

POUR QUELLE DURÉE CONCLURE UN BAIL ?

LA LOI SUR LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



*La réglementation sociale évolue fréquemment.
Si vous ne possédez pas une édition récente de cette publication,
**nous vous recommandons de vérifier
auprès de nos services que les informations qu'elle contient
sont toujours à jour** avant de les utiliser.*

<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.



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**



Table des matières

En guise d'introduction	3
Avertissement par l'auteur	5
Le bail de résidence principale dans le Code bruxellois du Logement	6
1. Le Code bruxellois du Logement	6
2. La notion de résidence principale	7
Les sources de droit : la loi et le contrat de bail	10
1. Le contrat est la loi	10
2. Le caractère supplétif ou impératif d'une disposition légale	12
3. Le caractère impératif des dispositions relatives à la durée du bail	13
Le congé locatif : de quelques principes essentiels	15
1. À propos du renon locatif	15
2. La forme du congé	17
3. Mettre fin au bail à l'échéance de la durée convenue	18
4. La résiliation anticipée	21
5. La résiliation d'un bail non enregistré	22
Le bail de neuf ans	29
1. La durée du bail, sa fin et sa prorogation	29
2. La résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle	31
3. La résiliation anticipée par le bailleur pour raison de travaux	37
4. La résiliation anticipée par le bailleur et sans motif	43
5. La résiliation anticipée par le preneur	44
6. La résiliation par le preneur : le contre-préavis	47

Le bail de courte durée	50
1. La durée du bail	50
2. Mettre fin au bail de courte durée à l'échéance de la durée convenue	51
3. La résiliation anticipée d'un bail de courte durée	52
4. Le renouvellement de la courte durée	54
5. La mutation en bail réputé conclu pour neuf ans	57
Le bail de longue durée et le bail à vie	61
1. Le bail de longue durée	61
2. Le bail à vie	63
Conclusion	65

En guise d'introduction

La fin des années 1980 est marquée en Belgique, et singulièrement au sein de la jeune région de Bruxelles-Capitale¹, par une crise aiguë du logement qui provoque une forte hausse des valeurs immobilières et des loyers. Cette tension sur le marché locatif favorise l'émergence de pratiques abusives fondées sur le pouvoir d'éviction des propriétaires. La menace est alors aussi simple que brutale : « soit vous acceptez une augmentation, soit vous dégagez ». Face à des locataires terrorisés par la perspective de se retrouver à la rue, le chantage à l'augmentation de loyer devient une arme d'une redoutable efficacité. D'autres ménages reçoivent simplement leur congé sans la moindre explication, bien que l'intention sous-jacente n'en demeure pas moins explicite : conclure un nouveau bail afin d'augmenter le loyer.

À l'époque, le bail relatif à la résidence principale du locataire était encore soumis au droit commun du Code civil. Cette catégorie de baux ne bénéficiait pas encore d'un régime juridique propre. Seuls quelques articles éparés insérés ici et là dans le Code civil étaient dédiés aux baux de résidence principale. Mais, l'essentiel des règles — notamment celles déterminant la durée du bail et les modalités de résiliation —, était abandonnées au bon soin de la liberté contractuelle.

Cependant, le logement locatif étant pris dans les rets de rapports inégalitaires, il ne faut pas se méprendre sur la réalité de ladite "liberté contractuelle". Dans la vie réelle, loin de refléter un accord équilibré entre les parties, le contrat de location constitue le plus souvent un contrat d'adhésion, rédigé unilatéralement par le bailleur et imposé au locataire sans marge de négociation.

C'est dans ce contexte que finalement, à l'aube des années 1990, le ministre de la Justice — Melchior Wathelet — fit voter une loi spécifique pour mieux protéger l'habitat principal des locataires et de leur famille. C'est ainsi que la loi dite du 20 février 1991 inséra dans le Code civil un nouveau régime impératif dédié à la réglementation des baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Cette loi se voulait une réponse à la crise du logement locatif, mais en évitant toute mesure qui pourrait s'apparenter à un blocage des loyers. N'oublions pas que le tournant néolibéral avait été effectué depuis une bonne décennie et qu'il n'était plus "économiquement correct" d'imposer un quelconque contrôle sur les prix². La solution trouvée par le gouvernement fédéral consista à encadrer la durée des contrats de location et à limiter les conditions de leur résiliation. Par ce biais, les autorités fédérales souhaitaient stabiliser les baux et apaiser la crise des loyers.

-
1. L'entité Région de Bruxelles-Capitale fut fondée par la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.
 2. Le contrôle et l'encadrement des prix étaient deux des outils caractéristiques des politiques économiques d'inspiration keynésienne (du nom de l'économiste anglais John Maynard Keynes). Ces politiques furent couramment pratiquées lors de la période historique dite des "trente glorieuses" (1945-1975).

D’une certaine manière, une “relative stabilisation” des loyers fut atteinte dans les années suivant l’entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991. On parle d’une “relative stabilisation” parce qu’en réalité, cette période postcritique se caractérisa par un processus de rattrapage, c’est-à-dire que, peu à peu, les petits loyers s’alignèrent à la hausse. Quant à savoir si cette relative stabilisation fut le résultat de l’instauration de la loi nouvelle ou un effet de la conjoncture socio-économique, la question ne fut jamais posée, ni tranchée.

Mais à l’aube des années 2000, la Belgique replongea dans un épisode particulièrement critique pour les locataires. Cette crise démontra par la pratique que la logique présente au cœur de la loi sur le bail de résidence principale ne permettait pas d’endiguer l’émergence d’une crise caractérisée par une augmentation significative des résiliations de bail et une flambée des loyers. Finalement, ce sera la crise financière de 2008 — dite crise des subprimes — qui aura pour conséquence paradoxale et indirecte de mettre un terme à la crise du logement locatif.

Le 1^{er} janvier 2018, en application de la Sixième Réforme de l’état, la région de Bruxelles-Capitale se dota d’une législation relative au bail d’habitation. Dans celle-ci, nous trouvons une section dédiée exclusivement au bail de résidence principale. Quant aux règles encadrant la durée d’un bail de résidence principale du preneur, elles seront reprises, quasiment telles quelles, de la loi du 20 février 1991. Toutefois, le parlement bruxellois profitera de ce travail législatif pour corriger certains points qui faisaient polémiques dans la loi fédérale désormais abrogée.

Malheureusement, aujourd’hui, la région de Bruxelles-Capitale est de nouveau en proie à une importante crise du logement locatif. Les mêmes schémas que nous avons connus dans les années 1980 et 2000 se répètent encore et encore. Aujourd’hui, comme hier, ce sont les classes populaires et les classes moyennes inférieures qui payent (au sens propre) les mutations qui ébranlent les fragiles équilibres socio-économiques constitutifs de la région bruxelloise.

Quant aux règles encadrant la durée d’un bail de résidence principale, elles ne semblent pas pouvoir endiguer les conséquences d’une crise qui plonge une grande partie de la population bruxelloise dans la peur de recevoir un congé et dans l’angoisse de ne pas pouvoir retrouver un logement convenable à un prix abordable.

Avertissement de l'auteur

Depuis quelques années le Code civil fait l'objet d'une profonde réforme. Ce vaste travail de recodification, dont le premier jalon fut posé par la loi portant création du nouveau Code civil³, vise à faire évoluer un texte datant de 1804. Cette entreprise de refonte permet surtout d'intégrer les avancées que la doctrine et la jurisprudence ont apportées à certaines dispositions désuètes, imprécises, inopérantes, manquantes ou controversées.

À l'heure où cette publication est rédigée, cette recodification est toujours en cours et est réalisée par étape. Chacune de ces étapes est marquée par la publication d'un nouveau livre. À terme, le nouveau Code civil devrait être constitué de dix livres.

Quant aux dispositions formant le droit commun du bail, elles ont également fait l'objet d'un important travail de réécriture. Elles sont désormais reprises par les articles 7.3.1 à 7.3.39 du livre 7 du Code civil⁴.

Toutefois, le livre 7 ne sera d'application qu'à partir du premier jour du douzième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*⁵, soit le 1^{er} septembre 2027. En attendant son entrée en vigueur, les dispositions de l'ancien Code civil — soit les articles 1709 à 1762*bis* — restent d'application.

Dans cette publication, chaque évocation d'un article de l'ancien Code civil est accompagnée de sa référence dans le livre 7 du (nouveau) Code civil.

3. Loi du 13 avril 2019 portant création du Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » (Moniteur belge, 14 mai 2019).

4. Loi du 22 juillet 2026 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil et modifiant les livres 1, 5, 8 et 9 du même Code et diverses autres lois (Moniteur belge, 23 septembre 2026).

5. Art. 50, alinéa 1^{er}, de la loi précitée.

Le bail de résidence principale dans le Code bruxellois du Logement

Comme l'indique le titre de cette publication, nous allons examiner les dispositions relatives à la durée d'un bail de résidence principale. Plus précisément encore, nous envisagerons notre exposé uniquement dans le cadre de la législation en vigueur dans la région de Bruxelles-Capitale.

À ce propos, n'oublions jamais que la matière du bail d'habitation a été régionalisée, ce qui signifie que chaque région possède sa propre législation et donc que les règles que nous allons présenter dans cette publication sont propres à la région de Bruxelles-Capitale.

Cela étant dit, avant de nous aventurer dans le labyrinthe législatif bruxellois, il nous semble nécessaire de commencer par clarifier deux ou trois éléments de compréhension. En effet, dans la suite de notre exposé, nous allons abondamment faire référence au Code bruxellois du Logement et à la notion de résidence principale du preneur.

1. Le Code bruxellois du Logement

Préalable — En application de la Sixième Réforme de l'état (accord institutionnel belge de 2011-2014), la réglementation de certaines catégories de baux a été transférée aux régions. Celles-ci sont devenues compétentes pour légiférer en matière de bail d'habitation, de bail commercial et de bail à ferme⁶. Cette régionalisation se concrétisera par l'adoption de nouvelles législations autonomes (bail d'habitation) ou la modification de législations déjà existantes (bail commercial et bail à ferme).

Le Code bruxellois du Logement — En ce qui concerne le bail d'habitation, la régionalisation se concrétisera sous des formes différentes. Ainsi, si la Flandre et la Wallonie ont choisi de légiférer par voie de décrets⁷, la législation bruxelloise du bail d'habitation⁸, sera intégrée dans le Code bruxellois du Logement et formera le Livre XI de ce même code.

À propos du Code bruxellois du Logement, indiquons que celui-ci, créé en 2003⁹, regroupe différentes réglementations relatives à diverses matières. L'ensemble de ce Code vise à organiser la politique du logement menée dans la région de Bruxelles-Capitale.

6. Art.6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (Moniteur belge, 15 août 1980), inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État (Moniteur belge, 31 janvier 2014).

7. En Flandre nous aurons le Décret du 9 novembre 2018 de l'Autorité flamande contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci (Moniteur belge, 7 décembre 2018) ; en Wallonie, ce sera le Décret du 15 mars 2018 du Service Public Wallonie relatif au bail d'habitation (Moniteur belge, 28 mars 2018).

8. Cf. Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation (Moniteur belge, 30 octobre 2017).

9. Cf. Ordonnance du 17 juillet 2003 de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge, 18 juillet 2003)

Qu'est-ce que le bail d'habitation ? — 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 civil¹⁰). 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 touristiques¹¹ au sens de l'ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 »¹². Plus concrètement, le bail d'habitation regroupe le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le bail étudiant et le bail glissant. Ces baux peuvent avoir été conclus par un seul locataire ou une pluralité de locataires (colocation). Pour ces derniers, un régime propre à la colocation a été créé, mais il a un caractère facultatif¹³.

Ne sont pas des baux d'habitation — Cette définition du bail d'habitation renvoie 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 affectées à du logement telles que bureaux, ateliers, entrepôts, garages, locaux sportifs, salles d'exposition ou de spectacle...¹⁴ Il en va de même pour le bail commercial¹⁵ et le bail à ferme¹⁶ qui sont réglementés par des dispositions propres ; de ce fait, ils ne peuvent pas être assimilés à des baux d'habitation.

2. La notion de résidence principale

Rappel — Les baux d'habitation forment un ensemble regroupant le bail de résidence principale, le bail de résidence secondaire, le régime propre au bail d'étudiant, le régime propre à la colocation et le bail glissant. Le bail relatif à la résidence principale du preneur est donc une forme particulière de bail d'habitation.

10. « À compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Code civil du 21 mars 1804 portera l'intitulé "ancien Code civil" », art.2, alinéa 2, de la Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve » (Moniteur belge, 14 mai 2019).

11. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2024 relative à l'hébergement touristique (Moniteur belge, 7 février 2024) ; voir anciennement art.3 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique (*Moniteur belge*, 17 juin 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 (Moniteur belge, 14 avril 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.

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

13. L'Ordonnance du 27 juillet 2017 de la Région de Bruxelles-Capitale visant la régionalisation du bail d'habitation a créé deux régimes optionnels : les règles propres au bail de logement étudiant (art.253 à 256/1 du Code bruxellois du Logement) et les règles propres à la colocation (art.257 à 261 du Code bruxellois du Logement). Ils sont dits "facultatifs" parce qu'ils nécessitent des parties qu'elles adhèrent explicitement à l'application de ces régimes.

14. 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 1762*bis*).

15. 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 2*bis*, 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 (Moniteur belge, 9 mai 2019).

16. 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).

La résidence principale est un état de fait — Pour que la législation sur cette catégorie de baux s'applique, encore faut-il que le bien loué soit réellement affecté à la résidence principale du preneur. Ce qui nous impose, dans un premier temps, de définir clairement ce que nous devons entendre par résidence principale.

Selon le Conseil d'État « il y a lieu de considérer comme résidence principale le lieu où la personne concernée dispose effectivement d'une habitation, qu'il apparaît habiter effectivement et qu'il occupe dans l'intention d'y établir sa résidence principale, c'est-à-dire, d'en faire la résidence à partir de laquelle il prend part à la vie sociale, où il se retire pour sa vie privée, où se situe le centre de sa vie familiale et où, s'il exerce une activité à l'extérieur, il revient régulièrement après sa tâche quotidienne et y réside habituellement. »¹⁷

En cas de contestation, la nature de l'affectation du bien loué est soumise à l'appréciation du juge. En effet, il peut arriver que les parties ne soient pas d'accord sur l'affectation convenue ou qu'elles aient une interprétation différente de la nature du contrat de bail. Dans ce cas, le tribunal compétent peut être saisi d'un tel litige.

La résidence principale n'est pas nécessairement le domicile légal — La notion de résidence principale n'implique pas nécessairement que le locataire soit inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers¹⁸. Autrement dit, la résidence principale s'apprécie indépendamment du lieu où le preneur a son domicile légal.

Cette distinction vise à contrer les propriétaires qui souhaitent se soustraire à l'application de la loi sur le bail de résidence principale en interdisant au locataire de se domicilier dans les lieux loués.

À ce propos, il faut savoir que « juridiquement, un propriétaire n'a pas le pouvoir d'interdire la domiciliation au locataire de son bien. »¹⁹⁻²⁰ Cette interdiction a été récemment²¹ renforcée par la législation bruxelloise sur le bail d'habitation disposant que « Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite. »²²

Cela étant dit, soulignons que si elle n'est pas suffisante pour prouver la résidence principale du locataire, il n'en demeure pas moins que la domiciliation constitue une obligation administrative. Cependant, cette démarche administrative ne concerne que le locataire et la commune dans laquelle est située sa résidence principale²³.

17. Conseil d'État, Lambrechts, n° 28.317, 30 juin 1987 ; Conseil d'État, François, n° 37.576, 10 septembre 1991 ; Conseil d'État, Panhuyzen, n° 52.415, 22 mars 1995 ; Conseil d'État, Smeers et autres, n° 60.752, 4 juillet 1996 ; Conseil d'État De Vlieghe et autres, n° 81.422, 29 juin 1999 ; Conseil d'État, Van Den Bogaert et autres, n° 82.258, 14 septembre 1999.

18. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.109.

19. *Aperçu global de la législation sur le bail d'habitation dans les trois Régions*, La rédaction Larcier-Intersentia, Larcier, 2025, p.232.

20. Selon les Instructions générales concernant la tenue des registres de la population du Service Public Fédéral Intérieur (version coordonnée du 31 mars 2019), « le refus d'accomplir les formalités d'inscription ou l'intervention d'un tiers (refus du propriétaire de l'immeuble par exemple) ne peuvent remettre en cause la constatation de la réalité de la résidence ».

21. Art.14, 3°, de l'Ordonnance du 4 avril 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (*Moniteur belge*, 22 avril 2024).

22. Art.218, §6, du Code bruxellois du Logement.

23. *Aperçu global de la législation sur le bail d'habitation dans les trois Régions*, La rédaction Larcier-Intersentia, Larcier, 2025, p.232.

L'affectation nécessite l'accord du bailleur — Selon le Code bruxellois du Logement, l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur nécessite l'accord « exprès ou tacite » du bailleur²⁴. Précisons que l'accord du bailleur ici envisagé ne porte pas sur le domicile légal en tant qu'acte administratif, mais sur la résidence principale en tant que notion de droit privé.

Un accord est dit « exprès » ou « explicite » lorsqu'il s'exprime d'une manière non équivoque, notamment par écrit (dans le contrat de bail, dans un avenant au contrat de bail ou dans tout autre document écrit) ou même verbalement. En revanche, l'accord est dit « tacite » lorsque le consentement est déduit de l'attitude, du comportement ou du silence d'une personne dans des circonstances spécifiques.

Relevons également que l'accord du bailleur concerne bien l'affectation du bien loué. Il ne porte pas sur l'applicabilité de la législation relative au bail de résidence principale. De fait, les dispositions légales sont de rigueur dès l'instant où l'affectation du bien loué est acquise²⁵.

La clause d'interdiction d'affectation à la résidence principale — L'affectation du bien loué à la résidence principale exigeant l'accord du bailleur, celui-ci peut éventuellement expliciter son refus par une clause d'interdiction. Toutefois, le législateur bruxellois a souhaité limiter cette possibilité pour éviter qu'une telle clause autorise le bailleur à s'affranchir des règles propres au bail de résidence principale.

Selon le Code bruxellois du Logement, une clause d'interdiction doit reposer sur une justification expresse et sérieuse. Celle-ci doit être relative notamment à la destination naturelle du bien loué. Autrement dit, le bailleur ne peut pas s'opposer à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur sur la base de son seul souhait, voire de son seul caprice. Cette interdiction doit être justifiée par des éléments matériels ne permettant pas que le logement puisse servir de résidence principale au locataire.

De plus, le bail doit préciser l'indication de la résidence principale du preneur qui doit être une adresse différente de celle du bien loué²⁶. La validité d'une clause d'interdiction impose que ces deux conditions cumulatives soient rencontrées²⁷.

Le changement d'affectation en cours de bail — L'affectation du bien loué à la résidence principale peut être faite en cours de bail. Dans ce cas, l'accord du bailleur doit nécessairement être fait par écrit (l'accord du bailleur ne peut donc pas être simplement tacite)²⁸.

Ce changement d'affectation implique que le bail est soumis, à la date de l'accord donné par le bailleur, aux règles du Code bruxellois relatives à la résidence principale du preneur. En conséquence, le bail est réputé prendre cours à la date de l'accord, ce qui importe pour pouvoir calculer la durée du bail²⁹.

24. Art.234, alinéa 1^{er}, phrase 1^{ière}, du Code bruxellois du Logement.

25. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.117.

26. Art.234, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

27. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.129.

28. Art.234, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

29. Art.234, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

Les sources de droit : la loi et le contrat de bail

On peut dire, sans trop se tromper, que les parties engagées dans un bail sont soumises à deux sources de règles : la loi et le contrat³⁰. Toutes deux concourent à déterminer les droits et les obligations de chaque cocontractant. Elles se distinguent pourtant puisque la loi est la création des pouvoirs législatifs tandis que le contrat est l'œuvre des parties.

Cela étant, les parties étant libres de choisir les règles qui régiront leur relation, il arrive qu'une clause contractuelle vienne déroger partiellement ou totalement à une disposition légale. Dans ce cas, quelle est la règle qu'il convient de suivre : celle émanant d'un texte de loi ou celle qui exprime la libre volonté des parties ? C'est à cette question fondamentale que ce chapitre tentera de répondre.

1. Le contrat est la loi

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 volonté³¹ qui engage les parties l'ayant souscrit à faire ou ne pas faire quelque chose, à donner quelque chose ou à garantir quelque chose³². Qui plus est, et pour autant qu'il ait été valablement formé, le bail en tant que contrat tient lieu de loi entre les parties³³.

Autre trait majeur, un contrat ne peut être modifié ou résilié que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise³⁴. 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 portée³⁵.

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 partie³⁶. Dans la plupart des cas, le consentement des parties est prouvé par la signature du contrat.

30. C'est à dessein que, comme sources du droit civil, nous laissons de côté la coutume, les principes généraux du droit et les usages. Cela étant, rappelons les premiers mots du Code civil qui définit les sources du droit civil comme suit : « Sans préjudice des lois particulières, de la coutume et des principes généraux du droit, le présent Code régit le droit civil, et plus largement le droit privé. Il s'applique en toutes matières, sous réserve des règles propres à l'exercice de la puissance publique. Les usages ne sont une source de droit que si la loi ou le contrat s'y réfère » (art.1.1 du Code civil).

31. Art.5.4 du Code civil.

32. Art.5.46 du Code civil.

33. Art.5.69 du Code civil.

34. Art.5.70 du Code civil.

35. Art.5.71 du Code civil.

36. Art.5.27, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code civil.

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 la définition 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 payer³⁷. Quant au Code civil recodifié, le bail est défini comme un contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix³⁸.

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 "synallagmatique"³⁹.

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 celles-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, etc.).

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 légitimes⁴⁰.

Par cette disposition, le nouveau Code civil consacre l'existence du contrat d'occupation à titre précaire, tout en limitant ses conditions de possibilité. Autrement dit, sa 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.

Quand le logement est un accessoire — Lorsqu'un logement est octroyé en application d'un contrat de travail ou d'un contrat de service, le logement est alors l'accessoire d'un contrat dont l'objet principal n'est pas la location du bien occupé. Dès lors, les dispositions relatives au bail d'habitation ne sont pas d'application.

Toutefois, si la mise à disposition du logement fait l'objet d'un contrat distinct, la législation régionale sur le bail d'habitation est alors d'application.

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

38. Art.7.3.1, alinéa 1^{er}, du Code civil.

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

40. Art.7.3.1, alinéa 2, du Code civil.

2. Le caractère supplétif ou impératif d'une disposition légale

Le supplétif et l'impératif — Même si le principe peut sembler incongru, il faut savoir que toutes les lois n'ont pas le même impact, notamment sur les relations contractuelles. Ainsi, lorsqu'une règle ne concerne que les intérêts privés et qu'elle ne touche pas à l'ordre public⁴¹, elle peut être supplétive ou impérative.

Le supplétif — Une loi est dite supplétive lorsque les parties peuvent y déroger par une clause contractuelle ou par toute autre forme d'accord prise entre elles. Les cocontractants sont donc libres d'ignorer, de modifier ou de contredire une règle ayant un caractère supplétif.

Comme son nom l'indique, une disposition supplétive « supplée » (remplace) le silence des parties ou comble les lacunes d'un contrat. Cependant, une règle supplétive ne doit pas être confondue avec une disposition facultative. Elle est obligatoire, mais ne s'applique qu'à défaut d'une disposition contraire⁴².

L'impératif — Il en va tout autrement des lois impératives⁴³, puisque les parties ne peuvent y déroger même par contrat ; une règle impérative s'applique même si le contrat contredit ses stipulations. Dès lors, si une clause du contrat va à l'encontre d'une disposition impérative, elle pourrait, selon sa nature et son rôle dans l'économie générale du contrat, être considérée comme non écrite⁴⁴.

Les lois impératives permettent au législateur d'instaurer des règles auxquelles les parties ne peuvent pas échapper ; elles visent donc à protéger les intérêts de l'une ou l'autre des parties d'une manière plus ciblée. Quant à savoir si une règle a un caractère impératif ou non, cela dépend soit d'une indication expresse, soit du fait que ce caractère résulte de son texte ou de la portée qu'elle revêt en tout ou en partie.

Le renoncement à une règle impérative — Cela étant, notre description du caractère impératif d'une loi serait incomplète si nous n'évoquions pas les situations dans lesquelles les parties peuvent quand même y déroger. Cette apparente bizarrerie trouve sa raison d'être dans le fait qu'une disposition allant à l'encontre d'une loi impérative est frappée de nullité relative et que seule la personne protégée peut s'en prévaloir⁴⁵. Dès lors, il est également possible de renoncer à la protection d'une loi impérative, mais ceci n'est permis que dans certaines circonstances bien précises consenties librement et en connaissance de cause.

En effet, il peut se trouver des circonstances dans lesquelles l'une des parties décide de renoncer à la protection que la loi lui octroie. Mais seule la partie protégée par une loi impérative peut renoncer expressément à la protection légale, dans les limites et les modalités souvent imposées par la loi elle-même, pour autant qu'elle soit pleinement

41. « Est d'ordre public la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose la société, telles que l'ordre économique, moral, social ou environnemental » (art.1.3, alinéa 4, du Code civil).

42. Ce pouvoir de dérogation accordé au contrat, n'est pas sans borne. Ainsi, par exemple, l'obligation contractuelle ne peut être constitutive d'un « abus de droit » (art.1.10 du Code civil).

43. « Est impérative la règle de droit édictée pour la protection d'une partie réputée plus faible par la loi », (Art.1.3, alinéa 5, du Code civil).

44. Voir plus spécifiquement les nouvelles dispositions du Code civil relatives à la nullité partielle (art.5.63 du Code civil).

45. « La nullité est relative lorsque la règle violée est impérative, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde d'un intérêt privé. Seule la personne protégée peut s'en prévaloir » (art.5.58, alinéa 2, du Code civil).

consciente du droit auquel elle renonce et agit en toute liberté, sans contrainte ni vice de consentement. Cette renonciation ne peut intervenir qu'au moment où la situation juridique ou le litige est constitué. Enfin, il est strictement interdit de renoncer par avance aux droits conférés par une loi impérative (par exemple, dans le contrat initial). Toute clause contractuelle initiale d'abandon de droit est entachée de nullité relative.

Ainsi, par exemple, un locataire pourrait accepter d'indexer son loyer, même si les conditions l'autorisant ne sont pas rencontrées. Dans ce cas, il renoncerait à l'application des modalités requises par le Code bruxellois du Logement⁴⁶. Cependant, il n'est pas permis que cette renonciation à une disposition impérative ait été stipulée dans le contrat de bail. De plus, le locataire doit être conscient qu'il renonce à se prévaloir d'une disposition qui le protège. Enfin, cette renonciation doit être consentie librement.

3. Le caractère impératif des dispositions relatives à la durée du bail

Aperçu — La législation bruxelloise relative au bail d'habitation vise à encadrer et à réguler une catégorie de baux, dont certaines de ses dispositions ne sont pas toujours appréciées par les propriétaires-bailleurs. La tendance est donc forte à vouloir déroger aux règles qui limitent ladite "liberté contractuelle".

Le caractère impératif des règles relatives au bail d'habitation — C'est donc pour éviter que les parties ne dérogent aux dispositions de la législation bruxelloise réglant les baux d'habitation, que celles-ci ont été déclarées impératives⁴⁷. Toutefois, quelques exceptions strictement réglementées sont autorisées.

Il était une fois la loi du 20 février 1991 — Pour rappel, il faut savoir que la législation régionale est l'héritière de dispositions fédérales entrées en vigueur en février 1991⁴⁸. À l'époque, il s'agissait de stopper une violente crise du logement qui se caractérisa par une explosion des loyers.

Le droit commun du Code civil se révélant incapable de contrer cette dérive inflationniste, le gouvernement fédéral décida de créer un régime juridique exclusivement destiné à encadrer les baux relatifs à la résidence principale du preneur. Toutefois, étant donné l'hégémonie de l'idéologie néo-libérale, il n'était pas question de mettre en place une politique de régulation des loyers. La solution adoptée fut donc de réglementer la durée du bail et les possibilités de résiliation du contrat.

En 1991, le pari pris par les autorités fédérales consistait à stabiliser la durée du bail en imposant une durée générale, en organisant trois régimes dérogatoires et en limitant les moyens de pouvoir renoncer au bail. Évidemment, la mise en œuvre d'un tel dispositif juridique imposait de le rendre impératif.

46. Selon les dispositions impératives de l'article 224/2, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement, l'indexation du loyer d'un bail d'habitation n'est autorisée que si cinq conditions sont toutes remplies : le bail doit avoir été fait par écrit, la demande d'indexation doit être écrite, les parties ne doivent pas avoir convenu que le loyer ne sera pas indexé, le bail être enregistré et le certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB) doit avoir été remis au locataire.

47. Art.216 du Code bruxellois du Logement.

48. Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (Moniteur belge, 22 février 1991).

Quand le bail déroge aux limites légales — Finalement, qu'en est-il de clauses contractuelles qui dérogent aux dispositions légales organisant la résidence principale du preneur ? En ce qui concerne la durée du bail, la présence de stipulations dérogatoires n'entache pas le contrat dans son ensemble. Néanmoins, si le contrat conserve sa validité, la clause litigieuse, elle, est frappée de nullité relative et est donc réputée non écrite.

En conséquence, même si de telles clauses pullulent dans de nombreux contrats, les locataires ne doivent, en principe, pas en tenir compte. Ainsi, en va-t-il, par exemple, des stipulations contractuelles qui, dans un bail de résidence principale, modifient les conditions dans lesquelles le locataire peut résilier le bail anticipativement. Étant donné que ces conditions sont strictement encadrées par des dispositions impératives, le locataire n'est aucunement tenu par une clause du contrat dérogatoire qui, dès lors, est considérée comme n'ayant jamais été écrite.

Le congé locatif : de quelques principes essentiels

Avant de faire le tour des différentes dispositions relatives à la durée d'un bail de résidence principale, il nous a paru indispensable de réserver un chapitre exclusivement consacré au congé locatif. En effet, étant donné que les possibilités de résiliation tiennent une place importante dans la suite de notre exposé et que nous allons devoir nous répéter assez souvent, il était indispensable d'alléger notre propos en regroupant certains traits communs aux différents renons.

Le lecteur trouvera donc ici, des informations générales sur les conditions de validité d'un renon locatif. Il veillera à se référer régulièrement à ce chapitre.

1. À propos du renon locatif

Aperçu — Que ce soit en vertu du bail ou de la loi, le congé est l'un des moyens permettant de mettre fin à une location. Pour le définir, nous pouvons dire qu'il s'agit d'un acte unilatéral par lequel l'une des parties informe l'autre partie de sa volonté de mettre fin au contrat de bail.

Le congé en tant qu'acte inconditionnel — En tant qu'acte inconditionnel, le congé doit être explicite et surtout l'utilisation du conditionnel doit être proscrit⁴⁹. De fait, le renon est l'affirmation d'une volonté de résilier le bail, alors que le recours à la forme conditionnelle exprime une éventualité.

Quant à l'emploi du conditionnel dans une notification écrite, il exprime une volonté de négociation visant, par exemple, à obtenir un accord commun de résiliation⁵⁰. Dans cette perspective et pour éviter toute méprise, le conditionnel doit être manié avec la plus grande prudence.

Le renon et le délai de préavis — Le congé peut éventuellement être assorti d'un préavis, c'est-à-dire d'un délai. Celui-ci commence à courir à la « prise d'effet du préavis » et prend fin à l'expiration du délai requis. C'est au terme du préavis que le bien doit être restitué au bailleur. Cette remise s'accompagne de certains actes tels que l'établissement de l'état des lieux de sortie, le solde des comptes de charge, la remise des clés, la restitution intégrale ou partielle de la garantie locative...

Les sources juridiques autorisant un congé — Le renon locatif peut être autorisé par une stipulation du contrat de bail ou par une disposition légale. En règle générale, le droit de donner congé est assorti de conditions spécifiques, telles que la durée du préavis, la forme qu'il doit revêtir, les motifs éventuellement requis, la désignation de la partie autorisée à s'en prévaloir, etc.

49. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.260.

50. Il ne faut jamais oublier que « Le contrat ne peut être modifié ou résilié que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise » (art.5.70, alinéa 1^{er}, du Code civil). Il découle de cette disposition que nonobstant le droit de résilier le bail unilatéralement, les parties sont libres de négocier une résiliation qui fera l'objet d'un accord amiable.

Le congé en tant qu'acte unilatéral irrévocable — En tant qu'acte unilatéral irrévocable, le congé engage son auteur qui est tenu d'en respecter les termes. Il peut éventuellement demander l'annulation du renon, mais cette mise à néant exige l'accord explicite de son destinataire.

Un congé irrégulier est-il frappé de nullité ? — Le caractère unilatéral irrévocable d'un congé peut engendrer des effets imprévus. Ainsi, si une résiliation est notifiée au mépris des conditions légales ou contractuelles, son destinataire a le choix : la contester ou, au contraire, en exiger l'exécution.

Si la jurisprudence semble assez unanime pour admettre le droit de la partie congédiée à exiger l'exécution d'un renon irrégulier⁵¹, sa contestation est plus délicate à traiter.

En effet, si un congé est donné en dépit des conditions imposées par la loi, on peut considérer que l'irrégularité d'un renon est frappée d'une nullité relative et que, dès lors, la partie ayant reçu le congé est seule autorisée à couvrir cette nullité en exigeant l'exécution du renon⁵². Dans cette hypothèse, l'auteur du congé, quant à lui, ne pourrait pas se prévaloir de sa propre erreur et donc son renon ne pourrait pas être frappé de nullité.

Néanmoins, il faut compter avec une tendance majoritaire de la jurisprudence, qui estime qu'un congé donné tardivement, n'est pas nul. Autrement dit, ses effets sont simplement reportés dans le temps⁵³.

L'exécution du contrat pendant la durée du préavis — Pendant le délai de préavis, le contrat doit continuer à être exécuté normalement. Autrement dit, chacune des parties est tenue de respecter les obligations découlant du bail et de se comporter comme le ferait une personne prudente et raisonnable.

Qu'il soit l'auteur ou non du renon, le locataire doit donc, pendant la durée du préavis, continuer à payer le loyer et les charges, à faire les entretiens courants et les petites réparations... De même, le bailleur ne peut se dédouaner de ses propres obligations sous prétexte qu'il aurait donné un congé ou qu'il l'aurait reçu.

Les possibilités d'un accord amiable — Quelles que soient les possibilités de résiliation unilatérale stipulées par le contrat de bail ou prévues par une disposition légale, les parties peuvent toujours convenir d'une rupture négociée à l'amiable.

Dans ce cas, rappelons que les parties sont libres des conditions qu'elles fixent dans un accord amiable. Cependant, elles feront attention à ce que leur commune volonté puisse être clairement déterminable et que le contenu de l'accord ne soit pas contraire à l'ordre public. De fait, un accord amiable doit être regardé comme un contrat. Il doit donc répondre aux conditions de validité de tout contrat⁵⁴.

51. B. Kohl et C. Baré, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial – Chronique de Jurisprudence 2000-2020*, Larcier, 2022, pp.164-165.

52. Tribunal Civil de Liège, 2 novembre 1998, *J.J.P.*, 2000, p.62.

53. J.P. Landen-Zoutleeuw (siège de Zoutleeuw), 21 février 2019, *J.J.P.*, 2019/7, p.389 ; Cour de cassation, 22 avril 2005, *R.W.*, 2007-2008, p.576.

54. Selon l'article 5.27 du Code civil, un contrat est considéré comme valide, si au moins les conditions suivantes sont remplies : le consentement libre et éclairé de chaque partie, la capacité de chaque partie de contracter, un objet déterminable et licite et une cause licite.
Les conditions de validité sont appréciées au moment de la conclusion du contrat.

2. La forme du congé

Absence de réglementation — Comme le rappelle la littérature juridique, le Code civil « ne fournit aucune définition du congé et n'impose aucune formalité particulière pour sa validité ». Dès lors, « doctrine et jurisprudence en ont déduit que le congé ne devait répondre à aucune condition de forme »⁵⁵.

En ce qui concerne le bail d'habitation conclu en région de Bruxelles-Capitale, la législation ne réglemente pas davantage la forme sous laquelle peut être notifié un renon⁵⁶. Dès lors, en principe, les parties sont libres du moyen par lequel est donné le renon locatif.

L'éventail des formes permises — Par conséquent, les formes sous lesquelles peut être notifié un congé laissent entrevoir un large éventail de possibilités, à tel point qu'il est admis qu'il puisse être donné verbalement. Toutefois, cette indulgence réglementaire n'évacue pas le problème de la preuve. En conséquence, pour devancer tout risque de contestation, il est préférable de notifier le congé soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier de justice (ce qui constitue un mode assez onéreux), soit par la remise entre les mains du cocontractant ayant signé le double avec indication de la date de réception.

La preuve par destinataire — Quelle que soit la forme de la notification du renon, la preuve de son existence peut aussi être apportée par son destinataire. En effet, il suffit que celui-ci pose un acte qui, par sa nature, démontre qu'il a reçu un renon (même en faisant part d'une contestation quelconque). Cet acte peut être un écrit (ce qui s'apparente à un aveu⁵⁷) ou l'exécution de certaines démarches (dans ce cas, on a affaire à une preuve par présomptions de fait⁵⁸). Insistons pour rappeler que la preuve par destinataire, pour autant qu'elle soit suffisante, peut être produite peu importe le mode par lequel la résiliation du bail a été préalablement faite.

Les nouvelles formes de notification — La loi étant muette à ce propos, c'est la jurisprudence qui nous indique les formes et les conditions sous lesquelles un congé peut être donné.

Ainsi, évoquons le juge de paix de Landen-Zoutleeuw qui précise que, dans le cadre d'un bail de résidence principale, le renon peut être donné par e-mail, pour autant que son envoi et sa réception ne soient pas contestés⁵⁹. Quant au juge de paix de Wavre, il a non seulement rappelé qu'un congé pouvait être donné verbalement, mais a également admis que le SMS pouvait suffire, pourvu que la preuve de sa réception soit fournie⁶⁰.

Il a même été jugé que les messages WhatsApp peuvent remplir les conditions d'un aveu extrajudiciaire et donc avoir la valeur probante qui leur est automatiquement attachée⁶¹.

55. B. Kohl et C. Baré, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial – Chronique de Jurisprudence 2000-2020*, Larcier, 2022, p.162.

56. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.263.

57. Par aveu, il faut entendre « une reconnaissance par une personne ou son représentant spécialement mandaté d'un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques » (art.8.1, 10°, du Code civil).

58. Par présomption de fait, il faut entendre « un mode de preuve par lequel le juge déduit l'existence d'un ou plusieurs faits inconnus à partir d'un ou plusieurs faits connus » (art.8.1, 9°, du Code civil).

59. J.P. Landen-Zoutleeuw (siège de Zoutleeuw), 21 février 2019, *J.J.P.*, 2019/7, p.389.

60. J.P. Wavre, 4 novembre 2014, *J.J.P.*, 2016, p.107.

61. Cour d'Appel d'Anvers, 7^{ème} chambre, n°2018/AR/556, 9 avril 2019, *Limb. Rechtsl.*, 2019, 235 ; le Conseil du contentieux des étrangers (n°226.872, 30 septembre 2019, T. *Vreemd.*, 2020, 153) a également accepté les messages WhatsApp comme preuve que le demandeur avait une relation durable.

Les juridictions admettent donc de plus en plus que les courriels, les SMS ou les messages WhatsApp peuvent constituer des moyens de notification.

Une nécessaire prudence — Maintenant, si l'évolution du droit vise à rendre légitimes les différentes formes de notification électronique, la doctrine ne leur accorde pas toujours une valeur probante claire. Ainsi, un courriel ou un SMS non signé peut « valoir à titre de commencement de preuve par écrit pour autant, relativement à la condition de l'écrit, que la fonction de maintien de l'intégrité de l'acte soit acquise »⁶². Dès lors qu'ils constituent un commencement de preuve, ces moyens peuvent éventuellement être contestés ou, en tout cas, leur caractère probant peut être laissé à l'appréciation du juge.

Dès lors, étant donné les controverses qui hantent le droit de la preuve, rappelons qu'il est préférable que la notification d'un renon locatif se fasse par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, par un exploit d'huissier ou par la remise entre les mains du cocontractant ayant signé le double avec indication de la date de réception.

3. Mettre fin au bail à l'échéance de la durée convenue

Préalable — Selon la législation bruxelloise, il est nécessaire de donner un congé pour mettre fin unilatéralement à un bail de résidence principale lorsque celui-ci arrive à son terme⁶³. En revanche, lorsqu'un bail de résidence principale est conclu pour une durée inférieure à six mois, celui-ci se termine de plein droit⁶⁴.

La législation bruxelloise instaure donc deux régimes de fin de bail. Il importe dès lors de faire la distinction entre les baux finissant de plein droit et ceux ne prenant fin que moyennant l'envoi d'un congé. Soulignons au passage que les baux de moins de six mois sont extrêmement rares et ne concernent généralement qu'une petite niche de personnes souvent expatriées, ne restant sur le territoire national que quelques mois.

Les baux finissant de plein droit — Lorsqu'un bail arrive au terme de la durée convenue, celui-ci peut pendre fin de plein droit. Dans ce cas, le contrat prend fin à son échéance sans qu'il soit besoin de notifier un renon. Autrement dit, une fois le terme atteint, le locataire est censé savoir qu'il doit quitter les lieux loués.

Cela étant, même si un délai de préavis n'est pas requis, chaque partie veillera à vérifier les intentions de son cocontractant. Une précaution d'autant plus utile, comme nous le verrons, qu'un bail se terminant de plein droit peut éventuellement être reconduit moyennant l'accord des parties ou, si le locataire se maintient dans le bien loué, sans opposition du bailleur.

Par ailleurs, il ne faut jamais oublier que la fin du bail implique une restitution du bien loué concrétisée par certains actes : le déménagement du locataire et la libération des lieux loués, l'établissement de l'état des lieux de sortie, la clôture des comptes de charge, la remise des clés, la libération totale ou partielle de la garantie locative... Il est donc important qu'avant l'expiration du délai du bail, les parties se mettent d'accord sur les conditions pratiques dans lesquelles se fera la restitution du bien loué.

62. Andrea Cataldo, Florence George, Jean-Benoît Hubin et Emilie Vanstechelman, *Codes annotés – Droit de la preuve*, Larcier, 2022, p.13.

63. Art.237, §§1^{er} à 5, 238, alinéa 4, et 239, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

64. Art.238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Les baux finissant par l'effet d'un renon — Que ce soit par application d'une clause contractuelle ou d'une disposition légale, certains baux ne prennent fin à leur échéance que moyennant la notification d'un congé donné par l'une ou l'autre des parties.

Pour rappel, hormis les baux conclus pour une durée inférieure à six mois, tous les baux de résidence principale conclus sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale ne prennent fin à leur échéance que moyennant un congé donné par l'une ou l'autre des parties.

À quel moment le préavis de fin de bail prend-il effet ? — Si la plupart des renons supposent le respect d'un délai (stipulé dans le bail ou prévu par la loi), il faut également savoir que celui-ci ne commence pas le jour même de son expédition. En effet, il faut toujours garder à l'esprit que le délai d'un préavis est une durée que l'on octroie au destinataire pour que celui-ci puisse gérer les conséquences de la résiliation du bail (pour le bailleur, il s'agira de trouver un nouveau locataire et, pour le preneur, il sera question de trouver un nouveau logement).

Le moment de la prise d'effet du délai de préavis est donc un enjeu majeur et il est important que ce délai ne soit pas amputé, même d'un seul jour. En conséquence, lorsqu'il s'agit de définir la date d'envoi du renon, il faut non seulement tenir compte du délai du préavis, mais également du délai qui s'écoule entre la date d'envoi du renon et la date à laquelle la durée du préavis peut commencer à courir.

Cela étant, la détermination de ce délai n'est pas chose aisée. En effet, celui-ci varie fortement selon les formes sous lesquelles le renon est notifié (la vitesse de délivrance d'une lettre recommandée n'est pas comparable avec celle d'un mail ou de tout autre moyen de notification par voie électronique) et il diffère encore en fonction des circonstances dans lesquelles se fera la réception du congé⁶⁵.

Le point de vue de la doctrine — Pour comprendre ce qui est en jeu, il faut savoir qu'un renon est un acte juridique unilatéral réceptice, c'est-à-dire qu'il faut s'assurer que son destinataire en a eu ou aurait pu en avoir connaissance dans le délai requis⁶⁶. Un congé ne produit ses effets juridiques qu'une fois notifié et parvenu à la connaissance ou censé être parvenu à la connaissance de son destinataire. Il s'adresse à une personne précise et nécessite cette réception pour commencer à courir.

Quant au moment de la réception, celui-ci varie selon la forme du congé :

- ♦ il correspond au jour de la notification lorsque le renon est remis au destinataire par exploit d'huissier⁶⁷ ;
- ♦ il est le jour où la lettre envoyée par recommandé a été présentée au domicile du preneur⁶⁷⁻⁶⁸ ;
- ♦ en cas de lettre simple, le jour où le preneur a pu en prendre connaissance et non celui où elle a été postée. Le congé sort ses effets le lendemain du jour ouvrable où il est reçu par

65. Si nous prenons l'exemple du recommandé, le délai requis pour sa délivrance peut dépendre de la fréquence de distribution du courrier et peut même être compromise par les pressions exercées sur les agents de la poste qui "oublient" quelquefois de laisser un avis de passage dans la boîte aux lettres.

66. B. Kohl et C. Baré, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial – Chronique de Jurisprudence 2000-2020*, Larcier, 2022, p.163.

67. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.265.

68. À ce propos, le juge de paix de Binche précise qu'« en cas d'envoi recommandé, il doit être tenu compte du jour de la présentation du pli recommandé au domicile. Il importe peu que le preneur ait été absent à cette date et qu'il n'ait été rechercher le pli recommandé au bureau de poste que quelques jours plus tard » (J.P. Binche, 6 février 2020, *J.J.P.*, 2020/7-8, pp.377-381).

le destinataire. Il s'agit généralement du surlendemain du jour ouvrable où il est confié à la poste par l'auteur du congé⁶⁹.

Que dit le texte législatif ? — Étant donné que nous avons affaire ici à une situation controversée, le législateur a défini que la date de prise de cours du délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé⁷⁰. Quant à savoir comment déterminer le moment de cette présomption, la législation reste imprécise.

Pour autant, la législation bruxelloise a le mérite de lever une équivoque concernant la prise d'effet d'un congé notifié par lettre recommandée. En effet, le texte suggère que l'expéditeur du congé ne doit pas se préoccuper de savoir si le destinataire a pu récupérer le courrier. C'est en ce sens qu'il paraît légitime d'interpréter la disposition prévoyant que le congé produit ses effets le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.

Une solution inspirante, mais négligée — Que le destinataire soit désormais présumé avoir reçu le courrier, ne nous dit pas ce que cette présomption recouvre en termes de délai. En effet, le courrier est-il présumé avoir été reçu au bout d'une journée, de trois jours, d'une semaine, de quinze jours... ? La question reste ouverte !

Dès lors, même si cette solution prête à discussion, il n'est pas interdit de s'inspirer du Code judiciaire et de ses dispositions relatives aux délais établis pour l'accomplissement des actes de procédure. En effet, nous trouvons là des règles assez claires puisqu'il est notamment précisé qu'en ce qui concerne la lettre recommandée, celle-ci ne produit ses effets qu'à partir du troisième jour ouvrable qui suit celui où le pli a été remis aux services de la poste, sauf preuve contraire apportée par le destinataire⁷¹.

Quand est-il d'un renon envoyé par voie électronique ? — La particularité des notifications faites par voie électronique (e-mail, SMS ou autres applications de messagerie instantanée), est que le délai de transmission du message est instantané. Dès lors, le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé peut être considéré comme le même jour que la date d'envoi du message.

Cela étant, puisque le délai de préavis doit être un délai franc, le renon notifié par voie électronique ne produira ses effets, au plus tôt, que le lendemain de la notification.

La sanction du non-respect du délai de préavis — Lorsque le préavis vise à renoncer au bail à une échéance déterminée (par exemple : avant la fin du bail ou d'une prorogation), le non-respect du délai attaché à ce préavis n'entraîne pas la nullité du congé. Il est admis que les effets du renon seront simplement postposés à une échéance ultérieure. Dans ce cas, un tel report n'est permis que si les conditions attachées au renon sont ultérieurement rencontrées. Dans l'hypothèse d'un renon postposé, celui-ci peut se voir reporté pour plusieurs années⁷².

Il en va de même lorsque la prise d'effet du renon est postérieure à la date à laquelle celui-ci est censé devoir commencer (c'est-à-dire, si le congé a été envoyé tardivement). Il ne faut jamais perdre de vue que le délai du préavis n'est pas une durée approximative, mais un délai franc.

69. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.265-266.

70. Art.231, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

71. Art.53bis du Code judiciaire.

72. J.P. Landen-Zoutleeuw (siège de Zoutleeuw), 21 février 2019, *J.J.P.*, 2019/7, p.389 ; Cour de cassation, 22 avril 2005, *R.W.*, 2007-2008, p.576.

4. La résiliation anticipée

Que faut-il entendre par “anticipée” — On considère qu’un renon est anticipé lorsqu’il vise à mettre fin à la location en cours de bail, c’est-à-dire avant l’échéance de la durée du bail. De même, lorsqu’un bail est prorogé une ou plusieurs fois, la résiliation est considérée comme “anticipée” si elle rompt le bail avant que la prorogation en cours n’arrive à l’échéance de sa durée.

Le droit de résilier un bail anticipativement doit être prévu par le contrat de bail ou par la loi. Par voie de conséquence, lorsqu’elle n’a pas été prévue, la résiliation anticipée n’est pas permise et le bail doit être exécuté de bonne foi jusqu’au terme de la durée convenue.

En ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur conclus sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale, la résiliation anticipée est strictement réglementée par des dispositions impératives.

Deux versions de résiliation anticipée — Lorsqu’aux chapitres suivants nous décrirons les moyens de résilier anticipativement un bail de résidence principale, nous constaterons qu’ils se déclinent en deux versions : la résiliation permise à tout moment et la résiliation autorisée à certains moments.

La résiliation anticipée permise à tout moment autorise celui qui s’en prévaut à rompre le bail sans devoir tenir compte d’une quelconque échéance. Parallèlement, il existe une autre version de la résiliation anticipée qui limite le droit de donner congé à certains moments. Concrètement cette seconde déclinaison n’est prévue que pour les baux réputés conclus pour neuf ans ou conclus pour une durée supérieure à neuf ans.

Quand un renon donné à tout moment prend-il effet ? — Comme nous l’avons déjà envisagé lors de notre examen de la résiliation d’un bail à son échéance, il est important de savoir à quel moment on peut considérer que le délai du congé commence à courir.

Dans le cadre de la législation bruxelloise sur le bail d’habitation, lorsqu’un renon peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné⁷³.

Cette disposition peut paraître simple dans son principe, toutefois elle recèle une ambiguïté que la doctrine ne résout pas toujours nettement. En effet, lorsque le texte évoque le « mois durant lequel le congé est donné », encore faut-il clarifier ce que nous devons entendre par le terme « donné » : s’agit-il de la date où l’expéditeur du renon envoie sa notification ou s’agit-il du jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé ?

Plus concrètement, serait-il raisonnable de considérer qu’un congé notifié par lettre recommandée et déposée dans un point poste le dernier jour du mois puisse produire ses effets le lendemain (c’est-à-dire le premier jour du mois suivant) ? Si la législation ne répond pas à cette question, il nous semble prudent de considérer que, dans le doute, l’expéditeur du congé respecte un certain délai entre la date de dépôt du recommandé et la date

73. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

présumée du passage du facteur à l'adresse du destinataire⁷⁴. Sur un plan strictement pratique, et étant donné les polémiques entourant ce sujet, il n'est pas déraisonnable de prévoir un délai de trois jours ouvrables entre l'envoi du recommandé et le premier jour du mois suivant.

Bien sûr, il en va autrement lorsque le renon est notifié par voie électronique (e-mail, SMS ou autre application de messagerie). De même, lorsque le renon est remis entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception. À cet égard, n'oublions pas que la résiliation d'un bail d'habitation en région de Bruxelles-Capitale peut se faire par tout moyen de communication. Le recours à l'envoi par lettre recommandée n'est donc pas une obligation.

Quand un renon anticipé donné à certains moments prend-il effet ? — Dans le cas d'une résiliation anticipée ne pouvant être donnée qu'à certains moments, cette question est traitée de la même manière qu'une résiliation mettant fin au bail à l'échéance de la durée convenue. Dès lors, nous renvoyons le lecteur au sous-titre traitant du bail arrivant au terme de sa durée.

La sanction du non-respect du délai de préavis — Lorsque la résiliation anticipée s'inscrit dans le cadre du renon pouvant être donné à tout moment, le non-respect du délai attaché à ce préavis n'entraîne pas la nullité du congé. Celui-ci sera tout simplement prolongé pour qu'il se conforme au délai requis.

En ce qui concerne le congé visant à résilier le bail à une échéance déterminée, il n'est pas davantage annulé parce qu'il aurait été donné tardivement. Certes, il ne produira pas ses effets à l'échéance souhaitée, mais il sera simplement reporté à une échéance ultérieure⁷⁵.

Ajoutons que la notification d'un renon dont le délai est plus long que celui légalement requis engage son auteur. Dès lors, il est tenu par ce délai et ne peut le raccourcir ultérieurement⁷⁶, sauf accord du destinataire.

5. La résiliation d'un bail non enregistré

Aperçu — Une disposition du Code bruxellois du Logement prévoit que le locataire a la possibilité de résilier son bail sans devoir respecter le délai de préavis, ni payer l'indemnité éventuellement due⁷⁷, tant que le bail n'est pas enregistré. Cependant, la mise en œuvre de cette dérogation exige que certaines conditions soient rencontrées.

74. Au détour d'une remarque sur la nullité d'un congé pour occupation personnelle, Bernard Louveaux laisse entendre que celui-ci ne sort ses effets que le premier jour du mois suivant la présentation du renon au preneur (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.289). Cet auteur accorde donc l'idée qu'un congé qui peut être donné à tout moment ne commence à courir que le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé est parvenu ou est censé être parvenu à son destinataire.

75. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.268.

76. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp.313 et 317.

77. Dans certaines situations prévues par la législation sur le bail de résidence principale, le congé s'accompagne d'une indemnité (art.237, §4, 237, §5, alinéa 2 et 238, alinéa 4, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement).

Qu'est-ce que l'enregistrement ? — Selon le Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, tout acte de bail, de sous-bail ou de cession de bail doit être enregistré⁷⁸. Cette formalité administrative obligatoire consiste à faire inscrire le contrat de bail dans un registre officiel auprès du Bureau de Sécurité Juridique compétent. Celui-ci fait partie de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale du Service Public Fédéral Finances.

En principe, l'enregistrement d'un bail échoit aux cocontractants. Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2007, pour les baux d'un logement occupé par une personne seule ou une famille, l'obligation d'enregistrement incombe seulement au bailleur⁷⁹. Cette disposition est inscrite dans le Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe⁸⁰.

L'enregistrement du bail doit être accomplie par le bailleur dans les deux mois suivant la conclusion du contrat⁸¹. Néanmoins, si le bailleur fait enregistrer son bail après l'expiration du délai requis, il devra simplement payer une amende forfaitaire⁸².

La validité d'un bail non enregistré — Il faut savoir que le bail ne confère qu'un droit personnel à l'égard du bailleur, c'est-à-dire que le contrat ne fait naître des obligations qu'entre les parties⁸³. Cette disposition introduit dans le Code civil « le principe de relativité des effets internes des conventions »⁸⁴. En clair, le contrat doit être vu comme une cause ayant pour effet d'obliger les parties contractantes l'une envers l'autre.

La chose est plus compliquée en ce qui concerne les effets d'un contrat à l'égard des tiers, c'est-à-dire envers les personnes n'ayant pas contracté. En principe, une convention n'oblige pas les tiers. Néanmoins, un contrat peut devenir opposable à l'égard des tiers du jour où il acquiert "date certaine"⁸⁵, c'est-à-dire s'il remplit l'une des exigences énumérées dans le Code civil : s'il a été enregistré ; si la substance du contrat est constatée dans un acte authentique ; si au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment à la suite du décès de l'une d'elles⁸⁶. Hormis, le caractère obligatoire de l'enregistrement, cette formalité fait partie des trois moyens de rendre un contrat de location opposable aux tiers.

En droit civil, le défaut d'enregistrement prive le bail de date certaine à l'égard des tiers. Cependant, il n'entache pas la validité du contrat. Dès lors, contrairement à une idée trop largement répandue, un bail non enregistré a, entre ses cotitulaires, autant de validité que s'il est enregistré.

Toutefois, tant que le bail reste non enregistré, le preneur dispose de certains avantages dont le droit de résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis ou le paiement de l'indemnité éventuellement due.

78. Art.19, 3°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles).

79. Art.74 de la loi programme du 27 décembre 2006 (Moniteur belge du 28 décembre 2006).

80. Art.35, 7°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles).

81. Art.32, 5°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles).

82. Art.41, 1°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles).

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

84. 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.

85. 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. Cela revêt une importance particulière lorsqu'il s'agit d'établir l'antériorité de la date certaine du bail par rapport à celle conférée, par exemple, à l'acte constatant la transmission du bien loué. Les actes ayant date certaine sont dits opposables aux tiers.

86. Art.8.22 du Code civil.

L'enregistrement auprès de la région de Bruxelles-Capitale — Depuis le 1^{er} janvier 2025, l'obligation d'enregistrement⁸⁷ doit également être effectuée auprès du Service régional de l'enregistrement des baux⁸⁸. Cette formalité doit être accomplie dans les deux mois suivant la signature du contrat de bail⁸⁹ et elle est gratuite⁹⁰.

Le droit de résilier un bail non enregistré — Si le bailleur a l'obligation de faire enregistrer leur contrat de bail⁹¹, ils sont encore nombreux, pour des raisons qu'il serait fastidieux d'analyser, à ne pas vouloir se soumettre à cette formalité. Dès lors, pour les contraindre, la législation bruxelloise a instauré des dispositions pénalisant les réfractaires.

L'une de ces mesures autorise le locataire à résilier le bail sans devoir respecter le délai de préavis, ni payer l'indemnité due par le preneur au bailleur⁹². Toutefois, la mise en œuvre de cette possibilité requiert certaines conditions.

Quels sont les baux concernés ? — Le droit de résilier un bail non enregistré sans délai de préavis, ni indemnité, ne s'applique pas à tous les baux d'habitation, mais seulement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur et aux baux de logement étudiant⁹³.

En effet, le texte législatif accorde le droit de résilier un bail non enregistré sans préavis ni indemnité pour autant qu'il s'agisse d'un bail de résidence principale. De même, le droit de résilier avantageusement un bail non enregistré est également attribué au locataire soumis au régime propre au bail de logement étudiant⁹⁴.

Tant que le bail n'est pas enregistré — Le locataire qui souhaite résilier le bail est exonéré du délai de préavis et du paiement de l'indemnité éventuellement due, tant que le bail n'est pas enregistré. Autrement dit, dès l'instant où le bailleur enregistre le bail, le preneur perd les avantages que lui procurait le non-enregistrement du bail.

Le bailleur dispose de deux mois pour faire l'enregistrement — Que ce soit le Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe ou le Code bruxellois du Logement, ceux-ci fixent un délai dans lequel le bailleur doit procéder à l'enregistrement du bail. Ce délai est de deux mois à compter de la date de conclusion du bail⁹⁵⁻⁹⁶.

Par voie de conséquence, pendant ces deux mois, le preneur ne peut pas se prévaloir du non-enregistrement du bail. Il doit au moins attendre que l'échéance des deux mois soit révolue et que le bail reste non enregistré pour pouvoir prétendre résilier le bail sans délai, ni indemnité.

Cela étant, si l'enregistrement doit être fait dans les deux mois de la conclusion du bail, rappelons avec insistance que cette formalité peut être accomplie plus tard. En effet, ni le Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, ni le Code bruxellois du

87. Art.228/1 du Code bruxellois du Logement.

88. Art.228/2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

89. Art.228/5, alinéa 1^{er}, seconde phrase, du Code bruxellois du Logement.

90. Art.228/5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

91. Art.228/5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

92. Art.228/5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

93. Art.228/5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

94. Art.253 à 256/1 du Code bruxellois du Logement.

95. Art.32, 5°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles) ; art.228/5, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement.

96. Il importe de faire une distinction entre la date de conclusion du bail et la date d'entrée en vigueur du bail. La première correspond à la date de la signature du contrat tandis que l'autre est indiquée dans la clause de durée et détermine le moment où le locataire est en droit de commencer l'occupation du bien loué.

Logement, n'interdisent l'enregistrement tardif, c'est-à-dire que le bailleur peut enregistrer le bail même après l'expiration du délai de deux mois suivant la conclusion du bail.

La notification d'un congé est obligatoire — Si, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut s'affranchir du délai de préavis et du paiement des indemnités éventuelles, il conserve l'obligation d'avertir le bailleur de son intention de résilier le bail⁹⁷. Le locataire sera donc bien inspiré en notifiant le plus clairement possible sa volonté de rompre le bail sans délai en invoquant le non-enregistrement du bail.

Par ailleurs, le locataire pourrait être amené à devoir prouver que son congé a été donné avant que le bailleur n'ait éventuellement procédé à l'enregistrement du contrat de location. N'oublions pas que l'enregistrement tardif n'est pas interdit, mais simplement sanctionné par une amende forfaitaire si cette formalité a été accomplie auprès du SPF Finances⁹⁸.

Quant à la forme que peut prendre la notification du congé, il est préférable qu'elle se fasse par voie de recommandé, même si ce n'est pas obligatoire.

Quand le congé prend-il effet ? — Selon certaines interprétations, le congé donné par le locataire en cas de contrat non enregistré ne pourrait prendre effet qu'au premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé est donné⁹⁹. Or, pour d'autres, cette disposition¹⁰⁰ ne trouve à s'appliquer que si le congé ouvre un délai. Dès lors, on pourrait admettre que le locataire serait en droit de partir dès le lendemain de la réception du congé ou le lendemain du jour où le bailleur a eu la possibilité de prendre connaissance du congé¹⁰¹.

Cela étant, il faut également tenir compte d'une obligation de loyauté qui invite le locataire à s'assurer que les démarches accompagnant la restitution des lieux puissent être exécutées dans des délais raisonnables. Le locataire qui n'agirait pas en « personne prudente et raisonnable »¹⁰² en donnant un délai trop court entre la notification du renon et son départ effectif pourrait se voir reprocher de commettre un abus de droit¹⁰³.

Qu'en est-il du bail verbal — Par définition, le bail verbal est fait sans écrit et dès lors il n'y a pas matière à enregistrement¹⁰⁴. Dans ce cas, nous pouvons estimer que le locataire bénéficie du droit de résilier le bail sans délai de préavis, ni paiement d'une indemnité.

97. N. Bernard, *Le bail d'habitation en Région bruxelloise*, Larcier, 2026, p.137.

98. Art.41, 1^o, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe (Bruxelles).

99. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.892.

100. « Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné » (art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

101. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp.213-214.

102. Art.5.72, alinéa 1^{er}, du Code civil.

103. « Nul ne peut abuser de son droit.

« Commet un abus de droit celui qui l'exerce d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances.

« La sanction d'un tel abus consiste en la réduction du droit à son usage normal, sans préjudice de la réparation du dommage que l'abus a causé. » (art.1.10 du Code civil).

104. Si l'article 1714 de l'ancien Code civil dispose que le bail peut être fait verbalement ou par écrit, la législation bruxelloise relative au bail d'habitation impose le bail écrit (art.218 du Code bruxellois du Logement). Néanmoins, le bail verbal relatif au logement n'est pas sans droit.

Un double ou un simple enregistrement est-il requis ? — Dans l’ordonnance réformant l’enregistrement des baux d’habitation, le législateur bruxellois a voulu supprimer l’obligation de faire enregistrer le bail auprès du SPF Finances. Seul l’enregistrement auprès du Service régional de la région de Bruxelles-Capitale devait être conservé¹⁰⁵.

Néanmoins, un arrêt de la Cour constitutionnelle a annulé cette suppression¹⁰⁶ et donc, depuis le 1^{er} janvier 2025, les baux d’habitation conclus sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale doivent être enregistrés à la fois auprès du SPF Finances et du Service régional bruxellois¹⁰⁷.

Cela étant posé, le locataire peut-il considérer un bail comme étant non enregistré si cette formalité n’a été accomplie qu’auprès d’une seule des deux institutions compétentes ? Du point de vue du bailleur, cette question peut se poser autrement : l’enregistrement unique permet-il au bailleur de faire barrage au droit du locataire de rompre le bail sans préavis ni indemnité ?

Un article abrogé, une section créée — Pour répondre à ces questions, il importe de bien comprendre l’ordonnance du 25 avril 2024 réformant l’enregistrement des baux.

D’abord, l’ordonnance régionale abroge l’article 227 du Code bruxellois du Logement¹⁰⁸. Or, cet article envisageait l’enregistrement du bail comme mise en application du Code des Droits d’Enregistrement, d’Hypothèque et de Greffe. Autrement dit, selon l’article 227 du Code bruxellois, l’enregistrement devait être accompli auprès du SPF Finances.

Ensuite, une nouvelle section entièrement dédiée à l’enregistrement est créée dans le Code bruxellois du Logement¹⁰⁹. Dans cette section, nous trouvons une version modifiée de l’article 227 abrogé et devenu l’article 228/5 du Code. Selon ce dernier, la résiliation sans délai de préavis, ni indemnités, est autorisée « après la période de deux mois [suivant la signature du bail] et aussi longtemps que le contrat de bail n’est pas enregistré »¹¹⁰.

Quant à savoir ce qu’il faut entendre par “enregistré”, la législation régionale définit celui-ci comme « l’inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l’enregistrement des baux »¹¹¹.

La portée de l’arrêt du 3 avril 2025 — Revenons un instant, sur le contenu de l’arrêt de la Cour constitutionnelle daté du 3 avril 2025¹¹². Cette décision de la haute cour annule les articles 19 et 20 de l’ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 réformant l’enregistrement des baux. Quant au contenu des deux articles annulés, ils visaient, dans le Code des Droits d’Enregistrement, d’Hypothèque et de Greffe, à supprimer l’obligation d’enregistrer les baux d’habitation (puisque cette démarche devait être confiée à la seule autorité régionale bruxelloise). Cette suppression étant annulée par l’arrêt du 3 avril 2025, l’enregistrement auprès du SPF Finances est donc maintenu.

105. Cf. art.19 et 20 de l’ordonnance du 25 avril 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe en vue d’organiser l’enregistrement régional des baux d’habitation (Moniteur belge, 2 mai 2024).

106. Cour constitutionnelle, arrêt n°59/2025 du 3 avril 2025.

107. N. Bernard, *Le bail d’habitation en Région bruxelloise*, Larcier, 2026, p.133.

108. Art. 8 de l’ordonnance du 25 avril 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe en vue d’organiser l’enregistrement régional des baux d’habitation (Moniteur belge, 2 mai 2024).

109. Art.228/1 à 228/9 du Code bruxellois du Logement.

110. Art.228/5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

111. Art.228/2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

112. Cour constitutionnelle, arrêt n°59/2025 du 3 avril 2025.

Par ailleurs, l'arrêt ici commenté, ne statue pas sur le droit de la région de Bruxelles-Capitale de créer son propre mécanisme d'enregistrement des baux d'habitation. En effet, l'arrêt ne porte que sur les articles 19 et 20 de l'ordonnance bruxelloise.

Par conséquent, en vertu de l'arrêt du 3 avril 2025, à partir du 1^{er} janvier 2025, l'enregistrement est une démarche qui doit être accomplie auprès des deux institutions (le SPF Finances et le Service régional de l'enregistrement des baux).

Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2025 — Étant donné que l'enregistrement auprès d'un service régional n'existait pas avant le 1^{er} janvier 2025¹¹³, les baux conclus avant cette date devaient être enregistrés auprès du SPF Finances.

Cela étant dit, les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2025 doivent-ils également être enregistrés auprès du Service régional d'enregistrement des baux ? À cette question, l'ordonnance du 25 avril 2024 ne nous donne aucune indication, puisqu'elle ne contient pas de dispositions visant ses conditions d'application.

Une piste a toutefois été ouverte par le juge de paix de Forest, lequel estimant que l'obligation d'enregistrement auprès de la région de Bruxelles-Capitale ne s'applique qu'aux baux signés à compter du 1^{er} janvier 2025¹¹⁴. Le magistrat précise que les contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance réformant l'enregistrement ne sont pas visés par cette démarche régionale.

Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2025 — La question qui se pose pour les baux conclus à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance réformant l'enregistrement, est de savoir si l'obligation de procéder à un double enregistrement affecte le droit du locataire à rompre un bail non enregistré sans préavis ni indemnité.

Si nous nous référons aux dispositions du Code bruxellois du Logement, nous constatons que l'article 228/5 est intégré dans une section particulière visant à rendre obligatoire l'enregistrement du bail auprès de l'institution régionale. Dès lors, à considérer l'économie de cette section, il apparaît clairement que l'enregistrement visé par l'article 228/5 doit être accompli auprès du Service régional bruxellois de l'enregistrement des baux.

Dès lors, peut-on estimer qu'un bailleur ayant enregistré son bail auprès du seul organisme régionale bruxellois pourrait contester un renon donné par le locataire sans préavis ni indemnité ? Ni l'ordonnance du 25 avril 2024, ni l'arrêt du 3 avril 2025, ne répondent à cette question.

Toutefois, selon le juge de paix de Forest : « En tout état de cause, on ne voit pas ce qu'un double enregistrement pourrait apporter par rapport à un simple dans le cadre des relations privées bailleur, locataire »¹¹⁵. À suivre ce commentaire, l'enregistrement unique serait suffisant, peu importe auprès de quelle institution cette formalité aurait été accomplie. Néanmoins, ne faudrait-il pas préciser que si un enregistrement unique se révélait satisfaisant, il devrait être fait, au moins, auprès de l'institution régionale bruxelloise ?

113. Le 1^{er} janvier 2025 est la date d'entrée en vigueur des dispositions instaurées par l'ordonnance du 25 avril 2024 de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation (Moniteur belge, 2 mai 2024).

114. J.P. de Forest, 22 janvier 2026.

115. J.P. de Forest, 22 janvier 2026.

Pour conclure — Finalement, l'exigence d'un double enregistrement plonge les cotitulaires d'un bail dans une incertitude juridique qui perturbe la mise en œuvre de l'article 228/5 du Code bruxellois du Logement. Sans doute, le législateur régional n'avait pas envisagé une telle situation, puisque l'enregistrement auprès du SPF Finances devait être supprimé. Cela n'ayant pas été possible, une clarification législative serait bienvenue.

Le bail de neuf ans

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les baux d'habitation conclus sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale sont soumis aux dispositions du Code bruxellois du Logement¹¹⁶. Dans celui-ci, plusieurs régimes de durée ont été prévus : un régime légal de neuf ans et trois régimes dérogatoires (bail de courte durée, bail de longue durée et bail à vie¹¹⁷).

Dans ce chapitre, nous allons examiner le détail des dispositions encadrant le bail réputé conclu pour neuf ans. Nous examinerons les conditions d'application de ce régime légal et ses modalités de prorogation, mais surtout nous consacrerons l'essentiel de ce chapitre à décrire les moyens permettant à chacune des parties de mettre fin au bail.

1. La durée du bail, sa fin et sa prorogation

Le principe — L'article 237 du Code bruxellois du Logement dispose clairement que tout bail relatif à la résidence principale du preneur est réputé conclu pour neuf ans¹¹⁸. Cette règle s'applique également aux baux de sous-location pour autant que le sous-locataire affecte le bien loué à sa résidence principale¹¹⁹.

Sont réputés conclus pour neuf ans — Le bail est réputé conclu pour neuf ans par l'effet d'une clause contractuelle. Néanmoins, en l'absence d'une telle stipulation, la durée de neuf ans s'impose également à tous les baux de résidence principale, sauf ceux conclus dans les conditions de l'un des trois régimes dérogatoires¹²⁰. C'est en ce sens qu'il faut qualifier la durée de neuf ans comme étant un régime légal.

Par voie de conséquence, la durée de neuf ans s'impose lorsque le bail est conclu pour une durée indéterminée ou si la durée n'a pas été précisée dans le contrat. Sont également réputés conclus pour neuf ans, les baux d'une durée supérieure à trois ans et conclus pour une durée inférieure à neuf ans¹²¹.

Qu'en est-il du bail verbal ? — Commençons par rappeler que selon les règles communes du droit civil, un bail peut être conclu par écrit ou verbalement¹²². Cela étant dit, la législation bruxelloise impose que le bail d'habitation soit fait par écrit¹²³. Dès lors, lorsque le bail a été conclu verbalement, la partie la plus diligente pourra contraindre l'autre partie par voie

116. Titre XI, chapitre III, du Code bruxellois du Logement.

117. Art.237, 238 et 239 du Code bruxellois du Logement.

118. Art.237, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

119. Art.237, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

120. Les trois régimes dérogatoires sont : le bail de courte durée (art.238 du Code bruxellois du Logement), le bail de longue durée (art.239, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement) et le bail à vie (art.239, §2, du Code bruxellois du Logement).

121. G. Wargnier, *Transformation rétroactive du bail de courte durée en bail de neuf ans*, in sous la direction de N. Bernard et Bernard Louveaux, *Les grands arrêts du droit du bail d'habitation*, Larcier, 2021, p.161.

122. Art.1714, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil ; Cf. art.7.3.2 et 7.3.34 du Code civil.

123. Art.218, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit¹²⁴.

En attendant que le bail verbal se transforme en bail écrit, la location faite sans écrit n'est pas hors loi. En effet, la littérature juridique estime que, s'il est relatif à un bien occupé à titre de résidence principale, le bail verbal est régi par les dispositions réglant cette catégorie de baux.

Quant à la durée d'un bail de résidence principale conclu verbalement, il est soumis au régime légal, c'est-à-dire qu'il est réputé conclu pour neuf ans¹²⁵.

Comment le bail de neuf ans pend-il fin ? — Le bail réputé conclu pour neuf ans ne prend fin à son échéance que moyennant la notification d'un congé. Un préavis de six mois est requis si l'une ou l'autre des parties ne souhaite pas prolonger le bail au-delà des neuf ans¹²⁶.

Il est à souligner que le locataire doit également respecter ce délai de six mois, pour autant que le congé qu'il donne vise à résilier le bail à l'échéance des neuf ans¹²⁷⁻¹²⁸. Certains auteurs estiment toutefois que le locataire peut revendiquer son droit de mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois¹²⁹⁻¹³⁰.

Étant donné que ce renon intervient à l'échéance du bail, celui-ci ne doit pas être motivé. La partie qui notifie le préavis n'a donc pas besoin de préciser les arguments justifiant sa décision de mettre un terme à la location.

Quand la durée est expirée — Lorsque le bail arrive à son échéance et pour autant qu'il n'ait pas été légalement renoncé, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans¹³¹. Autrement dit, un bail de neuf ans échu ne donne pas naissance à un deuxième bail réputé conclu pour neuf ans, mais à une prorogation de trois ans à laquelle pourra succéder une autre prorogation de trois ans, et ainsi de suite jusqu'à ce que la location ne prenne fin par l'effet d'un congé ou d'un autre évènement.

La prorogation du bail de neuf ans et la prorogation d'un bail prorogé sont automatiques, c'est-à-dire que la prorogation n'impose aucune démarche particulière. Il n'est donc pas nécessaire de conclure un nouveau bail ou un avenant. La signature d'un nouveau bail est même vivement déconseillée puisqu'elle parasiterait une claire compréhension de la situation locative.

Quant à la prorogation, elle doit être faite aux mêmes conditions que le bail prorogé¹³². Les conditions du bail initial ne sont donc pas affectées par la prorogation. Que ce soit le montant du loyer de base, les règles relatives aux charges ou toute autre stipulation convenue entre les parties, ces éléments restent d'application.

124. Art.218, §2, du Code bruxellois du Logement.

125. B. Kohl et C. Baré, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial – Chronique de Jurisprudence 2000-2020*, Larcier, 2022, pp.145-146.

126. Art.237, §1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

127. Art.237, §5, du Code bruxellois du Logement.

128. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.268.

129. Art.237, §5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

130. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, pp.310-311.

131. Art.237, §1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

132. Art.237, §1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Lorsque le congé est donné tardivement — Rappelons que le délai du préavis de fin de bail est impératif (il ne peut donc pas être inférieur à six mois), cependant un renon donné tardivement n'est pas, en principe, frappé de nullité. Il ne sortira ses effets qu'à l'échéance suivante, soit à l'échéance d'une prorogation¹³³.

Du caractère impératif de l'article 237 — Les dispositions de l'article 237 ont un caractère impératif¹³⁴ et, dès lors, elles s'imposent aux parties. Néanmoins, les parties peuvent convenir d'une durée autre que neuf ans pour autant qu'elles se conforment aux conditions imposées par les régimes dérogatoires¹³⁵.

Les particularités de la sous-location — La sous-location est un bail conclu par un locataire avec un bailleur qui est lui-même locataire. Il s'agit d'un bail autonome, mais dont l'étendue des droits dépend de ceux octroyés au bail principal.

En ce qui concerne la durée d'un bail de sous-location, la législation bruxelloise précise que la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir¹³⁶. Cette disposition instaure donc une exception justifiée par le principe selon lequel on ne peut pas céder plus de droits qu'on en possède soi-même.

2. La résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle

Aperçu — En février 1991, la législation fédérale¹³⁷ avait institué le bail de neuf ans pour tenter de stabiliser et donc de sécuriser la résidence principale des locataires¹³⁸. Néanmoins, cette durée étant perçue comme trop longue, il a été décidé d'aménager des portes de sortie que les parties peuvent éventuellement emprunter pour se dégager du bail.

C'est ainsi que le bailleur dispose de trois moyens de mettre fin au bail avant l'échéance des neuf ans ou avant l'échéance d'une prorogation de trois ans. Quant au locataire, il peut également renoncer au bail en cours de route.

Précisons également qu'on qualifie de "résiliation anticipée" la simple possibilité de pouvoir renoncer à un bail avant l'échéance de la durée convenue.

Le préavis pour occupation personnelle — Dans le cadre d'un bail réputé conclu pour neuf ans (ou prorogé par période de trois ans), le bailleur peut résilier anticipativement la location s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire

133. Selon la Cour de cassation, « un congé qui n'est pas donné en temps utile avant la date de l'échéance du bail n'est pas frappé de nullité mais ne peut mettre fin au bail à cette date d'échéance » (Cour de cassation, 22 avril 2005).

134. Art.216 du Code bruxellois du Logement.

135. Les trois régimes dérogatoires sont : le bail de courte durée (art. 238 du Code bruxellois du Logement), le bail de longue durée (art.239, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement) et le bail à vie (art.239, §2, du Code bruxellois du Logement).

136. Art.230/1, §1^{er}, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

137. N'oublions pas que la législation régionale bruxelloise relative à la résidence principale du preneur est l'héritière — moyennant quelques modifications — de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (Moniteur belge, 22 février 1991).

138. Si le bail réputé conclu pour neuf ans est le régime général, le législateur fédéral et, aujourd'hui, le législateur régional bruxellois ont, en ce qui concerne la durée d'un bail de résidence principale, instauré trois régimes d'exception (Cf. art.238 et 239 du Code bruxellois du Logement).

occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants et ses collatéraux jusqu'au troisième degré.

Il en va de même s'il souhaite faire occuper le bien personnellement et effectivement par son conjoint ou par les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Jusqu'au troisième degré — Notons que le degré de parenté représente le nombre de générations existant entre une personne et les membres de sa famille. Pour calculer le nombre de degrés, il suffit de calculer le nombre d'intermédiaires existant entre une personne et son parent, et d'y ajouter le nombre 1.

Ainsi, sont parents :

- ♦ au premier degré : le père, la mère et les enfants ;
- ♦ au deuxième degré : les grands-parents, les petits-enfants, les frères et les sœurs ;
- ♦ au troisième degré : les arrière-grands-parents, les arrière-petits-enfants, les oncles, les tantes, les neveux et les nièces.

Une restriction lors du premier triennat — La législation bruxelloise instaure une exception en ce qui concerne la résiliation d'un bail de neuf ans en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré. En effet, dans ce cas, le délai de préavis ne peut pas expirer avant la fin du premier triennat¹³⁹.

Trois remarques s'imposent ici. D'abord, le mot "triennat" fait référence, dans un contrat de bail, à une période composée de trois années successives. Quant au premier triennat, il s'agit des trois premières années de location calculées à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Ensuite, étant donné qu'un collatéral est un membre d'une famille descendant d'un même ancêtre sans descendre en ligne directe les uns des autres, les collatéraux du troisième degré sont les tantes, les oncles, les nièces et les neveux.

Enfin, la disposition vise à empêcher qu'un bail de neuf ans ne puisse prendre fin au cours du premier triennat par l'effet d'un renon ayant été notifié pour permettre à un collatéral du troisième degré d'occuper le bien personnellement. Dans cette perspective, le Code du Logement n'interdit pas une telle résiliation (le congé n'est pas nul), il impose simplement que le préavis ne pourra pas expirer avant la fin du premier triennat.

Quelle est la durée du préavis ? — Le bailleur qui souhaite donner un renon pour motif d'occupation personnelle doit respecter un délai de six mois¹⁴⁰. Le préavis peut être plus long et dans ce cas le bailleur est tenu de respecter ce délai¹⁴¹.

Le préavis peut éventuellement être plus court, à la condition que ce délai raccourci ait été accepté par le locataire. Néanmoins, cette renonciation du locataire à se prévaloir de la durée légale de six mois ne se présume pas. Elle doit être exprimée librement, en connaissance de cause et sans équivoque.

139. Art.237, §2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

140. Art.237, §2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

141. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.313.

À quel moment le congé peut-il être notifié ? — La renonciation au bail pour occupation personnelle peut être notifiée à tout moment¹⁴². Sauf, comme nous l'avons vu, lorsque le bail est résilié en vue de permettre l'occupation personnelle du bien par un collatéral du troisième degré. Dans cette hypothèse, le renon ne peut expirer avant la fin du premier triennat.

Cela étant, si le renon pour occupation personnelle est donné à un moment trop proche de l'entrée en vigueur du bail, celui-ci pourrait être qualifié d'abus de droit¹⁴³. Cette qualification est évidemment laissée à l'appréciation du juge.

Les éléments justificatifs — Le congé donné au locataire doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien. Cette obligation doit seulement permettre d'identifier le bénéficiaire de l'occupation personnelle. Une certaine souplesse étant admise, des mentions telles que « occupation personnelle », « occuper par moi-même » ou « occupation par mon époux » sont considérées comme suffisantes. En revanche, la mention « utilisation familiale » a été jugée trop vague¹⁴⁴⁻¹⁴⁵.

Toutefois, l'occupation effective peut être réalisée par une personne autre que celle mentionnée dans la notification du renon. Ce changement est admis pour autant que celui qui occupera le bien restitué satisfasse aux exigences de parenté ou d'alliance imposées par le Code bruxellois du Logement¹⁴⁶.

Autre contrainte, le congé précisera également son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Cette preuve doit être produite par le bailleur dans les deux mois à dater de la demande du locataire. Si le bailleur n'accède pas à cette demande dans les délais requis, le locataire peut éventuellement demander la nullité du congé. Hormis les situations dans lesquelles l'abandon du congé résulte d'un accord amiable, son invalidation exige une décision de justice.

La législation régionale ajoute que l'action du preneur en vue d'obtenir la nullité du renon doit être intentée au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. Le délai pour introduire ce recours auprès du tribunal est prescrit « à peine de déchéance », ce qui signifie qu'une action introduite hors délai par le locataire est considérée comme irrecevable¹⁴⁷.

Comment prouver la parenté ? — À la demande du preneur, le bailleur pourrait être amené à devoir prouver le lien de parenté avec la personne qui occupera les lieux restitués par le locataire.

Parmi les moyens de preuve, commençons par citer l'acte de naissance, puisqu'il mentionne les noms et prénoms des parents, permettant ainsi d'établir la filiation directe. Il y a aussi l'acte de mariage qui prouve le lien d'alliance entre deux époux. Quant à l'acte de reconnaissance, il prouve le lien juridique avec le parent qui a reconnu l'enfant né hors mariage.

142. Art.237, §2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

143. Juge de Paix de Schilde, 16 juin 2015, J.J.P., 2017, p.261, in N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.313.

144. J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 14 avril 1998, *Rev. not.*, 2000, p. 116.

145. C. De Ruyt, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre — Étude comparative*, Anthemis, 2024, p.81.

146. Art.237, §2, alinéa 1^{er} et 2, du Code bruxellois du Logement.

147. Art.237, §2, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Quant à certains autres liens de parenté, ils peuvent être prouvés par la combinaison de plusieurs actes de naissance. Ainsi, le lien entre grands-parents et petits-enfants peut être démontré par l'acte de naissance du petit-enfant (mentionnant le parent) combiné à l'acte de naissance du parent (mentionnant le grand-parent). Le lien entre frères et sœurs peut être prouvé par les actes de naissance des deux personnes, démontrant au moins un parent commun. Les actes de naissance peuvent également être combinés pour prouver l'existence d'un lien avec un oncle, une tante, un neveu ou une nièce.

Cela étant, si les documents d'état civil sont impossibles à obtenir, d'autres éléments peuvent être admis. Ainsi, un acte de notoriété peut être établi par un notaire ou une autorité compétente attestant de la « possession d'état » (le fait d'agir et d'être considéré comme membre de la famille). Des moyens moins conventionnels comme le test ADN ou les preuves de vie commune pourraient éventuellement être produits.

Évidemment, en cas de contestation, il revient au juge compétent d'évaluer le caractère probant des documents produits.

Lorsque les intentions du bailleur peuvent-être mises en doute — Il ne fait aucun doute que certains congés pour occupation personnelle dissimulent d'autres objectifs. Qu'il s'agisse d'évincer un locataire encombrant en contournant la voie judiciaire ou d'imposer, par le chantage, une augmentation de loyer, ces pratiques illustrent les intentions inavouées qui peuvent quelquefois se cacher derrière un motif officiellement légitime.

Bien entendu, lorsque les intentions réelles du bailleur semblent douteuses, le locataire est en droit de saisir le juge de paix. Néanmoins, le rôle du juge est ici assez limité. Avant tout, il importe de circonscrire son office qui ne consiste pas à sonder les cœurs et les âmes des justiciables afin de révéler leurs secrètes pensées.

Cela étant, le juge n'est pas sans moyens. D'abord, il peut vérifier si le renon notifié désigne bien l'identité de la personne qui réalisera l'occupation personnelle et si le lien de parenté a été clairement spécifié. En l'absence de l'une ou l'autre de ces deux conditions imposées par la loi, le juge pourrait prononcer la nullité du congé ou le requalifier en renon sans motif.

Ensuite, il n'est pas exclu que des éléments concrets permettent de révéler les réelles intentions du bailleur. Ainsi, la notification d'un congé pour occupation personnelle dans lequel le bailleur révèle sa volonté d'obtenir une augmentation du loyer peut constituer une pièce justifiant l'annulation du renon. Dans les faits, étant donné que l'intention frauduleuse ne se présume pas, le locataire doit fournir des preuves tangibles pour contester le motif d'occupation personnelle.

L'occupation personnelle (les délais) — Une fois le bien loué restitué, le bailleur doit réaliser le motif pour lequel le congé a été donné. Il s'agit donc de concrétiser l'occupation par la personne dont l'identité est spécifiée dans le congé. Il peut s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale¹⁴⁸.

En ce qui concerne l'occupation, la législation bruxelloise impose deux conditions : d'abord, les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le

148. Une personne morale est une entité abstraite dotée de la personnalité juridique. Elle possède des droits et des obligations propres, totalement distincts de ceux des membres (personnes physiques ou autres entités) qui la constituent. Dès qu'une entité acquiert la personnalité morale (souvent après le dépôt de ses statuts et leur publication au Moniteur belge), elle devient un sujet de droit.

bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ; ensuite, les lieux doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins¹⁴⁹.

On notera que le délai d'un an dans lequel l'occupation personnelle doit être réalisée débute à la fin du préavis et non pas à la date de restitution du bien loué. En effet, le départ du locataire pouvant être anticipé (notamment en cas de contre-préavis ou d'accord amiable), il s'agit de préserver le délai accordé au bailleur pour opérer l'occupation personnelle¹⁵⁰.

En revanche, en cas de prorogation du bail au-delà de la date de fin du préavis, le délai d'un an est postposé à la date de restitution du bien loué.

Cela étant dit, si la loi fait référence à la notion de prorogation, encore faut-il s'entendre sur ce que recouvre ce terme. En effet, selon un important arrêt de la Cour de cassation, il s'agit de la prorogation telle qu'elle est prévue par les articles 250 à 252 du Code bruxellois du Logement¹⁵¹. En l'occurrence, ces articles instaurent des dispositions qui permettent au locataire de solliciter une prorogation s'il peut justifier de circonstances exceptionnelles l'empêchant de restituer les lieux lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé¹⁵².

L'une des conséquences de cet arrêt est que l'octroi d'un délai de grâce¹⁵³ n'est pas assimilé à une prorogation. Dans ce cas, le délai d'une année dans lequel doit s'opérer l'occupation personnelle commence à la date d'expiration du congé donné par le bailleur¹⁵⁴.

L'occupation personnelle (autres conditions) — Puisqu'un délai est accordé, cela implique-t-il qu'une fois récupéré par le bailleur, le bien devra rester vacant jusqu'au moment où l'occupation personnelle prendra effet ? À la lecture des textes, rien ne permet de soutenir cette position. Autrement dit, le bailleur pourrait relouer le bien, pour un temps certes limité, à une personne ne répondant pas aux exigences de parenté et d'alliance fixées par l'article 237, §2, du Code bruxellois du Logement. Bien entendu, cette affectation ne peut pas faire obstacle à la mise en œuvre de l'occupation personnelle.

Une autre condition impose que l'occupation personnelle se maintienne (sans discontinuité) pendant une durée de vingt-quatre mois. À ce propos, soulignons que, durant ce délai, plusieurs occupants différents peuvent éventuellement se succéder. Cela pour autant que le bien reste occupé par au moins une personne ayant le lien de parenté ou d'alliance requis.

L'affectation du bien par une personne physique — Selon la législation bruxelloise, l'occupation doit être effective et continue. Mais encore faut-il s'entendre sur ce que recouvre cette notion.

Contrairement à une idée reçue, l'occupation personnelle ne signifie pas que son bénéficiaire affecte le bien à sa résidence principale, ni même qu'elle doive porter sur l'entièreté des lieux. Le bien récupéré pourrait tout autant être utilisé comme résidence secondaire, ou encore comme lieu d'entreposage d'archives... L'occupation des lieux implique donc « le fait de l'habiter, d'y demeurer ou d'y exercer une activité déterminée »¹⁵⁵.

149. Art.237, §2, alinéa 4, les deux premières phrases, du Code bruxellois du Logement.

150. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.312.

151. Cour de cassation, 1^{er} Chambre, 9 mars 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p.1757.

152. Art.250 du Code bruxellois du Logement.

153. Art.5.201 du Code civil.

154. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.312.

155. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.304.

En revanche, ne peut pas être considéré comme occupation personnelle, le fait de laisser les lieux inoccupés ou d'utiliser le bien comme simple boîte aux lettres. De même, l'exécution de travaux dans le bien n'est pas davantage constitutive d'une occupation personnelle¹⁵⁶.

Il faut bien constater que l'occupation personnelle est sujette à discussion. Néanmoins, en cas de contestation, il appartient au juge d'apprécier la conformité des conditions d'occupation avec les exigences légales.

L'affectation du bien par une personne morale — Selon un arrêt de la Cour de cassation du 17 septembre 1993, la faculté de résilier le bail pour motif d'occupation personnelle n'est pas réservée aux seules personnes physiques¹⁵⁷. Cette décision a été confirmée par un arrêt de la Cour constitutionnelle du 17 novembre 2022 et autorise donc le bailleur — personne morale — à résilier pour motif d'occupation personnelle s'il envisage l'installation de son siège d'exploitation ou d'activité dans le bien loué.

Soulignons que, n'ayant pas de parenté, seul le bailleur — personne morale — peut être le bénéficiaire de l'occupation personnelle.

Toutefois, cette faculté s'étend également à la succursale ou la filiale du bailleur — personne morale — s'il souhaite installer dans les lieux loués un siège d'exploitation ou d'activité¹⁵⁸.

La sanction — Lorsque le bailleur ne réalise pas l'occupation personnelle, le Code bruxellois du Logement prévoit que le locataire a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer¹⁵⁹. Cette sanction ne s'applique toutefois pas si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles n'ayant pas permis l'occupation personnelle¹⁶⁰.

Le bailleur peut donc être sanctionné si l'obligation d'occupation personnelle n'est pas réalisée, c'est-à-dire si les conditions ou les délais imposés par la loi n'ont pas été respectés¹⁶¹.

L'occupation personnelle est notamment considérée comme non réalisée si celle-ci n'a pas pris cours durant l'année suivant la fin du congé donné par le bailleur ou la restitution des lieux loués en cas de prorogation. De même, si elle n'a pas été continue et effective pendant deux ans.

L'obligation n'est pas davantage remplie si le bénéficiaire de l'occupation personnelle ne répond pas aux exigences de parenté ou d'alliance déterminées par l'article 237, §2, du Code bruxellois du Logement. Dans l'hypothèse où le bailleur est une personne morale, l'obligation doit être exécutée conformément aux modalités qui lui sont propres, faute de quoi l'occupation pourra être considérée comme non avenue.

Enfin, la sanction s'applique lorsque les lieux ne sont pas occupés. Étant donné que le contenu de cette condition n'est pas développé dans le texte législatif, celle-ci s'évalue à la lumière des débats doctrinaux et des évolutions de la jurisprudence.

156. Étant donné que l'indication du motif du congé est irréversible, celui-ci n'est pas modifié par l'exécution de travaux dans les lieux restitués par le locataire (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.316).

157. Cour de cassation, 17 septembre 1993, *Pas.*, 1993, n°35.

158. C. De Ruyt, *Le bail d'habitation à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre — Étude comparative*, Anthemis, 2024, p.82.

159. Art.237, §2, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

160. Art.237, §2, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

161. Art.237, §2, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

À propos de la sanction prévue par le Code bruxellois du Logement, celle-ci est fixée à dix-huit mois de loyer. Quant au loyer dont il est question, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

À moins qu'un accord amiable n'intervienne entre les parties, seule une décision d'un tribunal permet de sanctionner l'inexécution de l'obligation d'occupation personnelle.

Les circonstances exceptionnelles — La sanction n'est pas due si le bailleur peut justifier de circonstances exceptionnelles ayant empêché la réalisation de l'occupation personnelle.

Dans le cadre ici discuté, on considère comme étant exceptionnelles, des circonstances ayant un caractère imprévisible et étranger au fait du bailleur ou du bénéficiaire de l'occupation. En l'occurrence, ces circonstances sont telles qu'elles ont empêché la réalisation de l'occupation personnelle¹⁶². Étant donné la nature de l'obligation, les circonstances exceptionnelles peuvent concerner autant le bailleur que le bénéficiaire de l'occupation.

Quant à déterminer par le détail les circonstances exceptionnelles permettant d'exonérer le bailleur de son obligation, la jurisprudence nous donne un large éventail de situations possibles¹⁶³.

Le droit d'exclure ou de limiter — L'article 216 du Code bruxellois du Logement prévoit que les dispositions relatives au bail d'habitation ont un caractère impératif, sauf si les règles en disposent autrement. Autrement dit, le Code peut, par exception, prévoir que certaines obligations ont un caractère supplétif. C'est notamment le cas du droit accordé au bailleur de renoncer au bail pour motif d'occupation personnelle.

Néanmoins, le droit de déroger est strictement circonscrit puisque le texte légal autorise les parties à convenir d'exclure ou de limiter le droit du bailleur. Les parties peuvent donc décider que le congé pour occupation personnelle sera exclu ou limité¹⁶⁴.

Cette faculté ne se présume pas, elle doit être prévue d'une manière non équivoque. Si les parties en conviennent, l'exclusion ou la limitation du droit de donner congé pour occupation personnelle doit être stipulée dans le contrat de bail ou dans un avenant à celui-ci. Cette dérogation peut aussi résulter d'un échange permettant de prouver l'existence d'un accord entre les parties.

3. La résiliation anticipée par le bailleur pour raison de travaux

Le préavis pour travaux — Le bail réputé conclu pour neuf ans (ou prorogé par période de trois ans), peut être résilié par le bailleur s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie¹⁶⁵.

De la nature des travaux — La législation régionale bruxelloise restreint le motif de congé aux seuls travaux de reconstruction, transformation ou rénovation. La nature des travaux invoqués par le bailleur revêt une importance déterminante.

162. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.320.

163. Art.216 du Code bruxellois du Logement.

164. Art.237, §2, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

165. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

Par conséquent, certains travaux ne peuvent pas motiver le congé. Il en va notamment de ceux découlant des obligations normales du bail, telles les réparations évoquées à l'article 223 du Code bruxellois du Logement. Celui-ci vise les réparations qui incombent normalement au locataire, mais qui sont exceptionnellement à charge du bailleur parce qu'occasionnées par la vétusté ou la force majeure¹⁶⁶. Il impose également au bailleur les travaux qui peuvent devenir nécessaires, pour autant qu'il ne s'agisse pas de réparations ou de menu entretien que l'usage des lieux attribue au locataire¹⁶⁷.

Ensuite, les travaux visant à mettre le bien loué en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements¹⁶⁸ sont également exclus. Étant donné que le bien loué doit répondre, sous peine de sanctions, aux normes fixées par la région de Bruxelles-Capitale, il est parfaitement légitime qu'ils ne puissent venir en appui d'un renon donné pour travaux.

Quant aux travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement ou destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du locataire¹⁶⁹, ils ne peuvent pas davantage être revendiqués pour justifier un congé. Toutefois, il est admis qu'ils puissent être pris en compte, pour autant qu'ils ne constituent qu'une partie des travaux envisagés¹⁷⁰.

Qu'en est-il des travaux urgents ? — Selon l'ancien Code civil, lorsque le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées à la fin du bail, le preneur doit les souffrir, quelles que soient les incommodités qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant les réparations, de la jouissance d'une partie de la chose louée¹⁷¹⁻¹⁷². Ces réparations urgentes ne peuvent pas davantage venir justifier un renon donné pour travaux¹⁷³.

Au passage, rappelons que si les travaux urgents excèdent un délai raisonnable, fixé à quarante jours, le preneur peut exiger une diminution du loyer¹⁷⁴. De plus, dans l'hypothèse où la nature des travaux rend les lieux inhabitables ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail¹⁷⁵⁻¹⁷⁶.

De l'opportunité d'effectuer des travaux — Les travaux justifiant un congé concernent la reconstruction, la transformation ou la rénovation totale ou partielle du bâtiment. En utilisant ces termes, le législateur bruxellois coupe court à tout débat sur l'utilité ou la pertinence de ces travaux.

166. Art.223, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

167. Art.223, §2, du Code bruxellois du Logement.

168. Art.219, §2, du Code bruxellois du Logement.

169. Art.221, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

170. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.332-333.

171. Art.1724, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil.

172. « Si le bailleur doit effectuer des réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail, le locataire doit les souffrir, quelque perte de l'usage et de la jouissance qu'elles lui causent » (art.7.3.24, alinéa 1^{er}, du Code civil).

173. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.333.

174. Art.1724, alinéa 2, de l'ancien Code civil ; art.7.3.24, alinéas 2 et 3, du Code civil.

175. Art.1724, alinéa 3, de l'ancien Code civil.

176. Soulignons que cette disposition prévoyant le droit de faire résilier le bail a disparu de l'article 7.3.24 du Code civil.

Dès lors, en cas de contestation, le juge ne pourrait invalider le congé parce que les travaux projetés ne seraient ni nécessaires, ni pertinents. L'opportunité de ces travaux repose donc sur le pouvoir discrétionnaire du bailleur.

Un congé qui se décline en deux versions — Avant d'aborder l'étude des obligations prescrites par le cadre législatif bruxellois, il importe de noter que la résiliation pour motif de travaux se scinde en deux variantes, lesquelles présentent des caractéristiques singulières.

De fait, l'article 237, §3, du Code bruxellois du Logement nous invite à distinguer le congé adressé à un seul locataire de celui dont font l'objet plusieurs preneurs. Cette seconde modalité implique que la résiliation soit initiée par un même bailleur à l'encontre de locataires ayant des baux distincts et habitant dans un immeuble identique¹⁷⁷.

Le respect des réglementations urbanistique — Si le bailleur est libre d'envisager la réalisation de travaux, ceux-ci doivent répondre à certaines conditions pour pouvoir motiver un congé.

En premier lieu, les travaux envisagés sont tenus de se conformer à la destination du bien loué, telle qu'elle est définie par le cadre légal et les réglementations d'urbanisme en vigueur¹⁷⁸.

Précisons que cette condition n'implique pas que la validité du congé est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme¹⁷⁹. En d'autres termes, si le projet doit respecter l'affectation du bien, l'absence d'autorisation administrative au moment de la notification du congé ne saurait entacher sa régularité.

Les travaux doivent affecter les lieux loués — Deuxième condition, les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur¹⁸⁰. Cette restriction se justifie par la nécessité que les travaux envisagés rendent le logement inhabitable.

Sont donc exclus les travaux concernant la périphérie ou les dépendances de l'immeuble (façade, jardin, garage, caves, combles ou toiture), car ils ne font pas obstacle à l'occupation du logement par le locataire¹⁸¹.

Quant aux congés ayant été donnés à plusieurs baux dans un même immeuble appartenant à un même bailleur, les travaux doivent affecter tous les logements résiliés.

Les travaux doivent avoir un certain coût — Une troisième condition impose que le coût des travaux représente un certain nombre de mois de loyer. Le montant des travaux dépend du fait que le congé ait été donné à un seul locataire ou à plusieurs locataires.

Lorsque le congé est donné à un seul locataire, le coût des travaux projeté par le bailleur doit être au moins équivalent à trois années de loyer¹⁸².

En revanche, lorsque le congé est donné par un même bailleur à plusieurs locataires ayant des baux distincts et habitant un même immeuble, les travaux doivent être d'un coût au

177. Art.237, §3, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

178. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, 1°, du Code bruxellois du Logement.

179. Toutefois, précisons que l'obtention d'un permis d'urbanisme constitue un moyen probant pour écarter toute contestation relative à la conformité des travaux au regard des exigences de l'article 237 du Code bruxellois du Logement.

180. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, 2°, du Code bruxellois du Logement.

181. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.335.

182. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du Logement.

moins équivalent à deux années de loyers cumulés de l'ensemble des baux résiliés pour motif de travaux¹⁸³.

Quant au loyer pris en compte dans le calcul du coût des travaux, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

Quelle est la durée du préavis ? — Le bailleur qui souhaite donner un renon pour motif de travaux, doit respecter un délai de six mois¹⁸⁴. Le préavis peut être plus long et dans ce cas le bailleur est tenu de respecter ce délai¹⁸⁵. Qu'il soit de six mois ou d'une durée plus longue, le congé, lorsqu'il ne résilie qu'un seul contrat de location, doit prendre fin, au plus tard, à l'échéance du premier ou du deuxième triennat.

Le préavis peut éventuellement être plus court, à la condition que ce délai raccourci ait été accepté par le locataire. Néanmoins, cette renonciation du locataire à se prévaloir de la durée légale de six mois ne se présume pas. Elle doit être exprimée librement, en connaissance de cause et sans équivoque.

À quel moment le congé peut-il être notifié ? — Le bailleur ne peut mettre fin au bail pour motif de travaux qu'à l'expiration du premier et du deuxième triennat¹⁸⁶⁻¹⁸⁷. Cette condition s'impose pour autant que le renon ne concerne qu'un seul bail.

Au passage, en limitant le droit de mettre fin à une location pour travaux uniquement à l'échéance du premier et deuxième triennat, le Code bruxellois écarte qu'une telle possibilité permette de résilier un bail à l'échéance du troisième triennat (autrement dit, à l'expiration du bail de neuf ans), ou à l'expiration de l'une des prorogations de trois ans succédant aux neuf ans. Néanmoins, cette restriction est sans effet, puisqu'à la fin des neuf ans ou à l'échéance de l'une des prorogations, le bailleur dispose du droit de mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois et surtout celui-ci ne doit pas être motivé.

En revanche, le congé peut être donné à tout moment, si le congé résilie plusieurs logements loués situés dans un même immeuble appartenant à un même bailleur¹⁸⁸. Toutefois, le renon ne peut expirer avant la fin de la première année.

Justificatifs à communiquer par le bailleur — Un justificatif permettant de déterminer les travaux que souhaite réaliser le bailleur doit être communiqué au preneur. Ce document venant en appui du congé est soit le permis d'urbanisme qui a été octroyé au bailleur, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise¹⁸⁹.

Cette communication peut être réalisée avec la notification du congé ou, au plus tard, dans les deux mois qui suivent¹⁹⁰. Le bailleur est tenu de cette obligation sans que le preneur ne doive en faire la demande.

183. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du Logement.

184. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

185. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.317.

186. On entend par triennat une période composée de trois années de location. Dès lors, un bail réputé conclu pour neuf ans est constitué de trois triennats.

187. Art.237, §3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

188. Art.237, §3, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

189. Art.237, §3, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

190. Art.237, §3, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Si le bailleur manque à son obligation, le preneur peut demander d'invalider le congé. Hormis les situations dans lesquelles l'abandon du congé résulte d'un accord amiable, son invalidation exige une décision de justice.

Selon la législation bruxelloise, l'action du preneur en vue d'obtenir la nullité du renon doit être intentée au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. Le délai pour introduire ce recours auprès du tribunal est prescrit « à peine de déchéance », ce qui signifie qu'une action introduite hors délai par le locataire est considérée comme irrecevable¹⁹¹.

La réalisation des travaux — Une fois le bien loué restitué, le bailleur doit réaliser le motif pour lequel le congé a été donné. Il s'agit donc de réaliser les travaux projetés.

La législation bruxelloise impose que les travaux soient commencés dans les six mois et terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur¹⁹².

On notera que le délai d'un an dans lequel les travaux doivent être réalisés débute à la fin du préavis et non pas à la date de restitution du bien loué. En effet, le départ du locataire pouvant être anticipé (notamment en cas de contre-préavis ou d'accord amiable), il s'agit de préserver le délai accordé au bailleur pour opérer les travaux¹⁹³.

En revanche, en cas de prorogation du bail au-delà de la date de fin du préavis, le délai d'un an est postposé à la date de restitution du bien loué.

Cela étant dit, si la loi fait référence à la notion de prorogation, encore faut-il s'entendre sur ce que recouvre ce terme. En effet, selon un important arrêt de la Cour de cassation, il s'agit de la prorogation telle qu'elle est prévue par les articles 250 à 252 du Code bruxellois du Logement¹⁹⁴. En l'occurrence, ces articles instaurent des dispositions qui permettent au locataire de solliciter une prorogation s'il peut justifier de circonstances exceptionnelles l'empêchant de restituer les lieux lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé¹⁹⁵.

L'une des conséquences de cet arrêt est que l'octroi d'un délai de grâce¹⁹⁶ n'est pas assimilé à une prorogation. Dans ce cas, le délai de six mois dans lequel doit débiter les travaux commence à la date d'expiration du congé donné par le bailleur¹⁹⁷.

La sanction — Lorsque le bailleur ne réalise pas les travaux, le Code bruxellois du Logement prévoit que le locataire a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer¹⁹⁸. Cette sanction ne s'applique toutefois pas si le bailleur justifie de circonstances exceptionnelles n'ayant pas permis la réalisation des travaux¹⁹⁹.

Le bailleur peut donc être sanctionné si l'obligation de réaliser les travaux n'est pas réalisée, c'est-à-dire si les conditions ou les délais imposés par la loi n'ont pas été respectés¹⁹⁹.

191. Art.237, §3, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

192. Art.237, §3, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

193. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.312.

194. Cour de cassation, 1^{er} Chambre, 9 mars 2017, *J.L.M.B.*, 2017, p.1757.

195. Art.250 du Code bruxellois du Logement.

196. Art.5.201 du Code civil.

197. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.312.

198. Art.237, §3, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

199. Art. 37, §3, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

Les travaux sont notamment considérés comme non réalisés si ceux-ci n'ont pas pris cours durant les six mois suivant la fin du congé donné par le bailleur ou la restitution des lieux loués en cas de prorogation.

D'autres critères peuvent être mobilisés pour évaluer la conformité des travaux à la législation bruxelloise. Ainsi, les travaux sont réputés non exécutés s'ils n'ont pas été menés dans le bien loué par le preneur. De même, les exigences légales ne sont pas satisfaites si le coût des travaux n'atteint pas l'équivalent de trois ans de loyer (ou deux ans si les travaux portent sur plusieurs logements loués dans un même immeuble appartenant au même bailleur).

Outre les conditions fixées par le Code bruxellois du Logement, la vente de l'immeuble avant la réalisation des travaux est considérée comme une inexécution des obligations du bailleur, peu importe que l'acquéreur les effectue ultérieurement. En effet, les travaux motivant le congé constituent une obligation personnelle d'exécuter qui ne peut être transférée à une autre personne, même par la vente du bien²⁰⁰. Précisons toutefois que le bailleur n'a pas l'obligation de « les exécuter matériellement, mais qu'ils doivent être effectués pour son compte et, notamment, qu'ils doivent lui être facturés. »²⁰¹

Enfin, à propos de la sanction prévue par le Code bruxellois du Logement, celle-ci est fixée à dix-huit mois de loyer. Quant au loyer dont il est question, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

À moins qu'un accord amiable n'intervienne entre les parties, seule une décision d'un tribunal permet de sanctionner l'inexécution de l'obligation de réaliser les travaux.

L'obligation de transmettre les justificatifs des travaux — Afin de permettre au locataire de vérifier si les travaux ont été effectués dans les conditions imposées par la législation bruxelloise, le bailleur est tenu de lui communiquer les documents justificatifs. Ceux-ci doivent être fournis gratuitement et à la demande du locataire²⁰².

Les circonstances exceptionnelles — La sanction n'est pas due si le bailleur peut justifier de circonstances exceptionnelles ayant empêché la réalisation des travaux.

Dans le cadre ici discuté, on considère comme étant exceptionnelles, des circonstances ayant un caractère imprévisible et étranger au fait du bailleur. En l'occurrence, ces circonstances sont telles qu'elles ont empêché la réalisation des travaux.

Quant à déterminer par le détail les circonstances exceptionnelles permettant d'exonérer le bailleur de son obligation, la jurisprudence nous donne un large éventail de situations possibles²⁰³.

Le droit d'exclure ou de limiter — À l'instar des dispositions concernant le congé donné pour occupation personnelle, les parties peuvent donc décider que la résiliation du bail pour cause de travaux sera exclue ou limitée²⁰⁴.

Cette faculté ne se présume pas, elle doit être prévue d'une manière non équivoque. Si les parties en conviennent, l'exclusion ou la limitation du droit de donner congé pour travaux doit être stipulée dans le contrat de bail ou dans un avenant à celui-ci. Cette dérogation peut aussi résulter d'un échange permettant de prouver l'existence d'un accord entre les parties.

200. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.352-354.

201. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.352.

202. Art.237, §3, alinéa 6, du Code bruxellois du Logement.

203. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.356-358.

204. Art.237, §3, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

4. La résiliation anticipée par le bailleur et sans motif

Le congé anticipé sans motif — Dans l'hypothèse où le bailleur ne souhaite pas donner congé pour occupation personnelle²⁰⁵ ou pour travaux²⁰⁶, il lui est également possible de mettre fin au bail sans motif²⁰⁷.

Néanmoins, cette résiliation anticipée n'est permise que moyennant le respect de certaines conditions. D'abord, le bailleur ne peut mettre fin au bail sans motif qu'à l'expiration du premier et du deuxième triennat. Ensuite, le délai du préavis est de six mois. Enfin, le renon doit s'accompagner du paiement d'une indemnité au bénéfice du locataire.

Un congé sans motif — Le bailleur qui souhaite utiliser ce moyen de résilier le bail ne doit mentionner aucun motif. Aucune justification n'est donc exigible à l'appui du congé.

Cela étant, si aucun motif n'est requis, l'absence de motivation engage irrévocablement le bailleur. Autrement dit, pour échapper à l'application des conditions imposées au renon sans motif, le bailleur ne peut pas changer de motif en invoquant sa volonté d'occuper le bien personnellement ou son intention d'exécuter des travaux dans les lieux loués.

De même, le bailleur ayant motivé son renon par l'occupation personnelle ou des travaux est tenu par le motif invoqué. Il est donc soumis aux conditions imposées à ces congés.

Le moment du congé et le délai du préavis — Afin de pallier l'appréhension des bailleurs devant le caractère contraignant de la durée légale des baux de résidence principale, le législateur a autorisé la résiliation du bail sans motif. Néanmoins, pour éviter que cette option ne mette en péril la stabilité promise au preneur, ce congé est soumis à des conditions de validité strictes.

Parmi ces conditions, le congé sans motif ne peut mettre fin au bail qu'à l'expiration du premier et du deuxième triennat, moyennant un délai de préavis de six mois. Le préavis peut être plus long et dans ce cas le bailleur est tenu de respecter ce délai²⁰⁸. Qu'il soit de six mois ou d'une durée plus longue, le congé doit prendre fin, au plus tard, à l'échéance du premier ou du deuxième triennat.

Le respect de ce délai étant impératif, un renon donné tardivement n'est pas, en principe, frappé de nullité. Cependant, il ne pourra pas sortir ses effets à l'échéance du triennat en cours, mais à l'expiration du triennat suivant²⁰⁹.

Le préavis peut éventuellement être plus court, à la condition que ce délai raccourci ait été accepté par le locataire. Néanmoins, cette renonciation du locataire à se prévaloir de la durée légale de six mois ne se présume pas. Elle doit être exprimée librement, en connaissance de cause et sans équivoque.

205. Art.237, §2, du Code bruxellois du Logement.

206. Art.237, §3, du Code bruxellois du Logement.

207. Art.237, §4, du Code bruxellois du Logement.

208. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.313.

209. Selon la Cour de cassation, « un congé qui n'est pas donné en temps utile avant la date de l'échéance du bail n'est pas frappé de nullité mais ne peut mettre fin au bail à cette date d'échéance » (Cour de cassation, 22 avril 2005).

L'indemnité — La résiliation anticipée du bail sans motif doit être accompagnée du paiement d'une indemnité. Celle-ci est de neuf mois de loyer lorsque le congé prend fin à l'échéance du premier triennat et de six mois lorsqu'il se termine à l'expiration du deuxième triennat²¹⁰.

Quant au loyer formant l'indemnité, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

Rappelons d'autre part, que le bail de neuf ans prend fin à son échéance moyennant un préavis d'une durée de six mois. Étant donné que ce congé prend fin à l'échéance de la durée du bail, le locataire ne bénéficie d'aucune indemnité.

L'exigibilité de l'indemnité — Une question non résolue hante les conditions dans lesquelles l'indemnité est due : à savoir, à partir de quel moment celle-ci est-elle exigible ? Pour faire court, dans le silence de la loi, la doctrine nous propose différentes solutions. De fait, il existe autant de points de vue estimant que l'indemnité est due dès l'instant où le congé est donné, que d'autres considérant qu'elle peut être légitimement payée au moment de la restitution des lieux²¹¹.

Le droit d'exclure ou de limiter — À l'instar des dispositions concernant les congés donnés pour occupation personnelle ou pour travaux, les parties peuvent donc décider que la résiliation anticipée sans motif sera exclue ou limitée²¹².

Cette faculté ne se présume pas, elle doit être prévue d'une manière non équivoque. Si les parties en conviennent, l'exclusion ou la limitation du droit de donner congé anticipé sans motif doit être stipulée dans le contrat de bail ou dans un avenant à celui-ci. Cette dérogation peut aussi résulter d'un échange permettant de prouver l'existence d'un accord entre les parties.

5. La résiliation anticipée par le preneur

Le droit de donner congé — Tout comme le bailleur, le locataire dispose du droit de mettre fin anticipativement au bail réputé conclu pour neuf ans. Néanmoins, les règles auxquelles il est astreint sont nettement moins complexes que celles imposées au bailleur.

En effet, le locataire peut mettre au bail à tout moment moyennant un préavis d'une durée de trois mois²¹³. Toutefois, s'il met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité²¹⁴.

Un congé sans motif — Le droit accordé au locataire de pouvoir résilier le bail à tout moment ne doit pas être motivé. Autrement dit, que le locataire souhaite déménager parce que sa situation professionnelle a changé, parce qu'il souhaite un logement plus adapté, ou tout simplement parce qu'il en a envie, le congé n'a pas besoin de mentionner un quelconque motif pour être valable.

Cela étant dit, afin de faciliter une fin de bail cordiale, le locataire reste libre d'exposer au bailleur les motifs personnels ou professionnels qui justifient son renon. Néanmoins, les motifs éventuellement invoqués par le preneur ne sont pas opposables au bailleur et

210. Art.237, §4, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

211. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.362-366.

212. Art.237, §4, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

213. Art 237, §5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

214. Art.237, §5, alinéa 2, première phrase, du Code bruxellois du Logement.

échappent à son contrôle. Ce dernier ne peut s'appuyer sur la nature ou la pertinence de ces raisons pour contester la régularité du congé ou en demander l'annulation.

De son côté, le locataire ne peut pas se retrancher derrière un motif qu'il évalue légitime pour exiger la réduction du délai de préavis. Ainsi, la perte d'emploi, l'expatriation pour raison professionnelle, le rejet d'une demande d'allocation de logement ou tout simplement l'octroi d'un logement social n'autorise pas le locataire à réduire la durée du congé ou à supprimer l'indemnité éventuellement due.

L'état du bien loué, de même que l'attitude négligente du bailleur envers ses obligations, ne permettent pas davantage une remise en cause des conditions auxquelles doit répondre le congé que peut donner le locataire.

Néanmoins, quels que soient les motifs ou l'absence de motif dont pourrait se prévaloir le locataire, les parties sont toujours libres de négocier une résiliation amiable du bail. Dans ce cas, le bailleur peut consentir une réduction ou un abandon du délai de préavis. De même, lorsqu'une indemnité est due, le bailleur peut y renoncer en partie ou en totalité.

Enfin, bien que les conditions requises pour le congé soient indépendantes de ses motifs, ces derniers peuvent être valablement invoqués dans le cadre d'une action auprès du tribunal compétent. Le juge dispose en effet du pouvoir d'apprécier les circonstances afin de réduire le délai de préavis, voire de minorer ou de supprimer l'indemnité potentiellement exigible, révisant ainsi les modalités de départ du locataire.

À tout moment — Le locataire a la possibilité de résilier le bail à tout moment²¹⁵. Il ne doit donc pas tenir compte d'une quelconque échéance pour pouvoir résilier le contrat de bail.

Toutefois, étant donné qu'il s'agit d'un congé pouvant être donné à tout moment, celui-ci ne prendra cours que le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le congé a été donné²¹⁶.

L'indemnité — Pour éviter que, dans le cadre d'un bail réputé conclu pour neuf ans, le locataire ne mette trop prématurément fin à celui-ci, le législateur fédéral, d'abord²¹⁷, et son homologue régional, ensuite, ont assorti le congé d'une obligation supplémentaire. Celle-ci consiste en une indemnité que le preneur doit payer au bailleur lorsqu'il résilie le bail au cours du premier triennat²¹⁸.

Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année²¹⁹. À partir de la quatrième année de location, le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis d'une durée de trois mois et sans indemnité.

Le montant de l'indemnité est déterminé par la date à laquelle le préavis expire. La législation précisant également que l'indemnité se calcule « selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année », on peut en déduire qu'elle serait de deux mois ou d'un mois de loyer selon que le préavis expire à l'échéance de la première ou

215. Art.237, §5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

216. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

217. Art.3, §5, alinéa 2, des dispositions particulières du Code civil réglant les baux relatifs à la résidence principale du preneur (insérée dans l'ancien Code civil par la Loi du 20 février 1991 et abrogée en Région de Bruxelles-Capitale par l'Ordonnance du 27 juillet 2017 — entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018).

218. Art.237, §5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

219. Art.237, §5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

de la deuxième année. Dès lors, un préavis donné dans le courant de la troisième année et qui expirerait à l'échéance du triennat ne donnerait droit à aucune indemnité.

Quant au loyer formant l'indemnité, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

Par ailleurs, l'indemnité prévue par le Code bruxellois est un montant forfaitaire fixé par une loi impérative. Elle est due au bailleur même si le départ du locataire ne lui occasionne aucun préjudice. Elle ne dépend donc pas des circonstances ayant conduit le locataire à mettre fin au bail.

Il n'en demeure pas moins que cette indemnité peut être particulièrement pénalisante, lorsque le locataire se trouve contraint de devoir rompre son bail. C'est notamment le cas, lorsqu'un logement social est attribué au locataire et à sa famille (en effet, cette circonstance n'autorise pas le locataire à s'affranchir du délai de préavis, ni au paiement de l'indemnité fixée par la loi). La situation est également pénible pour le locataire souhaitant se désengager d'un bail de neuf ans lorsque le bien loué révèle d'importants vices cachés ou que le voisinage se montre particulièrement bruyant ou incommodant.

L'indemnité pour les baux de neuf ans prorogés — Une fois les neufs ans révolus et pour autant qu'aucune des parties n'ait donné congé, le bail est censé être prorogé par périodes successives de trois ans. Dans cette situation, le locataire conserve le droit de renoncer au bail, à tout moment et sans motif, moyennant un préavis d'une durée de trois mois. Toutefois, qu'en est-il de l'indemnité ?

À ce propos, le Code bruxellois est très clair en énonçant que le preneur doit payer une indemnité au bailleur lorsqu'il résilie le bail au cours du premier triennat. Dès lors, une fois les neuf ans de bail dépassés, la résiliation du bail par le preneur ne donne lieu à aucune indemnité.

Par ailleurs, n'oublions pas que l'indemnité exigée en début de location avait été conçue pour faire obstacle à une résiliation du bail jugée prématurée.

L'exigibilité de l'indemnité — Une question non résolue hante les conditions dans lesquelles l'indemnité est due : à savoir, à partir de quel moment celle-ci est-elle exigible ? Pour faire court, dans le silence de la loi, la doctrine nous propose différentes solutions. De fait, il existe autant de points de vue estimant que l'indemnité est due dès l'instant où le congé est donné, que d'autres considérant qu'elle peut être légitimement payée au moment de la restitution des lieux²²⁰.

Un droit impératif — Dans la notification de son congé, le locataire doit simplement informer le bailleur de sa volonté de mettre fin au bail. Il n'est pas tenu de préciser la durée du préavis, ni de préciser la date à laquelle le délai de préavis prendra cours.

En effet, contrairement aux dispositions autorisant la résiliation anticipée par le bailleur, celles relatives au congé anticipé pouvant être donné par le locataire ne peuvent être ni limitées, ni supprimées. Toute dérogation étant prohibée, le droit du preneur est donc ici de caractère strictement impératif.

220. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.375-376.

Quand le preneur propose un nouveau locataire — Le locataire peut-il s'affranchir, en tout ou en partie, du délai de préavis ou du paiement de l'indemnité, en présentant un candidat locataire au bailleur ? Cette initiative peut effectivement réduire les obligations imposées au preneur, pour autant qu'elle s'inscrive dans le cadre d'une cession de bail ou d'un accord amiable.

En ce qui concerne la cession, rappelons qu'il s'agit d'un acte par lequel l'un des titulaires du bail — appelé le cédant — est remplacé par une nouvelle personne — appelé le cessionnaire. Dans cette hypothèse, le contrat est maintenu et le nouveau cocontractant (ici, un locataire remplaçant) est tenu de reprendre les droits et obligations du titulaire cédant. Précisons que la cession exige l'accord écrit et préalable du bailleur (celui-ci est donc libre de ne pas consentir à la cession du bail)²²¹.

Une autre solution consiste en la négociation d'un compromis amiable, chacun consentant à quelques concessions. D'un côté, le bailleur accepte de renoncer à se prévaloir du délai de préavis (en tout ou en partie) et de l'éventuelle indemnité (en tout ou en partie). De l'autre, le locataire s'investit activement dans la recherche d'un remplaçant. La réussite de cette démarche est subordonnée à une double condition : le candidat trouvé doit recevoir l'entière approbation du bailleur et la démarche doit aboutir à la signature effective d'un nouveau bail, garantissant ainsi la continuité des revenus locatifs.

Par ailleurs, si le preneur accepte d'être délivré du bien loué dès l'entrée en vigueur d'un nouveau bail, il doit réaliser que la conclusion d'un contrat est un acte supposant le libre consentement des parties et que le simple fait de proposer un candidat locataire ne suffit pas nécessairement (surtout si le bailleur se révèle être particulièrement exigeant). Bien entendu, tout dépend des termes de l'accord conclu entre les parties. Il est donc crucial qu'un tel accord amiable soit rédigé clairement et sans équivoque.

6. La résiliation par le preneur : le contre-préavis

Le problème — En principe, lorsqu'un congé a été donné, les parties doivent poursuivre l'exécution normale de leurs obligations jusqu'à l'échéance du délai de préavis et la restitution du bien loué. Ainsi, lorsque le bailleur notifie un congé au locataire, celui-ci n'est pas autorisé à délaisser le bien loué à n'importe quel moment.

Étant donné que, pour un bail de résidence principale réputé conclu pour neuf ans, la durée d'un préavis donné par le bailleur a été fixée à six mois, cette durée rend problématique la recherche d'un nouveau logement pour le locataire et sa famille. Comment s'engager dans une nouvelle location lorsqu'il reste plusieurs mois de préavis à prester ? !

C'est donc pour permettre au locataire de se libérer de ses obligations dans un délai réduit que la législation régionale bruxelloise autorise le contre-préavis²²².

Le principe — Le contre-préavis est un congé que peut notifier le locataire lorsqu'il a reçu un préavis du bailleur. Ce contre-préavis permet d'interrompre le délai du congé donné par le bailleur et de restituer le bien loué plus tôt.

221. Art.230, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

222. Art.237, §5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Les conditions du contre-préavis — Lorsque le bailleur met fin au bail, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois²²³. Ce contre-préavis pouvant être donné à tout moment, le délai d'un mois prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné²²⁴.

D'autre part, le Code bruxellois précise également que le contre-préavis n'est assorti d'aucune indemnité²²⁵. Autrement dit, si le contre-préavis est donné durant les trois premières années d'un bail réputé conclu pour neuf ans, le bailleur ne peut pas exiger le paiement de l'indemnité qui aurait été normalement due durant le premier triennat²²⁶.

Ensuite, le contre-préavis ne doit pas être motivé. Autrement dit, peu importe les raisons pour lesquelles le preneur notifie un contre-préavis, celui-ci ne doit pas être justifié.

Enfin, lorsque le congé principal émane du locataire, le contre-préavis n'est pas autorisé.

Dans quelles situations peut-on donner un contre-préavis ? — Le contre-préavis n'est autorisé que si le bailleur met fin au bail conformément aux paragraphes 2 à 4 de l'article 237 du Code bruxellois du Logement²²⁷. Autrement dit, il ne suffit pas que le bailleur donne congé, encore faut-il que celui-ci ouvre le droit du locataire à pouvoir notifier un contre-préavis.

Selon la législation régionale, seuls les congés qui mettent fin anticipativement au bail permettent au locataire de bénéficier du droit de donner un contre-préavis. En effet, les paragraphes 2 à 4 de l'article 237 du Code bruxellois du Logement ne concernent que les résiliations qui ne peuvent être données qu'en cours de bail. En l'occurrence, il s'agit du préavis pour motif d'occupation personnelle²²⁸, le préavis pour motif de travaux²²⁹ et le préavis sans motif mettant fin au bail à l'échéance du premier et deuxième triennat²³⁰.

En revanche, quand le renon met fin au bail à l'échéance de la neuvième année ou à l'échéance de l'une des prorogations de trois ans, le contre-préavis n'est pas admis. En effet, le droit octroyé aux parties de pouvoir mettre fin au bail à l'échéance de la durée convenue, est prévu par le paragraphe 1^{er} de l'article 237. Or, ce paragraphe n'est pas repris dans la liste autorisant le contre-préavis. Dans ce cas, le preneur est tenu d'exécuter ses obligations jusqu'au terme du préavis qui coïncide ici avec la fin de la durée du bail ou de l'une de ses prorogations.

Cette interdiction du contre-préavis lorsque le renon met fin au bail à l'échéance des neuf ans ou à l'échéance d'une prorogation, soulève toujours un vif étonnement et une réelle incompréhension. Pourquoi l'autoriser lorsque le renon met fin au bail anticipativement et l'interdire lorsque le bailleur résilie le bail à l'échéance de sa durée ?

223. Art.237, §5, alinéa 3, première phrase, du Code bruxellois du Logement.

224. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

225. Art.237, §5, alinéa 3, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement.

226. Lorsque le bailleur met fin au bail durant le premier triennat, le locataire veillera à écarter toute polémique concernant d'éventuelles indemnités qu'il devrait payer au bailleur en précisant que son renon est donné en application des dispositions relatives au contre-préavis et non en vertu du droit général de résiliation (B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.377).

227. Art.237, §5, alinéa 3, première phrase, du Code bruxellois du Logement.

228. Art.237, §2, du Code bruxellois du Logement.

229. Art.237, §3, du Code bruxellois du Logement.

230. Art.237, §4, du Code bruxellois du Logement.

On peut supposer que le législateur souhaitait privilégier le respect de la durée convenue du contrat de bail. Néanmoins, ce point de vue paraît peu défendable puisque le contre-préavis est autorisé lorsque le bail est conclu pour une courte durée²³¹ et que le bailleur met fin au bail à l'échéance convenue²³².

Le contre-préavis et le congé donné par le bailleur — Sous l'empire de la loi fédérale sur le bail de résidence principale, l'introduction du droit de donner un contre-préavis²³³ fut à l'origine d'une controverse doctrinale et jurisprudentielle, cristallisée par l'opposition entre la Cour de cassation et la Cour constitutionnelle.

Sans entrer dans le détail d'un débat aujourd'hui clôturé, rappelons que le nœud du litige résidait dans le point de savoir si le bailleur reste tenu de réaliser le motif de son congé (l'occupation personnelle ou l'exécution des travaux) lorsque le bail prend fin prématurément par un contre-préavis. En effet, dans plusieurs arrêts²³⁴, la Cour de cassation a soutenu que le bail prenant fin par l'effet d'un contre-préavis, le bailleur se trouvait libéré de son obligation d'exécuter le motif de son renon²³⁵. Cette jurisprudence fut renversée par un arrêt de la Cour constitutionnelle²³⁶ auquel se rallia finalement la Cour de cassation.

L'évocation de cette controverse explique pourquoi le législateur régional a souhaité préciser que le contre-préavis n'exonérerait pas le bailleur de son obligation d'exécuter le motif fondant le préavis initial²³⁷.

231. Art.238 du Code bruxellois du Logement.

232. Art.238, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

233. Art.3, §5, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III de l'ancien Code civil (cette section a été abrogée et remplacée par l'art.237, §5, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement), insérée par l'art.6 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge*, 21 mai 1997).

234. Cour de cassation, arrêts du 22 juin 1998, du 15 septembre 2006, du 10 janvier 2008 et du 12 octobre 2009.

235. Nicolas Bernard, *II.1.3. Contre-préavis du preneur*, in sous la direction de Nicolas Bernard et Bernard Louveaux, *Les grands arrêts du droit du bail d'habitation*, Larcier, 2021, p.131.

236. Cour constitutionnelle, 26 novembre 2009, n°189/2009, *J.J.P.*, 2010, p.248, note B. Kohl.

237. Art.237, §5, alinéa 3, dernière phrase, du Code bruxellois du Logement.

Le bail de courte durée

Si le bail réputé conclu pour neuf ans forme un régime général impératif, la législation bruxelloise autorise les parties à convenir de durées différentes. Parmi ces régimes dérogatoires, le bail conclu pour une “courte durée” constitue sans nul doute le plus populaire d’entre eux. En effet, étant donné la crainte de se voir engagé pour neuf ans, nous constatons que les contrats conclus pour trois ans ou moins de trois ans représentent l’écrasante majorité des baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Dans ce chapitre, nous verrons que le bail de courte durée est assez bien encadré par une législation souhaitant affirmer son caractère dérogatoire et éviter qu’il ne se substitue au régime légal impératif de neuf ans. Plus concrètement, dans ce chapitre nous examinerons non seulement les principes auxquels sont soumis les baux de courte durée, mais aussi les modalités présidant à leur prorogation, à leur résiliation et à leur mutation en baux réputés conclus pour neuf ans.

1. La durée du bail

Un régime dérogatoire — Par dérogation à l’article 237, §1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans²³⁸. Le bail de courte durée est donc un régime qui se présente comme dérogatoire. Autrement dit, il s’agit de dispositions légales permettant de s’affranchir de l’obligation stricte de contracter un bail pour une période de neuf ans, substituant à cette contrainte temporelle un régime juridique considéré comme plus malléable.

Une limite fixée à trois ans — Le bail de courte durée se distingue par une souplesse contractuelle puisqu’il offre aux parties la liberté d’en déterminer la durée. Cette autonomie de la volonté n’est cependant pas absolue et se heurte à une limite impérative fixée à trois ans. Par conséquent, si les cocontractants dépassent cette limite en convenant d’une durée supérieure à trois ans, mais sans atteindre neuf ans, le contrat pourrait être requalifié en un bail réputé avoir été conclu pour la durée légale de neuf ans.

Par ailleurs, si le bail de courte durée est limité à trois ans, la législation bruxelloise ne prévoit pas de délai minimum. Certes, on aurait pu considérer qu’une durée manifestement trop courte puisse rendre peu réaliste l’affectation du bien loué à la résidence principale du preneur. Cependant, tel n’est pas la voie choisie par le législateur bruxellois, même si un régime d’exception a été aménagé pour les baux d’une durée inférieure à six mois²³⁹.

238. Art.238, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

239. Art.238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Un écrit est nécessaire — Les parties qui souhaitent conclure un bail de courte durée doivent stipuler la durée convenue dans un écrit. Quant à savoir en quoi consiste cet écrit, la loi ne le précise pas. Cependant, on peut légitimement considérer qu’une telle stipulation gagnerait à être insérée dans le contrat. Ceci d’autant plus qu’en l’absence d’une clause de durée, un bail relatif à la résidence principale du preneur sera automatiquement considéré comme réputé conclu pour neuf ans, puisque tel est le régime légal qui s’applique par défaut.

Au passage, rappelons qu’en ce qui concerne les baux d’habitation conclus dans la région de Bruxelles-Capitale, la clause déterminant la durée de location n’est pas obligatoire²⁴⁰. En revanche, la date d’entrée en vigueur de la location doit figurer dans le contrat de bail²⁴¹.

La courte durée doit-elle être précisée ? — Lorsqu’elle est conclue pour neuf ans, la rédaction d’une clause de durée ne nécessite, au fond, rien de plus qu’une date de début de location. étant donné qu’il s’agit du régime légal, le reste est automatiquement complété par les dispositions impératives du Code bruxellois du Logement²⁴².

En revanche, comme il s’agit de déroger à la règle, une clause de courte durée doit être rédigée très précisément pour que l’on puisse déterminer ce que fut la commune volonté des parties. Malheureusement, ce qui semble simple en théorie ne l’est pas toujours en pratique : les clauses incomplètes, mal formulées ou contradictoires²⁴³ sont encore trop fréquentes.

La question de savoir jusqu’à quel degré de précision il faut rédiger une clause de durée est une question âprement débattue entre juristes²⁴⁴. Sans entrer dans le détail de ces débats, ceux-ci nous montrent surtout qu’une clause de durée mal complétée ou rédigée sans rigueur est toujours susceptible de nourrir quelques querelles d’interprétation dont l’issue n’est pas toujours juridiquement prévisible. En clair, même soumis au pouvoir modérateur d’un juge, le sort d’une stipulation équivoque est toujours incertain.

2. Mettre fin au bail de courte durée à l’échéance de la durée convenue

Deux régimes de courte durée — Les baux de résidence principale conçus pour une courte durée ne prennent pas tous fin de la même façon. En effet, l’article 238 du Code bruxellois du Logement fait une distinction importante entre les baux conclus pour moins de six mois et les baux conclus pour six mois au moins.

Mettre fin au bail de six mois au moins — En ce qui concerne le bail conclu pour six mois au moins et pour trois ans ou moins de trois ans, celui-ci prend fin à son échéance moyennant un congé d’une durée de trois mois²⁴⁵. L’échéance dont il est question ici est celle qui correspond à la fin de la durée convenue. Il est donc nécessaire que la clause de durée soit rédigée avec suffisamment de rigueur pour qu’il soit possible de déterminer la date d’échéance du bail.

240. Art.218, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

241. Art.218, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du Logement.

242. Art.237, §1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

243. Il est malheureusement trop courant que certaines clauses stipulent une durée précise qui se trouve aussitôt contredite par la durée découlant des dates de début et de fin de location.

244. B. Louveaux, *Bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.386-388.

245. Art.238, alinéa 4, première phrase, du Code bruxellois du Logement.

Le congé de fin de bail peut être donné par l'une ou l'autre des parties. Lorsqu'il met fin au bail à l'échéance de la durée convenue, le renon ne donne droit à aucune indemnité.

Quant au sort du bail lorsqu'aucun renon n'a été donné, il sera prorogé : soit pour une nouvelle courte durée (pour autant que les conditions permettant ce renouvellement soient rencontrées) ; soit il deviendra réputé conclu pour neuf ans.

Mettre fin au bail de moins de six mois — Quant au bail conclu pour une durée inférieure à six mois, il prend fin de plein droit à son échéance²⁴⁶. Autrement dit, il prend fin au terme de la durée convenue sans que l'une ou l'autre des parties ne donne congé. Celles-ci sont censées savoir que le bail se termine à son échéance, ce qui implique pour le locataire l'obligation de devoir restituer les lieux loués.

Cela étant, même si le bail de très courte durée prend fin de plein droit, le bailleur veillera à rappeler, dans un délai raisonnable, l'obligation de restituer le bien loué au terme de la durée convenue. Le locataire sera bien inspiré, lui aussi, de rappeler qu'il quittera le bien loué à l'échéance de la durée convenue.

Cela étant, même si le bail de moins de six mois prend fin de plein droit à son échéance, il peut être prorogé dans les conditions fixées par la législation bruxelloise. Évidemment, une prorogation suppose qu'un accord ait été conclu avant que le locataire ne trouve un autre logement et n'organise son déménagement.

Pourquoi déroger au régime dérogatoire — En créant un sous régime dérogatoire (le bail de très courte durée) au sein du régime de courte durée, le législateur a voulu solutionner un problème concret, à savoir comment mettre fin à un bail conclu pour une très courte durée tout en respectant l'obligation de donner un congé de trois mois. En effet, avant que les autorités bruxelloises ne légifèrent en cette matière²⁴⁷, résilier un bail conclu pour trois mois ou moins de trois mois impliquait que le renon de trois mois ait été donné avant l'entrée en vigueur de la durée convenue. Il faut avouer que cette solution était plutôt inélégante !

3. La résiliation anticipée d'un bail de courte durée

Aperçu. — Sous l'empire de la loi fédérale, la résiliation anticipée d'un bail de résidence principale conclu pour une courte durée n'était tout simplement pas prévue. Cela étant, le silence de la loi céda sa place aux débats entre ceux défendant le droit des parties à convenir — dans le contrat — de conditions de résiliation anticipée et d'autres affirmant que de telles stipulations contractuelles étaient contraires à la volonté du législateur. Quant aux parties, elles étaient abandonnées aux adhésions doctrinales des juges.

Heureusement, le législateur bruxellois mis fin à cette controverse en autorisant les parties à résilier anticipativement le bail de courte durée. Chacune des parties dispose donc du droit d'interrompre la poursuite de la location avant que le bail n'atteigne son échéance. Toutefois, les conditions du congé diffèrent selon qu'il est donné par le bailleur ou le locataire.

246. Art.238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

247. C'est-à-dire avant le 1^{er} janvier 2018, date à laquelle la législation régionale bruxelloise sur le bail d'habitation en entrée en vigueur.

La résiliation anticipée par le preneur — Le bail de courte durée — pour autant qu'il ait été conclu pour une durée de six mois au moins — peut être résilié à tout moment, par le locataire, moyennant un préavis d'une durée de trois mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer²⁴⁸.

Ce congé anticipé pouvant être donné à tout moment, sa notification ne dépend d'aucune échéance précise (comme une date anniversaire ou un terme contractuel). Toutefois, étant donné qu'il s'agit d'un congé pouvant être donné à tout moment, celui-ci ne prendra cours que le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le congé a été donné²⁴⁹.

Le droit accordé au locataire de pouvoir résilier le bail à tout moment ne doit pas être motivé. Autrement dit, que le locataire souhaite déménager parce que sa situation professionnelle a changé, parce qu'il souhaite un logement plus adapté, ou tout simplement parce qu'il en a envie, ses motifs n'ont pas d'impact sur la validité du congé.

Quant au loyer formant l'indemnité, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

L'indemnité prévue par le Code bruxellois est un montant forfaitaire fixé par une loi impérative. Elle est due au bailleur même si le départ du locataire ne lui occasionne aucun préjudice. Elle n'est donc pas liée aux circonstances ayant conduit le locataire à mettre fin au bail.

La résiliation anticipée par le bailleur — Le bailleur dispose lui aussi du droit de résilier, à tout moment, le bail de courte durée — pour autant qu'il ait été conclu pour une durée de six mois au moins — mais uniquement pour motif d'occupation personnelle. Le congé est également de trois mois et une indemnité d'un mois est due au locataire²⁵⁰.

Outre sa durée réduite à trois mois et l'obligation de payer une indemnité, ce renon doit répondre aux mêmes conditions que celles imposées au préavis pour occupation personnelle pouvant être donné dans le cadre d'un bail réputé conclu pour neuf ans. Nous renvoyons donc le lecteur au chapitre consacré au bail de neuf ans et à la partie traitant de ce type de préavis.

Le congé anticipé que peut donner le bailleur se distingue non seulement par l'obligation d'être motivé, mais aussi par l'interdiction de pouvoir mettre fin au bail durant la première année de location. Cette limitation n'empêche toutefois pas que le bailleur donne un renon avant l'échéance de la première année de location, pour autant qu'il se termine au plus tôt à la date du premier anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Étant donné que le congé anticipé émanant du bailleur peut être donné à tout moment, celui-ci ne prendra cours que le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le congé a été notifié²⁵¹.

Quant au loyer formant l'indemnité, il s'agit du dernier montant payé par le locataire avant de restituer le bien loué. Par ailleurs, le loyer s'entend à l'exclusion des charges.

248. Art.238, alinéa 4, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement.

249. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

250. Art.238, alinéa 4, troisième phrase, du Code bruxellois du Logement.

251. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

Le bail de moins de six mois et l'interdiction de la résiliation anticipée — Quant au bail de résidence principale conclu pour une durée inférieure à six mois, il ne peut pas être résilié anticipativement.

Cette interdiction n'est pas formellement exprimée dans le texte de loi, mais résulte de l'alinéa autorisant la résiliation anticipée du bail de courte durée lorsque le bail est d'une durée égale ou supérieure à six mois²⁵².

Le droit au contre-préavis — Rappelons que le contre-préavis est un congé que peut notifier le locataire lorsqu'il a reçu un préavis du bailleur. Il permet d'interrompre le délai du congé donné par le bailleur.

Ce contre-préavis est d'une durée d'un mois et n'est assorti d'aucune indemnité²⁵³. Étant donné qu'il peut être donné à tout moment, il prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné²⁵⁴. Il ne doit pas être motivé.

Le législateur régional a souhaité préciser que le contre-préavis n'exonérerait pas le bailleur de son obligation d'exécuter le motif fondant le préavis initial²⁵⁵.

Pour le surplus, nous renvoyons le lecteur au chapitre consacré au bail réputé conclu pour neuf ans.

Le droit au contre-préavis à l'échéance du bail — Au chapitre précédent, nous avons vu que le contre-préavis ne pouvait pas être donné lorsque le renon notifié par le bailleur était censé mettre fin au bail à l'échéance des neuf ans ou à l'échéance d'une prorogation de trois ans. Il n'en va pas de même dans le cadre du bail de courte durée, puisque le contre-préavis peut également être donné par le locataire lorsque le bailleur met un terme au bail à l'échéance de la durée convenue²⁵⁶.

Une solution toujours possible : l'accord amiable — Pour clôturer ce point, rappelons que les parties peuvent conclure, en cours de bail, un accord amiable permettant de mettre fin à la location.

4. Le renouvellement de la courte durée

Le droit de proroger un bail de courte durée — Une fois le bail de courte durée arrivé à son échéance, les parties peuvent éventuellement décider de le proroger pour une nouvelle courte durée. Cependant, cette opération nécessite le respect de certaines conditions que nous allons détailler maintenant.

Les conditions requises — Tout d'abord, un bail de courte durée ne peut être prorogé qu'une seule fois. Cette limitation à une seule reconduction a été introduite par une réforme de la législation sur le bail d'habitation entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024²⁵⁷.

252. Art.238, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

253. Art.238, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

254. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

255. Art.238, alinéa 5, deuxième phrase, du Code bruxellois du Logement.

256. Art.238, alinéa 5, du Code bruxellois du Logement.

257. Cf. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (*Moniteur belge*, 22 avril 2024).

Autre condition, la prorogation pour une nouvelle courte durée doit être explicite et suppose qu'elle ait été convenue : dans une clause du contrat de bail, dans un avenant à celui-ci ou dans tout autre écrit subséquent²⁵⁸.

Ensuite, les parties ne peuvent pas profiter de la prorogation pour modifier les conditions de location. De plus, cette nouvelle courte durée ne doit pas porter préjudice à l'indexation du loyer. Autrement dit, le loyer de base reste celui figurant dans le bail initial et l'indice de base continue à être l'indice santé du mois précédant le mois au cours duquel le contrat initial a été conclu (signé).

Enfin, dernière disposition et non des moindres, la durée cumulée du bail de courte durée et de sa reconduction pour une seconde courte durée, ne peut pas dépasser trois ans.

Le bail initial reste en vigueur — Soulignons avec force que la prorogation du bail de courte durée ne fait pas commencer un nouveau bail. Le bail initial reste en vigueur et donc reste la source contractuelle des droits et obligations des parties. Ce principe est confirmé par l'obligation de maintenir les mêmes conditions, ainsi que les données de base permettant le calcul de l'indexation du loyer²⁵⁹.

Les formes de la tacite reconduction — Il importe de dire quelques mots des formes sous lesquelles les parties peuvent convenir de renouveler une courte durée. En effet, la législation bruxelloise prévoit que cette possibilité de prorogation ne peut être réalisée que sous certaines formes bien déterminées.

La tacite reconduction prévue dans le bail initial — La première d'entre elles consiste en une stipulation insérée dans le bail initial. Autrement dit, dans le contrat de location initial de courte durée, les parties peuvent insérer une stipulation prévoyant qu'à l'échéance de la durée convenue le bail sera prorogé par tacite reconduction. Une telle clause n'altère pas le droit octroyé à chaque partie de pouvoir mettre fin au bail initial moyennant la notification d'un préavis de trois mois sans motif.

Cette clause de reconduction tacite peut être peu détaillée pour autant qu'elle soit rédigée clairement, c'est-à-dire sans ambiguïté. Ainsi, il n'est pas nécessaire qu'elle indique la durée pour laquelle le bail sera prorogé. En effet, sans autre précision, la tacite reconduction se fera pour une durée similaire à la première.

Néanmoins, il faut garder à l'esprit que la durée totale des deux courtes durées ne peut dépasser trois ans. Pour éviter tout dépassement de la durée totale autorisée, les parties peuvent éventuellement convenir que la tacite reconduction porte sur un délai différent qui, dès lors, devra être précisé.

D'ailleurs, soulignons que la seconde courte durée ne doit pas nécessairement être identique à la première. Elle peut être inférieure ou supérieure à la durée du bail initiale, pour autant que la durée totale des deux durées (celle du bail initial et celle de sa prorogation pour une seconde courte durée) ne dépasse pas trois ans.

La tacite reconduction convenue dans un avenant — Une autre forme consiste à rédiger un avenant dans lequel les parties expriment leur volonté de reconduire le bail de courte durée pour une seconde courte durée.

258. Art.238, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

259. Art.238, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

Quant à définir l'avenant, il s'agit d'un accord écrit par lequel les parties modifient, complètent ou adaptent les termes d'un contrat initial toujours en cours. Ainsi, plutôt que d'annuler le contrat d'origine et d'en rédiger un nouveau, les parties choisissent d'en modifier une ou plusieurs clauses via ce document contractuel secondaire.

L'avenant doit être signé par l'ensemble des titulaires du contrat de bail. Une fois signé, l'avenant acquiert la même force obligatoire que le contrat principal²⁶⁰. Il prend effet à la date convenue par les parties ou, à défaut, le jour de sa signature.

Dans l'avenant, la clause de tacite reconduction doit être rédigée avec la même rigueur qu'une stipulation insérée dans le contrat de bail.

La tacite reconduction convenue dans tout autre écrit subséquent — La tacite reconduction ne doit pas nécessairement revêtir la forme d'une stipulation contractuelle ou faire l'objet d'un avenant. Elle peut aussi résulter d'autres types d'écrits, pour autant que la volonté de proroger le bail ait été clairement exprimée, que l'écrit ait été daté et que l'identité de son auteur ne suscite pas de contestation²⁶¹.

L'écrit dont il est question ici doit être subséquent à la conclusion du bail initial. Autrement dit, sa date doit être postérieure à la date de signature du contrat de location.

Quand faut-il formaliser la prorogation ? — Quant à déterminer le moment propice pour la formalisation de la reconduction du bail de courte durée, cela dépend du moyen utilisé par les parties. Ainsi, lorsque la tacite reconduction prend la forme d'une stipulation insérée dans le bail, celle-ci est — en principe — négociée en début de location²⁶².

En revanche, si elle se fait par avenant ou écrits subséquents, la prorogation est souvent convenue au moment opportun, c'est-à-dire lorsque le bail de courte durée arrive à échéance. Cependant, rien ne s'oppose à ce que les parties décident de reconduire tacitement le bail peu après la conclusion du bail de courte durée. De même, l'accord par lequel les parties conviennent de proroger le bail de courte durée, peut éventuellement être conclu après que la prorogation a pris cours. Autrement dit, la date d'entrée en vigueur de la prorogation peut être antérieure à la date à laquelle les parties ont formalisé leur accord.

Mettre fin à l'échéance de la tacite reconduction — Le bail tacitement reconduit pour une courte durée peut prendre fin à son échéance dans les mêmes conditions que le bail initial. Il faut donc faire une distinction entre les prorogations conclues pour moins de six mois et celles d'une durée de six mois au moins.

Lorsque le bail a été reconduit pour une durée inférieure à six mois, la prorogation prend fin de plein droit. Dans ce cas, rappelons qu'aucun préavis n'est requis.

Lorsque la prorogation est de six mois au moins, l'un ou l'autre des cocontractants peut mettre fin à la location moyennant un préavis donné au moins trois mois avant l'échéance de la durée convenue.

260. Art.5.69 du Code civil.

261. Sans prétendre à l'exhaustivité, ces écrits peuvent prendre la forme d'un courrier (simple ou recommandé), d'un exploit d'huissier, d'un courrier remis de la main à la main en échange d'un reçu, d'un mail, d'un sms, d'un message WhatsApp, d'un petit mot glissé sous la porte (pour autant qu'il soit daté et signé), etc.

262. Soulignons au passage qu'un contrat de bail peut être conclu après le début de la location (cette possibilité est notamment consacrée par l'article 218, §2, du Code bruxellois du Logement). Dans ce cas, la date de signature est postérieure à la date d'entrée en vigueur du bail.

À l'échéance de la prorogation pour une courte durée, si aucun congé n'a été donné et que le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail se transforme automatiquement en un contrat réputé conclu pour neuf ans. Cette durée est alors calculée rétroactivement à partir de la date de prise d'effet du bail initial.

5. La mutation en bail réputé conclu pour neuf ans

Le dérogatoire doit rester l'exception — Qu'il s'agisse de la volonté clairement assumée des auteurs de la loi fédérale aujourd'hui abrogée²⁶³ ou de celle du législateur bruxellois²⁶⁴, il ne faut jamais oublier — nous ne cessons de le répéter — que le bail de courte durée forme un régime dérogatoire. De surcroît, cette dérogation est limitée dans le temps puisqu'en toute hypothèse la courte durée — même prorogée — ne peut jamais dépasser trois ans. Dès lors, se pose légitimement la question : que se passe-t-il quand arrive l'échéance de la durée convenue ? La réponse est simple : pour autant que certaines conditions soient rencontrées, le régime dérogatoire prend fin pour laisser place au régime général, c'est-à-dire que le contrat de courte durée se transforme en bail réputé conclu pour neuf ans. L'enjeu est ici d'éviter qu'un régime dérogatoire ne devienne le moyen de se soustraire aux contraintes attachées au régime légal.

Le défaut d'un congé notifié dans les délais — Le Code bruxellois du Logement énumère plusieurs causes permettant la transformation du bail de courte durée (éventuellement prorogé) en bail de neuf ans. Parmi celles-ci, il y a l'absence d'un congé ou un congé donné tardivement.

En effet, le bail de courte durée ne prend fin que moyennant la notification d'un congé donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue²⁶⁵. Dès lors, dans l'hypothèse où aucun cocontractant n'a notifié un renon ou si le renon a été notifié tardivement, le bail se poursuit dans les mêmes conditions, mais la durée est désormais de neuf ans²⁶⁶.

Si le preneur continue à occuper le bien loué — La transformation en bail de neuf peut être la conséquence du maintien du locataire dans les lieux loués à l'expiration de la courte durée. Toutefois, cette situation permet la mutation de la durée à la condition nécessaire que la location se poursuive sans opposition du bailleur²⁶⁷.

De même, si un congé a été donné dans les délais légaux (par l'une ou l'autre des parties) et que le locataire se maintient dans les lieux loués sans opposition du bailleur, alors le bail est

263. Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*Moniteur belge*, 22 février 1991), entrée en vigueur le 28 février 1991 (art.18).

264. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (*Moniteur belge*, 30 octobre 2017), entrée en vigueur le 1er janvier 2018 en application de l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative (*Moniteur belge*, 6 novembre 2017), 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 (*Moniteur belge*, 28 novembre 2017).

265. Art.238, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

266. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

267. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

réputé conclu pour une durée de neuf ans²⁶⁸. Par voie de conséquence, le bailleur veillera à exprimer son opposition, dans l'hypothèse où le congé émane de lui et qu'il ne souhaite pas le maintien du locataire dans le bien loué. Son désaccord doit être manifesté sans ambiguïté et, si nécessaire, déboucher sur une action en résolution devant le juge de paix.

Par ailleurs, il n'y aura pas transformation en bail de neuf ans si le maintien du locataire dans les lieux loués résulte d'une prorogation légale du contrat de courte durée pour une seconde courte durée. La mutation sera également exclue lorsque le bail a été résilié dans les délais, mais que le locataire bénéficie d'une prorogation pour circonstance exceptionnelle²⁶⁹ ou d'un délai de grâce²⁷⁰.

Dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu — Pour contrer la mutation automatique à l'issue d'un bail de courte durée, certains bailleurs n'hésitent pas à faire signer un nouveau contrat. Cette démarche repose sur un principe assez simple : considérer que la signature d'un nouveau bail annule les effets du précédent pour donner naissance à un lien contractuel neuf.

Ce cas de figure ayant été manifestement anticipé, la législation bruxelloise dispose que la mutation du bail de courte durée en une convention réputée conclue pour neuf ans s'applique de plein droit, même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties²⁷¹. Il est donc vain de multiplier les baux de courte durée dans l'espoir de renouveler systématiquement la période de location initiale. Cette interprétation s'applique également, quand bien même chaque contrat aurait fait l'objet d'une résiliation conforme aux exigences légales²⁷².

Lorsque la prorogation légale n'est pas permise — La reconduction d'un bail de courte durée pour une courte durée est autorisée pour autant que certaines conditions soient remplies. Comme nous l'avons déjà détaillé, la législation bruxelloise exige que cette prorogation soit conclue seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent. De plus, le bail de courte durée ne peut être renouvelé qu'une seule fois. Enfin, la durée totale du contrat initial et de sa reconduction ne peut dépasser trois ans²⁷³.

Il s'ensuit qu'il y aura transformation en bail de neuf ans, si le contrat de location est prorogé pour une nouvelle courte durée sans respecter les conditions exigées. Il en serait ainsi dans l'hypothèse où la prorogation n'a pas été convenue dans les formes requises, ou que la somme des durées convenues dépasse trois ans, ou que le bail initial a déjà été reconduit.

Le cas particulier du bail de moins de six mois — En ce qui concerne le cas particulier du bail conclu pour une durée inférieure à six mois, sa transformation en bail de neuf ans n'est pas sans soulever quelques interrogations. Néanmoins, sans entrer dans le détail des débats doctrinaux, il semble admis que les conditions permettant la mutation en bail de neuf ans s'appliquent également aux baux de très courte durée²⁷⁴.

268. G. Wagnier, *Transformation rétroactive du bail de courte durée en bail de neuf ans*, in sous la direction de N. Bernard et Bernard Louveaux, *Les grands arrêts du droit du bail d'habitation*, Larcier, 2021, p.165.

269. Art.250 à 252 du Code bruxellois du Logement.

270. Art.5.201 du Code civil.

271. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

272. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.398.

273. Art.238, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

274. N. Bernard, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Larcier, 2020, p.347.

Une remarque s'impose toutefois, puisque ces baux très particuliers sont censés prendre fin de plein droit²⁷⁵ ; aucun renon n'est donc requis. Néanmoins, cela ne signifie pas que le bail de très courte durée ne puisse pas se muer en bail réputé conclu pour neuf ans. La transformation en bail de neuf ans s'applique si le preneur se maintient dans le bien loué sans opposition du bailleur, ou qu'un nouveau contrat de location soient conclu entre les mêmes parties ou que la très courte durée se trouve être prorogée sans respecter les conditions exigées.

Comment calculer les neuf ans ? — La requalification d'une convention en bail de neuf ans ne fait pas commencer cette durée après l'expiration du bail de courte durée ou au terme de son éventuelle prorogation. Selon la législation bruxelloise, la mutation de la durée de location a pour effet de faire commencer les neuf ans à la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée²⁷⁶.

Bien entendu, cette disposition a des conséquences sur les conditions dans lesquelles les parties peuvent résilier le contrat de location, puisque l'entrée en vigueur des neuf ans est fixée à l'entame du bail initial de courte durée. Songeons aux congés qui ne peuvent être donnés qu'à certaines échéances²⁷⁷, ou encore à l'évaluation de l'indemnité qui accompagne le congé sans motif²⁷⁸.

La mutation de la durée et ses conséquences — La transformation de la durée du bail n'est pas sans conséquences sur les droits et obligations des parties. Cependant, celles-ci sont strictement circonscrites à certains aspects du bail.

D'abord, la législation bruxelloise dispose que la mutation de la durée implique que le bail est désormais régi par l'article 237, §§1^{er} à 5, du Code bruxellois du Logement²⁷⁹. Autrement dit, les règles permettant aux parties de mettre fin au bail deviennent celles applicables aux baux réputés conclus pour neuf ans. Cela, sans oublier que la durée des neuf ans doit être calculée en prenant comme point de départ la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée. Ce qui n'est pas sans conséquences sur le recours à certains motifs de résiliation ou à l'estimation du montant des indemnités éventuellement dues.

Ensuite, la loi dispose que les autres conditions demeurent inchangées par rapport à celles convenues dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224²⁸⁰. En clair, hormis les dispositions relatives à la durée du bail, toutes les autres règles découlant du contrat de bail restent d'application. La mutation de la durée ne modifie que les dispositions relatives à cette nouvelle durée et rien de plus.

Par ailleurs, en évoquant l'article 224, la législation précise que l'appréciation du caractère éventuellement abusif du loyer²⁸¹, le calcul de l'indexation du loyer²⁸² et l'évaluation des charges²⁸³ ne sont pas affectés par la mutation de la durée de location.

275. Art.238, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

276. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

277. C'est le cas notamment du congé pour travaux ou celui sans motif que peut donner le bailleur (art.237, §§3 et 4, du Code bruxellois du Logement).

278. Art.237, §§4 et 5, du Code bruxellois du Logement.

279. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

280. Art.238, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement.

281. Art.224/1, du Code bruxellois du Logement.

282. Art.224/2, du Code bruxellois du Logement.

283. Art.224/3, du Code bruxellois du Logement.

Concernant l'indexation, le changement de durée du bail n'impacte ni le loyer de base ni l'indice de base. Le calcul demeure fondé sur le loyer fixé à l'origine et sur l'indice santé du mois précédant la signature du bail initial²⁸⁴.

À quel moment s'opère la transformation ? — Nous avons vu que la mutation de la durée du bail faisait commencer les neuf années de location à la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée. Cette disposition ayant un impact non négligeable sur les modalités de préavis.

Ce point étant établi, il reste à déterminer le moment à partir duquel nous pouvons considérer que les règles spécifiques au bail de neuf ans s'appliquent. Autrement dit, à partir de quel instant les parties peuvent-elles considérer que le bail a basculé dans le régime légal de neuf ans ?

La réponse à cette question figure dans un arrêt de la Cour de cassation du 9 octobre 2014 (confirmé par un arrêt du 30 janvier 2017), selon lequel « le bail de courte durée est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans et est régi par les §§1^{er} à 5²⁸⁵, dès le premier jour du troisième mois précédant l'expiration de la durée initialement convenue »²⁸⁶. En effet, on considère que le bail est réputé conclu pour neuf ans dès l'instant où il reste moins de trois mois jusqu'à la date d'expiration de la durée convenue et donc qu'il est trop tard pour résilier le bail unilatéralement.

Par voie de conséquence, les dispositions propres au régime du bail de neuf ans permettant à l'une ou l'autre des parties de donner congé, sont d'application, selon les termes de la Cour de cassation, dès le premier jour du troisième mois précédant l'expiration de la durée initialement convenue²⁸⁷.

Cet arrêt trouve également à s'appliquer dans les mêmes conditions lorsque le bail de courte durée a été prorogé pour une seconde courte durée.

Par ailleurs, soulignons que le contenu de l'arrêt ici évoqué ne fait pas obstacle aux droits de négocier une prorogation du bail de courte durée. Ceci pour autant que les dispositions autorisant la reconduction pour une seconde courte durée soient respectées.

284. Cf. art.1728bis, §1^{er}, de l'ancien Code civil.

285. L'arrêt dont il est fait référence ici date d'avant l'entrée en vigueur de la législation bruxelloise relative au bail d'habitation (1^{er} janvier 2018). Néanmoins, étant donné les similarités entre le texte fédéral abrogé (loi du 20 février 1991) et les dispositions du Code bruxellois du Logement, l'arrêt de 2014 peut être actualisé en remplaçant la référence aux §§1^{er} à 5 par l'article 237, §§1^{er} à 5.

286. G. Wargnier, *Transformation rétroactive du bail de courte durée en bail de neuf ans*, in sous la direction de N. Bernard et Bernard Louveaux, *Les grands arrêts du droit du bail d'habitation*, Larcier, 2021, p.168.

287. B. Kohl et C. Baré, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial – Chronique de Jurisprudence 2000-2020*, Larcier, 2022, pp.149-151.

Le bail de longue durée et le bail à vie

Commençons par rappeler que les dispositions du Code bruxellois du Logement prévoient que les baux de résidence principale sont réputés conclus pour neuf ans²⁸⁸. Néanmoins, la législation régionale autorise les parties à déroger au régime légal en leur permettant de conclure un bail d'une durée inférieure ou égale à trois ans²⁸⁹.

Cela étant, à côté du bail de courte durée, il existe deux autres régimes dérogatoires : le bail de longue durée et le bail à vie²⁹⁰. Ceux-ci permettent de conclure des baux ayant une durée plus longue que neuf ans ou ne pouvant pas être, sauf stipulation contraire, résiliable par le bailleur. Ils offrent donc à ses titulaires un cadre contractuel stable.

Étant donné leurs caractéristiques, les baux de longue durée et baux à vie ne concernent qu'une infime minorité de personnes. C'est pourquoi, nous ne nous étendrons pas plus que nécessaire sur l'examen de ces deux régimes d'exception.

1. Le bail de longue durée

Le principe — Tout comme le bail de courte durée, le bail de longue durée est un régime dérogatoire. En autorisant les parties à conclure un bail d'une durée supérieure à neuf ans, il instaure une exception aux baux réputés conclus pour neuf ans.

Pour autant qu'il soit conclu pour plus de neuf ans, les parties choisissent librement la durée du bail²⁹¹. Cependant, étant donné qu'un bail perpétuel est par nature interdit²⁹², celui-ci ne pourra en aucun cas dépasser une limite fixée à 99 ans ou sur trois vies²⁹³.

L'obligation de faire un écrit — Puisqu'il s'agit d'un régime dérogatoire, les parties qui souhaitent s'engager dans un bail de longue durée doivent le faire par écrit²⁹⁴. En effet, comme toute durée reposant sur l'application d'un régime dérogatoire, celle-ci ne se présume pas et doit être déterminée sans équivoque.

L'obligation de faire un acte authentique — Pour sortir ses pleins effets, le bail d'une durée supérieure à neuf ans doit obligatoirement être transcrit en entier dans un registre tenu par le bureau de Sécurité juridique compétent (celui-ci faisant partie de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances)²⁹⁵. Cette transcription

288. Art.237 du Code bruxellois du Logement.

289. Art.238 du Code bruxellois du Logement.

290. Art.239 du Code bruxellois du Logement.

291. Art.239, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

292. Art.1709 de l'ancien Code civil ; Art.7.3.1, alinéa 1^{er}, du Code civil.

293. Cf. art. 1^{er} de la loi du 18-29 décembre 1790.

294. Art.239, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

295. Art.3.30, §1^{er}, 6°, du Code civil.

exige que le bail ait été fait par acte authentique²⁹⁶. Autrement dit, le bail de longue durée doit être fait devant notaire²⁹⁷.

Par ailleurs, si le bail de longue durée n'a pas été fait par acte authentique, le non-respect de cette exigence de forme n'emporte pas la nullité du contrat. Celui-ci reste la source des obligations auxquelles les parties sont soumises, sauf en ce qui concerne la durée de location qui est réduite à neuf ans²⁹¹.

Mettre fin au bail à son échéance — Le bail de longue durée prend fin à son échéance pour autant qu'un congé de six mois ait été donné par l'une des parties²⁹⁸. Cette disposition est d'application, peu importe pour quelle durée supérieure à neuf ans ce bail a été conclu.

Lorsque le locataire se maintient dans les lieux loués — Si aucun congé n'est donné à l'échéance du bail de longue durée, celui-ci est automatiquement prorogé chaque fois pour une durée de trois ans²⁹⁹. Autrement dit, tant qu'il n'est pas résilié, le bail échu continue à produire ses effets par périodes de trois ans. Cette disposition est directement empruntée au régime légal de neuf ans.

Chacune des parties peut mettre fin au bail à l'échéance d'une prorogation de trois ans moyennant un congé d'une durée de six mois.

La prorogation n'affecte pas les autres conditions du bail — Ensuite, la législation bruxelloise dispose que la prorogation par périodes de trois ans n'affecte pas les conditions découlant du bail. Celles-ci demeurent inchangées par rapport à celles convenues dans le bail initial de longue durée, sans préjudice de l'application de l'article 224²⁹³. En clair, hormis les dispositions relatives à la durée du bail, toutes les autres règles découlant du contrat de bail restent d'application. La mutation de la durée ne modifie que les dispositions relatives à cette nouvelle durée et rien de plus.

Par ailleurs, en évoquant l'article 224, la législation précise que l'appréciation du caractère éventuellement abusif du loyer³⁰⁰, le calcul de l'indexation du loyer³⁰¹ et l'évaluation des charges³⁰² ne sont pas affectés par la mutation de la durée de location.

La résiliation anticipée du bail de longue durée — Curieusement, les dispositions propres au bail de longue durée ne précisent pas si ce contrat est soumis aux dispositions des paragraphes 2 à 5 de l'article 237. Dès lors, on peut légitimement s'interroger sur l'applicabilité de ces possibilités de résiliation anticipée³⁰³.

Toutefois, un rapide examen des régimes dérogatoires suffit à trancher cette question. En effet, les articles 238 relatif au bail de courte durée et 239, §2, relatif au bail à vie, précisent qu'ils instaurent des régimes pour lesquels les dispositions de l'article 237, §§2 à 5, ne sont pas d'application. Or, étant donné que cette restriction n'a pas été prévue dans le texte de

296. Art.3.31, §1^{er}, du Code civil.

297. B. Louveaux, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.405.

298. Art.239, §1^{er}, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

299. Art.239, §1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

300. Art.224/1, du Code bruxellois du Logement.

301. Art.224/2, du Code bruxellois du Logement.

302. Art.224/3, du Code bruxellois du Logement.

303. Art.237, §§2 à 5, du Code bruxellois du Logement concerne respectivement la résiliation anticipée du bail par le bailleur pour motif d'occupation personnelle, pour motif de travaux et sans motif mais avec indemnités, et enfin la résiliation anticipée par le locataire.

l'article 239, §1^{er}, nous pouvons légitimement considérer que les possibilités de résiliation anticipée propres aux baux réputés conclus pour neuf ans s'appliquent également aux baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans.

La résiliation anticipée sans motif par le bailleur et l'indemnité — Selon le Code bruxellois du Logement, un bail de résidence principale réputé conclu pour neuf ans peut être résilié anticipativement par le bailleur sans motif, pour autant que le congé soit donné à l'échéance du premier ou du deuxième triennat. Une indemnité doit également être payée par le bailleur au bénéfice du preneur. Celle-ci est fixée forfaitairement à neuf mois ou six mois de loyer selon que le renon met fin au bail à l'échéance du premier ou du deuxième triennat³⁰⁴.

Puisque le bail de longue durée peut également être résilié dans les mêmes conditions qu'un bail de neuf ans, la législation bruxelloise a néanmoins adapté l'indemnité due lorsque le congé sans motif est donné par le bailleur à l'échéance du troisième triennat ou d'un triennat subséquent. Dans ce cas, l'indemnité a été fixée forfaitairement à trois mois de loyer³⁰⁵.

Bien entendu, si le bailleur met fin au bail à l'échéance de la durée convenue dans le contrat de longue durée, aucun motif n'est requis et aucune indemnité n'est due.

2. Le bail à vie

Principe — Par dérogation au régime légal du bail de neuf ans, un contrat de location peut être conclu pour la vie du preneur³⁰⁶. Le principe qui régit le bail à vie est relativement simple puisqu'il prend fin au décès du locataire³⁰⁷. Il s'agit d'un contrat à durée déterminée, mais incertaine. Par ailleurs, il instaure une exception puisque, selon le droit commun, le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur³⁰⁸.

Un peu d'histoire — Lorsqu'une nouvelle section réglant le bail relatif à la résidence principale du preneur a été insérée dans l'ancien Code civil, celle-ci n'instaurait que deux régimes dérogatoires de durée : le bail de courte durée et le bail de longue durée. Le bail à vie ayant été considéré comme sans objet, il avait été tout simplement ignoré³⁰⁹.

Pourtant, il faut croire que le bail à vie répondait à une demande consistante, puisque quelques années plus tard, il fut consacré par la loi fédérale qui en fera le troisième régime dérogatoire³¹⁰. Il sera conservé par le Code bruxellois du Logement.

304. Art.237, §4, du Code bruxellois du Logement.

305. Art.239, §1^{er}, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

306. Art.239, §2, du Code bruxellois du Logement.

307. Art.239, §2, du Code bruxellois du Logement.

308. L'article 1742 de l'ancien Code civil. Soulignons que, dans le cadre de la réforme du Code civil, le contenu de l'article 1742 ne fera pas l'objet d'une recodification, puisqu'il réitère les dispositions de l'article 5.104 du Code civil (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, p. 63).

309. Cf. loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*Moniteur belge*, 22 février 1991).

310. Art. 6, 9°, de la Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge*, 21 mai 1997).

Le bail à vie doit être fait par acte authentique — À l’instar du bail conclu pour une durée supérieure à neuf ans, le bail à vie doit obligatoirement être transcrit en entier dans un registre tenu par le bureau de Sécurité juridique compétent (celui-ci faisant partie de l’Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances)³¹¹. Cette transcription exige que le bail ait été fait par acte authentique³¹². Autrement dit, le bail à vie doit être fait devant notaire³¹³.

Le droit du bailleur à résilier le bail à vie — L’objectif principal du bail à vie est de garantir au locataire le droit d’occuper le bien loué jusqu’à son décès. Il découle donc naturellement de ce principe que le bailleur n’est pas autorisé à mettre fin au bail avant cette échéance. C’est pourquoi, le bail à vie n’est pas régi par l’article 237, §§2 à 4, du Code bruxellois du Logement³¹⁴. Néanmoins, le texte législatif bruxellois ajoute que les parties peuvent en disposer autrement³¹⁵.

Ainsi, d’une part, les dispositions autorisant la résiliation anticipée par le bailleur d’un bail réputé conclu pour neuf ans ne sont pas d’application pour les baux à vie et, d’autre part, la loi accorde aux parties le droit de déterminer elles-mêmes les règles permettant au bailleur de mettre un terme à la location. Dès lors, en ce qui concerne le droit du bailleur de donner congé, la législation régionale rétablit une pleine et entière liberté contractuelle³¹⁶.

Le droit du preneur à résilier le bail à vie — Si le droit du bailleur à mettre fin au bail à vie est laissé à l’appréciation des parties, il n’en va pas de même pour le preneur. En effet, l’article 237, §5, reste d’application. Or, celui-ci détermine les conditions dans lesquelles le preneur peut résilier le bail anticipativement.

Concrètement, cela signifie que le preneur peut donner congé à tout moment moyennant un préavis d’une durée de trois mois³¹⁷. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné³¹⁸. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année³¹⁹.

Étant donné que ces dispositions ont un caractère impératif³²⁰, les parties ne peuvent pas y déroger.

311. Art.3.30, §1^{er}, 6°, du Code civil.

312. Art.3.31, §1^{er}, du Code civil.

313. B. Louveaux, *Bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, p.405.

314. Art.239, §2, du Code bruxellois du Logement.

315. Art.239, §2, du Code bruxellois du Logement.

316. B. Louveaux, *Bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Larcier, 2018, pp.412-413.

317. Art.237, §5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

318. Art.231, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

319. Art.237, §5, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

320. Art.216 du Code bruxellois du Logement.

Conclusion

Comme nous l'avons rappelé à l'entame de cette publication, la paternité d'un régime de règles propres au bail de résidence principale revient au législateur fédéral (loi du 20 février 1991). À l'époque, l'ambition du gouvernement était de freiner un dérapage du coût des loyers en stabilisant autant que possible les contrats de location. Aujourd'hui, plus de trente-cinq ans après l'entrée en vigueur du régime légal de neuf ans, où en sommes-nous ?

Malheureusement, selon un constat confirmé d'année en année, la situation du logement locatif, notamment dans la région de Bruxelles-Capitale, connaît une situation de crise profonde. Les traits caractéristiques de cet état de fait sont assez connus : des loyers qui pèsent exagérément sur le budget des ménages ; une qualité de logement dégradée et d'autant plus délaissée par le bailleur que les revenus du locataire sont faibles (les populations pauvres et/ou précarisées étant assignées à de piètres logements) ; une recherche de logement rendue plus ardue selon que le locataire appartient à une catégorie discriminée ; des contrats dont le contenu déséquilibré reflète l'état du rapport de force entre les parties.

Alors que les auteurs de la loi fédérale de 1991 souhaitaient endiguer la durée du bail et assécher les situations d'intimidation, de trop nombreux locataires sont confrontés à des pressions de plus en plus vives. Celles-ci consistent à brandir la menace d'un congé pour obtenir du locataire une augmentation substantielle du loyer (ceci hors indexation et donc hors réglementation). Soulignons à gros traits que, dans l'écrasante majorité des cas, les personnes soumises à un tel chantage acceptent les nouvelles conditions imposées par le bailleur. Bien entendu, des recours postérieurs sont toujours possibles, mais la crainte de recevoir un préavis locatif dissuade même les plus informés de leurs droits.

Il faut comprendre que la peur d'un congé fonctionne d'autant mieux qu'elle parvient à instiller un état de stress tel que le locataire ne parvient plus à réfléchir sereinement. Dès lors, imaginons les effets de tels chantages sur des personnes âgées ou des personnes susceptibles d'être discriminées (dans cette catégorie nous rangeons non seulement les personnes issues de l'immigration, mais aussi les parents seuls avec enfants, les personnes handicapées, les travailleurs précarisés, les pensionnés pauvres, les petits indépendants, les allocataires sociaux, les bénéficiaires d'un revenu d'intégration sociale...). Cela étant, le recours aux intimidations n'épargne pas toujours les classes moyennes aisées, même si cette catégorie est mieux armée pour résister aux menaces.

Aujourd'hui, notamment par le désinvestissement dans le logement social, le locatif dans la région de Bruxelles-Capitale a été abandonné aux mains du secteur privé. Celui-ci étant pris d'assaut par des institutions financières, les logiques incarnées par ces acteurs prennent une ampleur telle que des parties de plus en plus étendues du territoire deviennent littéralement inhabitables pour une part majoritaire de la population.

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.