Art.38, §4, de l'Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement.

108. Art.229, alinéa 1^{er} et alinéa 2, première phrase, du Code bruxellois du Logement.

109. Art.229, alinéa 2, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement.

L'interdiction de la faculté d'expulsion — Une dernière disposition précise que « toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite »¹¹⁰. Par cette règle, le législateur bruxellois entend interdire l'insertion dans le contrat de bail de stipulations par lesquelles l'acquéreur pourrait s'affranchir de la protection conférée au locataire par le régime de la subrogation.

Au regard du caractère impératif des dispositions du Code bruxellois du Logement relatives au bail d'habitation¹¹¹, il peut sembler superflu de vouloir prohiber toute clause contractuelle autorisant l'expulsion du locataire en cas d'aliénation du bien loué. C'est oublier que la subrogation est un effet du transfert de propriété puisqu'elle s'apparente à une cession substituant un propriétaire par un autre. La subrogation se distingue clairement de l'opposabilité qui est une qualité attachée au contrat de bail, pour autant qu'il ait acquis date certaine¹¹². Dès lors, la subrogation n'étant pas un attribut du bail, elle ne proscriit pas le droit des cocontractants initiaux de convenir, dans le bail, d'une stipulation qui viendrait neutraliser les effets de la subrogation. Il était donc nécessaire de compléter la protection déferée par la subrogation.

L'article 229 du Code bruxellois du Logement étant de caractère impératif, toute clause du contrat de bail qui viserait à permettre l'expulsion du locataire en cas d'aliénation du bien loué est réputée non écrite.

Une copie de la législation flamande ! — Si le législateur bruxellois a aujourd'hui adopté le régime de la subrogation, soulignons rapidement que cette option avait déjà été choisie par le législateur flamand. En effet, nous ne pouvons que remarquer les similitudes existantes entre la nouvelle version de l'article 229 du Code bruxellois du Logement et l'article 38 du Décret flamand du 9 novembre 2018¹¹³.

Notons toutefois, que le régime de la subrogation ne concerne, dans la législation flamande, que les baux relatifs à la résidence principale du preneur¹¹⁴. Alors que, insistons là-dessus, la disposition bruxelloise vise l'ensemble des baux d'habitation (c'est-à-dire, sans distinction entre le bail de résidence principale ou secondaire, le bail d'étudiant, le bail de colocation ou le bail glissant).

5. La transmission du bien loué dans la législation wallonne

La transmission du bien loué dans la législation wallonne — En ce qui concerne la Région wallonne, c'est dans le Décret du 15 mars 2018 que se trouve la législation relative au bail d'habitation. Quant aux règles traitant de la transmission du bien loué, elles sont traitées par les articles 40 et 63. Il faut également tenir compte des articles 65, 76 et 86 de ce même Décret.

110. Art.229, alinéa 2, troisième phrase, du Code bruxellois du Logement.

111. Art.216 du Code bruxellois du Logement.

112. Art.8.22 du Code civil.

113. Cf. Décret de l'Autorité Flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci (M.B. 7.12.2018).

114. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.235.

Alors que la législation bruxelloise traite tous les baux d'habitation de la même manière, le Décret wallon instaure une distinction entre les baux restant dépendant du régime de l'opposabilité¹¹⁵ et ceux protégés par le principe de la subrogation¹¹⁶.

Du droit commun fédéral au droit commun régional — Dans ses dispositions abrogatoires, le Décret wallon du 15 mars 2018 abroge la section de l'ancien Code civil relative aux baux des biens immeubles¹¹⁷. Par ce geste, le législateur wallon a opéré une rupture avec le droit commun fédéral en matière de bail d'habitation¹¹⁸.

Toutefois, les règles du droit commun fédéral ont été intégrées, avec quelques ajustements, dans le chapitre II du Décret wallon, assurant ainsi la continuité des principes tout en adaptant leur application au contexte régional¹¹⁹. La législation wallonne a ainsi instauré un droit commun régional applicable aux baux d'habitation, sauf les exceptions prévues par certains régimes particuliers.

L'article 40 du Décret wallon — Faisant partie du droit commun fédéral, l'article 1743 de l'ancien Code civil a donc été abrogé. Néanmoins, son texte a été importé dans l'article 40 du Décret wallon.

L'article 40 dispose que, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que soit réservé ce droit au bailleur ou à l'acquéreur par le contrat de bail. Hormis quelques corrections mineures, nous constatons que la disposition décrétale reproduit assez fidèlement son modèle fédéral. Soulignons surtout que la disposition wallonne reprend ici le régime de l'opposabilité.

Cela étant, deux remarques s'imposent à nous. D'abord, nous pouvons déplorer que le législateur wallon n'ait pas souhaité profiter de son travail de recodification pour clore certaines controverses, notamment en précisant « que le moment de la vente est celui où elle acquiert date certaine »¹²⁰. Au passage, soulignons que cette question est très clairement tranchée par l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 du Code civil¹²¹.

115. Art.40 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

116. Art.63 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

117. Cette section est composée des articles 1714 à 1762*bis* de l'ancien Code civil.

118. L'abrogation envisagée dans le cadre du Décret du 15 mars 2018 signifie que les dispositions du droit commun fédéral ne sont plus d'application pour les baux d'habitation conclus sur le territoire de la Région wallonne. Cette abrogation n'anéanti pas ce droit commun et il continue à réglementer certains types de baux. Il est donc toujours présent dans l'ancien Code civil et, en principe, il sera repris sous une forme recodifiée dans le futur Livre 7 du Code civil. Ajoutons que le droit commun fédéral reste d'application pour les baux d'habitation conclus sur le territoire de la Région flamande (Cf. Décret de l'Autorité Flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci) et qu'il est partiellement en vigueur pour les baux d'habitation encadré par le Code bruxellois du Logement (Cf. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation).

119. Le chapitre II, constitué des articles 3 à 51/1 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, contient les dispositions générales relatives aux baux d'habitation.

120. J. Fonteyts, La transmission du bien loué, in I. Durant et E. Beguin (éd.), La régionalisation du bail, coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, éditions Larcier, 2018, p.212.

121. Cf. Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021.

Ceci nous amène à formuler une seconde remarque concernant l'évolution de ce droit commun régional instauré par le Décret wallon du 15 mars 2018. En effet, étant donné que le futur Livre 7 du Code civil apporte de nombreuses solutions à des imprécisions ayant été importées depuis l'ancien Code civil, il serait judicieux que le législateur wallon envisage une réforme du droit commun propre aux baux d'habitation.

Enfin, étant donné la proximité des deux textes, nous renvoyons le lecteur, pour un examen approfondi, à la partie de cette publication traitant de l'[article 1743 de l'ancien Code civil](#).

L'article 63 du Décret wallon, un régime d'exception — Comme nous l'avons précisé dans l'entame de cette présentation du Décret wallon, l'article 40 n'est pas le seul à régler le sort du bail en cas d'aliénation du bien loué. En effet, la législation wallonne instaure également un régime dérogatoire sous les traits de l'article 63 du Décret wallon.

Pour comprendre la logique justifiant cette singularité, il faut comprendre que la notion de bail d'habitation est un ensemble de catégories de baux. Cet état de fait explique notamment pourquoi la législation wallonne — tout comme les deux autres réglementations régionales — instaure plusieurs régimes particuliers. Dès lors, outre un régime de droit commun applicable à tous les baux d'habitation (sur lequel règne l'article 40), le Décret wallon du 15 mars 2018 contient plusieurs réglementations propres aux baux de résidence principale, aux baux de colocation, aux baux d'étudiant et aux baux glissant.

C'est ainsi qu'au cœur des règles particulières relatives au bail de résidence principale, nous trouvons l'article 63. Cet article traite du sort du bail en cas d'aliénation du bien loué. Dans la suite de cette présentation, nous examinerons en quoi l'article 63 déroge aux dispositions de l'article 40.

Dès à présent, il importe de circonscrire clairement le champ d'application de l'article 63, car celui-ci s'applique non seulement au bail d'un bien loué à titre de résidence principale, mais aussi au bail de colocation¹²², au bail d'étudiant¹²³ et au bail glissant¹²⁴.

L'article 63 du Décret wallon — Nous avons établi que sous l'empire de l'article 40 du Décret wallon, le maintien du bail en cas de transmission du bien loué repose sur la date certaine. Quant à l'article 63 de la réglementation wallonne, il apporte une meilleure protection en imposant la subrogation légale de l'acquéreur dans les droits et obligations du propriétaire initial envers le bail.

Autre distinction, l'article 40 du Décret wallon s'applique « en cas de vente du bien loué » (copie littérale de l'article 1743 de l'ancien Code civil) alors que l'article 63 fait plus spécifiquement référence à « l'aliénation du bien loué ». La différence entre les deux textes ne doit toutefois pas nous égarer. Certes, la référence faite à la vente du bien loué peut sembler restrictive, puisqu'elle limite l'aliénation à sa seule dimension onéreuse. Rappelons qu'en ce qui concerne l'article 1743 de l'ancien Code civil la doctrine admettait que la notion de « vente » concernait l'aliénation dans l'ensemble de ses formes¹²⁵.

122. Art.65, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

123. Art.76 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

124. Art.86, §1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

125. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.322.

Un régime subrogatoire hybride — Contrairement à la subrogation instaurée par le Code bruxellois du Logement¹²⁶, la législation wallonne a adopté une conception hybride¹²⁷ modérant les effets de la subrogation selon que le bail ait acquis ou non date certaine. L'article 63 du Décret wallon mixte les avantages du régime de la subrogation et les contraintes du régime de l'opposabilité.

Pour la petite histoire, soulignons que le régime de la subrogation prévu par l'article 63 du Décret wallon, reprend le mécanisme de l'article 9 de l'ancienne loi fédérale relative au bail de résidence principale¹²⁸.

La subrogation d'un bail ayant date certaine — Dans son premier alinéa, l'article 63 du Décret wallon dispose que, si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur, à titre onéreux ou gratuit, est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial à compter de la passation de l'acte authentique¹²⁹.

Pour autant que le contrat de bail l'ait acquise avant l'aliénation du bien loué, la date certaine est ici une condition nécessaire pour une application pleine et entière de la subrogation. A priori, cette condition ne pose pas de problème, mais une certaine imprécision demeure quant à déterminer l'antériorité de la date certaine. Néanmoins, si nous empruntons les mots de l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 du Code civil, nous pouvons soutenir que le contrat de bail doit acquérir date certaine avant que l'aliénation de ce bien par le bailleur ait acquis elle-même date certaine.

La subrogation d'un bail n'ayant pas date certaine — La subrogation s'applique également lorsque le bail n'a pas acquis date certaine antérieurement à l'aliénation du bien loué¹³⁰. Néanmoins, cette subrogation ne s'impose que pour autant que le bien loué soit occupé depuis six mois au moins.

Ainsi, le législateur wallon a souhaité traiter différemment le contrat de bail n'ayant pas date certaine, en octroyant à l'acquéreur d'avantageuses modalités de résiliation. En effet, l'acquéreur pourra résilier le bail à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 55, §§ 2 à 4, du Décret wallon du 15 mars 2018, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Cette disposition mérite quelques explications et certaines précautions. D'abord, il importe de situer l'article 55 dont il est fait référence dans ce second alinéa de l'article 63 du Décret wallon. Cet article encadre la durée d'un bail de résidence principale. Quant aux paragraphes 2 à 4 de ce même article, ils concernent respectivement le droit du bailleur à pouvoir résilier le bail pour motif d'occupation personnelle, ou pour motif de travaux, ou sans motif. Précisons que la mise en œuvre de ces droits exige le respect de conditions strictes (notamment en ce qui concerne la motivation du renon, la durée du préavis, le moment de la remise du congé, le montant d'éventuelles indemnités, les sanctions).

126. Art.229 du Code bruxellois du Logement.

127. Sous la direction de J. Vankerckhove, *Le louage des choses — Les baux en général*, Les Nouvelles (IV), Larcier, 2000, p.330.

128. Il s'agit de la Section II du Chapitre II du Titre VIII de l'ancien Code civil introduite par la loi du 20 février 1991. En conséquence de la Sixième Réforme de l'État, cette législation particulière a été abrogée dans les trois régions.

129. Art.63, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

130. Art.63, alinéa 2, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Ensuite, tout l'enjeu du second alinéa de l'article 63 du Décret wallon, est d'offrir à l'acquéreur le droit de ne pas devoir respecter toutes les conditions imposées par l'article 55, §§ 2 à 4. Pour résumer, deux conditions sont supprimées au bénéfice du nouveau propriétaire confronté à un bail n'ayant pas date certaine. D'abord, la durée du préavis est réduite à trois mois de loyer, alors qu'elle est normalement de six mois au moins. Ensuite, le renon peut être donné à tout moment pour autant qu'il soit notifié au locataire dans un délai de trois mois suivant la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Cette seconde condition doit être clairement comprise parce qu'elle ne concerne que deux des trois moyens de résilier un bail. En effet, étant donné que le congé pour motif d'occupation personnelle peut être donné à tout moment, il n'en va pas de même pour le préavis motivé par la volonté du bailleur d'effectuer des travaux dans le bien loué¹³¹ ou pour le renon qui peut être notifié sans motif¹³². En effet, ces congés ne peuvent être donnés que six mois avant l'échéance de chaque triennat (sauf, le préavis pour travaux lorsqu'il concerne plusieurs baux dans un même immeuble possédé par un même propriétaire).

Soulignons que les deux concessions accordées à l'acquéreur par l'article 63, second alinéa, impose que le renon "allégé" doit être donné dans les trois mois suivant la passation de l'acte authentique constatant l'aliénation « à peine de déchéance »¹³³. Cette condition induit qu'une résiliation ne peut pas revendiquer les avantages concédés par l'article 63 si elle est notifiée en dehors du moment circonscrit par la loi.

Tous les baux de résidence principale sont-ils concernés ? — Confronté à un bail n'ayant pas date certaine et occupé par le locataire depuis six mois au moins, l'acquéreur peut donc résilier la location moyennant l'application d'une version adaptée de l'article 55, §§ 2 à 4. Le choix de ces dispositions n'est pas anodin, puisqu'il s'agit de trois paragraphes seulement applicables aux baux de résidence principale réputés conclus pour une durée de neuf années¹³⁴ ou supérieure à neuf années¹³⁵.

Dès lors, la doctrine considère que la possibilité de résiliation offerte par l'article 63, alinéa second, n'est pas d'application pour les baux de courte durée, c'est-à-dire conclus pour une durée inférieure ou égale à trois ans¹³⁶. Cette interprétation repose sur une lecture stricte des règles propres au bail de résidence principale. En effet, les dispositions relatives au bail de courte durée établissent un régime spécifique qui déroge aux paragraphes 1^{er} à 5 de l'article 55 du Décret wallon du 15 mars 2018¹³⁷.

131. Art.55, §3, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

132. Art.55, §4, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

133. Art.63, alinéa second, seconde phrase, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

134. Art.55, §1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

135. Art.55, §7, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

136. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp.230-231.

137. Art.55, §6, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le bail sans date certaine et le bien loué occupé depuis moins de six mois — La subrogation organisée par l'article 63 du Décret wallon s'étend aux baux n'ayant pas date certaine, pour autant que le bien loué est occupé depuis six mois au moins. Ceci étant, qu'en est-il d'un bien loué occupé depuis moins de six mois ?

D'abord, il faut savoir que le calcul de la durée d'occupation du bien loué n'est pas chose aisée. En effet, la date à laquelle l'occupation a débuté n'est pas la date de la signature du bail, ni nécessairement celle de l'entrée en vigueur. Il s'agit de la date de l'entrée effective du locataire dans les lieux¹³⁸.

Ensuite, si l'occupation est inférieure à six mois, l'acquéreur n'est tenu envers le locataire d'aucun préavis, ni d'aucune indemnité, s'il envisage de faire expulser le locataire. Autrement dit, le locataire ne bénéficie pas de la subrogation prévue par l'article 63 du Décret wallon du 15 mars 2018.

Cela étant dit, n'oublions pas que l'expulsion exige un jugement, même si le locataire est considéré comme occupant le bien sans titre ni droit.

Qu'en est-il du bail de colocation ? — À la suite des dispositions réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, le Décret wallon du 15 mars 2018 instaure un régime propre au bail de colocation¹³⁹.

Pour définir succinctement le bail de colocation, nous pouvons écrire que celui-ci est formalisé par un contrat de bail unique ayant été conclu par le bailleur et plusieurs locataires¹⁴⁰.

En ce qui concerne le sort d'un bail de colocation en cas d'aliénation du bien loué, il est réglé par l'article 63 du Décret wallon¹⁴¹. Cela induit que l'acquéreur confronté à un bail de colocation n'ayant pas date certaine et dont l'habitation est occupée depuis six mois au moins, peut le résilier moyennant un préavis de trois mois notifié pour les motifs et dans les conditions fixés à l'article 55, §§ 2 à 4, pour autant que le congé soit donné dans les trois mois suivant la passation de l'acte authentique de transmission du bien loué. Cependant, encore faut-il que le bail de colocation concerne un logement occupé à titre de résidence principale et que la durée de location soit réputée conclue pour neuf années (en cours ou prorogé)¹⁴² ou pour une durée supérieure à neuf années¹⁴³.

Qu'en est-il du bail d'étudiant ? — Le Décret wallon du 15 mars 2018 établit également un régime spécifique applicable au bail étudiant¹⁴⁴.

Selon la définition qu'en donne la législation wallonne, le bail d'étudiant est un bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5¹⁴⁵. Quant à l'étudiant, la loi le définit comme étant une personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur¹⁴⁶.

138. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.228.

139. Chapitre IV (art.65 à 75) du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

140. Art.2, 2°, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

141. Art.65, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

142. Art.55, §1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

143. Art.55, §7, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

144. Chapitre V (art.76 à 84) du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

145. Art.2, 5°, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

146. Art.2, 6°, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En ce qui concerne le sort d'un bail d'étudiant en cas d'aliénation du bien loué, il est réglé par l'article 63 du Décret wallon¹⁴⁷. Cela induit que l'acquéreur confronté à un bail d'étudiant n'ayant pas date certaine et dont l'habitation est occupée depuis six mois au moins, peut le résilier moyennant un préavis de trois mois notifié pour les motifs et dans les conditions fixés à l'article 55, §§ 2 à 4, pour autant que le congé soit donné dans les trois mois suivant la passation de l'acte authentique de transmission du bien loué. Cependant, encore faut-il que le bail d'étudiant concerne un logement occupé à titre de résidence principale et que la durée de location est réputée conclue pour neuf années (en cours ou prorogé)¹⁴⁸ ou pour une durée supérieure à neuf années¹⁴⁹.

Qu'en est-il du bail glissant ? — Au sens du Décret wallon, le bail glissant est un bail d'habitation¹⁵⁰ conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct¹⁵¹.

En ce qui concerne le sort d'un bail d'étudiant en cas d'aliénation du bien loué, il est réglé par l'article 63 du Décret wallon¹⁵².

147. Art.76, alinéa 1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

148. Art.55, §1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

149. Art.55, §7, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

150. Chapitre VI (art.85 à 88) du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

151. Art.1, 38°, du Code Wallon de l'habitation durable.

152. Art.86, §1^{er}, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

En guise de conclusion

Dans cette publication, nous avons observé que le maintien du bail en cas d'aliénation du bien loué repose soit sur le régime de l'opposabilité, soit sur celui de la subrogation, soit sur un mécanisme hybride combinant ces deux régimes. Chacun d'eux offre une solution pour résoudre le difficile équilibre entre les intérêts de l'acquéreur et ceux du locataire.

Nous avons également constaté que si les législations régionales relatives au bail d'habitation privilégient le principe de la subrogation, tandis que le droit commun fédéral reste fidèle au régime de l'opposabilité¹⁵³.

Cela étant, revenons sur la recodification de l'article 229 du Code bruxellois du Logement instauré par l'Ordonnance du 4 avril 2024¹⁵⁴ et sur l'impact de cette réforme sur l'économie générale de la législation bruxelloise relative au bail d'habitation.

Selon la nouvelle mouture de l'article 229, entré en vigueur le 1^{er} novembre 2024, le régime de la subrogation s'applique, en cas d'aliénation du bien loué, sans restriction à tous les baux d'habitation. Hormis la radicalité de cette nouvelle version, soulignons surtout que celle-ci résout une contradiction qui se trouvait nichée au cœur de la législation sur le bail d'habitation. Pour la comprendre, rappelons que la date certaine — qui permet de rendre un bail opposable — s'acquiert par trois moyens, dont l'enregistrement du contrat de location¹⁵⁵.

De fait, la législation bruxelloise était écartelée entre, d'une part, un régime hybride pénalisant les baux n'ayant pas de date certaine en cas d'aliénation du bien loué et, d'autre part, quelques faveurs accordées au locataire muni d'un bail non enregistré. Ainsi, lorsque le bail n'est pas enregistré, le locataire occupant un logement destiné à sa résidence principale, bénéficie de conditions de résiliation avantageuses¹⁵⁶. De même, l'absence d'enregistrement, interdit l'indexation du loyer¹⁵⁷.

Dès lors, avant la réforme entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024, le locataire se trouvait partagé entre les avantages octroyés par un bail non enregistré et le régime hybride porté par l'ancien article 229 du Code bruxellois du Logement. Aujourd'hui, cette équivoque est enfin levée.

Maintenant, il n'est pas certain que cette recodification encourage les propriétaires-bailleurs à faire enregistrer leur contrat de bail. Il faut dire que les réticences sont tenaces, ceci d'autant plus que la procédure d'enregistrement mise en place aujourd'hui, donne lieu à un recueil de données personnelles toujours susceptibles d'effrayer le rentier.

153. Art.7.3.39 de la Proposition de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du nouveau Code civil, rédigé par la Commission de réforme du droit des contrats instituée par l'arrêté ministériel du 15 juin 2021, p.221.

154. Cf. art.25 de l'Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (M.B. 22.4.2024).

155. Art.8.22 du Code civil.

156. Art.228/5 du Code bruxellois du Logement.

157. Art.224/2 du Code bruxellois du Logement.

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.