

Faculté de droit et de criminologie

Le bail : l'aliénation du bien loué dans les 3 régions

Le bail de droit commun, le bail d'habitation et de résidence principale, le bail à ferme et le bail commercial

Auteur: Maxime REMICHE

Promoteur(s): Etienne BEGUIN

Année académique 2023-2024

Master en droit, finalité justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciement

Je tiens à remercier mon promoteur, maître Etienne Beguin, pour les réponses à mes questions dont il a toujours répondu, de manière claire, précise et rapide.

Je tiens également à remercier mes parents, qui sont ceux qui m'ont permis d'aller à l'université et d'apprendre le droit, ainsi, que mes proches qui m'ont soutenu durant tout mon parcours universitaire à Louvain-la-Neuve.

Glossaire

Ce glossaire a pour but de comprendre certaines abréviations utilisées lors de ce mémoire. Ses abréviations sont utilisées pour les références en note de bas de page uniquement.

- **Act. Jur. Baux** : Actualités juridiques des baux
- **Art.** : Article
- **Bull. Civ.** : Bulletin civil de la Cour de cassation
- **Cass.** : Cour de Cassation
- **Cass. fr.** : Cour de Cassation française
- **C. civ.** : Code civil
- **C. const.** : Cour constitutionnelle
- **Ch. repr., sess. ord.** : Chambre des représentants, session ordinaire
- **C. jud.** : Code judiciaire
- **Civ.** : Tribunal civil
- **Comm.** : Tribunal du commerce
- **D.F.** : Décret Région flamande
- **Dir.** : Sous la direction de
- **Doc. parl.** : Document parlementaire
- **D.W.** : Décret Région wallonne
- **Ibid.** : *Ibidem*
- **J.L.M.B.** : Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles
- **J.P.** : Juge de paix
- **J.T.** : Journal des tribunaux
- **J.T.T.** : Journal des tribunaux du travail
- **Jur. Liège** : Jurisprudence de Liège
- **L.** : Loi

- **L. spéc.** : Loi spéciale
- **L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988** : loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme modifiée par la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation du fermage
- **L. 4/11/1969 modifiée D.W. 2/05/2019** : loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme modifiée par le décret wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme
- **M.B.** : Moniteur belge
- **Not.Fisc.M.** : Notarieel en fiscaal maandblad
- **op. cit.** : *opere citato*
- **Ord. Bx.-C.** : Ordonnance Bruxelles-Capitale.
- **Pas.** : Pasicrisie belge
- **Prop. L.** : Proposition de loi
- **Ord. Bx.-C.** : Ordonnance Bruxelles-Capitale.
- **R.C.J.B.** : Revue critique de jurisprudence belge
- **Rec. Gén. Enr. Not.** : Recueil général de l'enregistrement et du notariat
- **Rép. not.** : Répertoire notariale
- **Rev. Not. B.** : Revue du notariat belge
- **R.G.D.C** : Revue générale de droit civil
- **R.W.** : Rechtskundig Weekblad

Introduction

Dans le droit immobilier, le contrat de bail revêt une importance cruciale, structurant les relations entre le bailleur et le preneur. Ce contrat définit non seulement les droits et obligations des deux parties, mais aussi les conditions d'utilisation du bien loué, qu'il s'agisse de biens à usage privé, commercial ou agricole. Le droit des contrats de bail s'est construit sur des principes communs visant à concilier les intérêts des bailleurs et des preneurs tout en assurant la stabilité et la sécurité des relations contractuelles. Cependant, l'évolution des réalités socio-économiques impose des adaptations législatives, en particulier pour protéger les locataires face aux aléas tels que l'aliénation du bien loué. Ce dernier phénomène, où la propriété change de main souvent, pose des défis significatifs quant au maintien des droits du locataire et à la continuité des obligations du bailleur.

La sixième réforme de l'État en 2014 a profondément modifié le cadre législatif des baux en Belgique. Cette réforme a transféré les compétences en matière de baux d'habitation, de baux à ferme et de baux commerciaux des autorités fédérales aux régions, permettant à la Région wallonne, à la Région flamande et à la Région Bruxelles-Capitale de développer des régimes juridiques distincts, adaptés aux spécificités de chaque territoire¹. Ce transfert de compétences a marqué un tournant dans la gestion des matières locatives, autorisant chaque Région à prendre en compte les particularités économiques, démographiques et sociales locales dans la rédaction de la législation sur les baux.

Cette régionalisation a également profondément influencé la question de l'aliénation du bien loué. Les régions disposent désormais d'une plus grande liberté pour déterminer les conditions dans lesquelles le preneur pourra rester dans le bien loué après la vente de ce dernier. La notion de « date certaine », essentielle pour protéger le preneur face à un nouvel acquéreur, est désormais traitée différemment selon les régions, entraînant une diversité des règles applicables sur le territoire belge.

Avant 2014, les règles relatives à l'aliénation relevaient de l'autorité fédérale, ce qui garantissait une certaine cohérence. La décentralisation des compétences a introduit des différences bien distinctes d'une région à l'autre, créant des incertitudes pour les parties contractantes, notamment lorsque le bien est situé dans une région où la législation a été profondément modifiée.

¹ Art. 6, §1^{er}, IV, 2^o et V, 3^o et VI, 7^o, L. spéc. du 8 août 1980

Ce mémoire se propose donc d'examiner de manière approfondie les effets de l'aliénation du bien loué dans ce nouveau cadre décentralisé 10 ans après la sixième réforme de l'État. Il analysera dans un premier temps le contrat de bail et ses éléments essentiels ainsi que ses diverses formes comme le bail d'habitation et de résidence principale, le bail à ferme et le bail commercial ainsi que leur champ d'application.

En seconde partie, ce travail développera l'aliénation du bien loué. Tout d'abord en droit commun qui est resté une matière fédérale afin de comprendre les règles principales de l'aliénation du bien loué, quels sont son mécanisme, ses clauses dérogatoires, l'indemnité d'éviction et enfin son renouveau dans la proposition de loi concernant le livre 7 pour le nouveau Code civil.

Et dans la suite de cette seconde partie, sera analysée, dans chaque Région, l'aliénation du bien loué dans le cadre du bail d'habitation et de résidence principale, avec les différences entre la manière dont les trois régions ont légiféré en la matière. Ensuite, ça sera l'aliénation du bail à ferme dans les trois régions avec une analyse du droit de préemption. Pour enfin finir sur l'aliénation dans le cadre du bail commercial de longue durée ou de courte durée. Le mémoire s'intéressera particulièrement aussi à l'impact de la « date certaine » et à la manière dont elle a été intégrée dans les régimes régionaux post-réforme. L'objectif est de fournir une analyse comparative des régimes en place afin de trouver des futurs éventuelles évolutions du droit locatif belge.

Titre I : Le contrat de bail sous diverses formes

Afin de comprendre l'aliénation du contrat de bail ainsi que ses effets, la compréhension du contrat de bail est un prérequis. Dans cette première partie, le concept du contrat de bail dans le droit commun sera développé sur ses différents aspects. Les parties du contrat de bail qui ont un lien avec l'aliénation du contrat de bail seront mises en lumière. Les thèmes suivants ne sont pas abordés afin de conserver l'essence du mémoire : Le prix, la preuve du contrat, les effets de l'inexécution de celui-ci, etc...

Dans un deuxième temps, d'autres formes du contrat de bail seront développées. Il y sera expliqué leurs caractéristiques principales ainsi que le régime juridique spécifique y associé. Tout comme le droit commun, le mémoire est focalisé sur les parties du contrat de bail portant sur l'aliénation.

Les diverses formes du contrat de bail choisies sont le bail d'habitation et de résidence principale, le bail à ferme et le bail commercial. Ce choix de ne prendre qu'eux avec le droit commun est parce que ce sont les baux les plus importants en Belgique.

Enfin, en dernier, la date certaine, notion capitale en la matière, sera développée afin de mieux comprendre le prochain titre sur l'aliénation du bail. Il y sera consacré à sa définition dans l'ancien et le nouveau Code civil ainsi qu'à certaines problématiques à son égard.

Chapitre 1 : Le droit commun

Ce premier chapitre est consacré au droit commun des contrats de bail. La première section porte sur le concept du contrat de bail, pour que dans la deuxième soient développés ses éléments essentiels. Il y aura aussi les obligations des parties qui seront citées pour enfin parler du nouveau code civil et de la proposition de loi du livre 7 « Les contrats spéciaux ».

Section 1 : Le concept

Sous-section 1 : Définition

Le contrat de bail peut être grossièrement défini comme la location d'un bien. De ce fait, il s'agit de la location de choses. On peut y retrouver la définition dans l'ancien Code civil en son article 1709 :

« 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 à lui payer. »²

Bien qu'il y ait un nouveau Code civil, l'article 1709 de l'ancien code reste la référence, car cet article n'a pas encore été modifié à ce jour.

Cette définition légale montre les obligations qui sont présentes dans le contrat de bail³ :

- Le preneur se voit conférer un droit personnel de créance à l'égard du bailleur. Ce droit est l'usage et la jouissance d'une chose susceptible d'être louée.
- L'usage et la jouissance ne sont accordés au preneur que moyennant le paiement d'un certain prix, appelé loyer, qui doit être déterminé ou, à tout le moins, déterminable. Le bail est donc, à la différence du commodat, un contrat synallagmatique à titre onéreux. Il se distingue également, eu égard au loyer, du contrat de leasing.
- Le preneur ne se voit octroyer le droit d'user et de jouir de la chose louée que pendant un certain temps, excluant par là non seulement le bail à titre perpétuel, mais également la mise à disposition d'un bien sans garantie d'une certaine stabilité d'occupation.

On considère, malgré le fait que ce n'est pas appuyé par aucune disposition légale, que le louage d'une chose qui porte sur un immeuble doit être qualifié de bail⁴.

² Art. 1709, ancien C. civ.

³ M. VLIES, P. JADOUL & Y. NINANE, « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, B. Kohl (dir.), Liège, Anthemis, 2009, pp. 8-9

⁴ *Ibid.*, p. 9

Avec tout cela, on peut définir le bail comme ceci :

« Le bail ou le louage de choses est le contrat par lequel une personne, appelée bailleur (ou bailleresse), s'engage à fournir, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose (dont elle est généralement – pas nécessairement – propriétaire) à une autre personne, appelée preneur ou locataire, moyennant le paiement d'un certain prix. »⁵

Sous-section 2 : Ses caractéristiques

On peut retrouver 5 caractéristiques primordiales au contrat de bail. Ses cinq-là sont toujours celles qui reviennent à chaque fois qu'il faut définir le contrat de bail.

On peut définir tout cela par : « Le contrat de louage est un contrat consensuel et synallagmatique qui est conclu à titre onéreux pour une durée déterminée, mais pas intuitu personae. »⁶

A. Consensualisme

Le bail est un contrat consensuel. Il naît par conséquent par le simple concours de volonté relativement à la mise à disposition de la jouissance d'une chose déterminée et du prix, ses éléments essentiels. Il est *solo consensus*⁷.

Il peut, dès lors, être conclu en principe verbalement de manière totalement légale, étant donné qu'il naît du seul accord de volonté des parties⁸.

B. Contrat synallagmatique

Comme sous-entendu plus haut, le contrat de bail est un contrat synallagmatique. Il fait naître des obligations à charge de chaque partie, le bailleur et le preneur. De ce fait, toutes les règles applicables aux contrats synallagmatiques s'appliquent au louage de choses : théorie des risques, exception d'inexécution, résolution pour inexécution fautive, etc⁹...

C. A titre onéreux

Le bail est un contrat à titre onéreux. L'utilisation et la jouissance du bien ne sont pas offertes gratuitement, mais en échange d'un prix, comme dit dans l'article 1709 de l'ancien Code civil.

⁵ C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HELAS, P. WERY ET A. CRUQUENAIRE, *Droits des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants au programme de bachelier en droit*, 6^e édition, Liège, Wolters Kluwer, 2022, p. 277

⁶ W. GOOSSENS, « Description du concept » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P.A. Foriers, M. Vanwijck-Alexandre et P. Wéry (dir.), Bruxelles, de Keure /la Charte, 2006, p. 1

⁷ *Ibid.*, p. 1 et 2

⁸ Art. 5.28 et art. 5.5, C. civ.

⁹ E. VAN DEN HAUTE, *Traité de contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 578

Ce prix est un élément essentiel du contrat. Si l'usage et la jouissance d'un bien sont donnés gratuitement, il ne s'agit plus d'un bail, mais d'un prêt. Le prix ne doit pas être nécessairement une somme d'argent : cela peut être une prestation en nature¹⁰.

D. Contrat temporaire

Le contrat de louage ne peut être conclu pour l'éternité. Il n'est pas possible qu'un contrat de louage puisse dépasser 99 ans. Cette limite étant d'ordre public, on ne peut donc y déroger et les baux contrats sont donc nuls de plein droit. Cependant, tout cela ne signifie pas que le contrat de bail ne peut pas être conclu pour une durée indéterminée, ni pour la durée de vie du locataire. Ce sont aux parties de décider de cela¹¹.

E. Contrat non intuitu personae

En règle générale, le louage n'est pas un contrat *intuitu personae*. Il en résulte que l'erreur sur la personne n'est pas une cause de nullité de la convention et que le droit du preneur peut être cédé¹². De même, la mort du preneur ou du bailleur ne met pas fin au contrat¹³. Les parties peuvent convenir de déroger à ses dispositions¹⁴.

Le bail à fermer, qui sera expliqué plus tard, n'est lui aussi pas un contrat *intuitu personae*. Cependant, il est soumis à des règles restrictives quant à la cession du bail et aux conséquences de la mort du preneur¹⁵.

Il convient aussi de noter que la solvabilité du preneur étant toujours un élément essentiel lors de la conclusion du contrat, cet élément ne suffit pas à transformer le contrat en contrat *intuitu personae*¹⁶.

Section 2 : Les éléments essentiels du contrat de bail

Sous-section 1 : Le bien loué

La principale obligation du bailleur est de garantir l'usage et la jouissance de la chose louée. Il est toutefois important de souligner que celui qui donne ainsi une chose à bail ne s'oblige pas à

¹⁰ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, 3^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 98

¹¹ W. GOOSSENS, « Description du Concept », *op. cit.*, p. 3

¹² Art. 1717, ancien C. civ.

¹³ Art. 1742, ancien C. civ.

¹⁴ E. VAN DEN HAUTE, *Traité de contrat spéciaux*, *op. cit.*, p. 579

¹⁵ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, 3^e édition, *op. cit.*, p. 99

¹⁶ E. VAN DEN HAUTE, *Traité de contrat spéciaux*, *op. cit.*, p. 579

concéder un droit réel sur la chose louée et ne transfère pas au preneur un droit propre de jouissance sur ce bien ; il s'engage uniquement à ce que le preneur en ait la jouissance¹⁷.

Il s'agit d'une obligation de faire, qui engendre un droit de créance envers le preneur. Il en découle que le bailleur, qui n'a aucune obligation de donner, peut parfaitement donner à bail la chose d'autrui, qu'il possède ou non des droits sur la chose louée¹⁸.

La Cour de cassation a jugé en 1941 sur cette validité du bail de la chose d'autrui et elle a considéré, dans son arrêt, que le bail de la chose d'autrui n'est pas nul. L'arrêt portait sur un immeuble partagé, loué par l'un des indivisaires sans le consentement des autres¹⁹. Plusieurs autres décisions de la Cour de cassation ont renforcé cet arrêt par la suite, telles que l'arrêt de la Cour de cassation du 24 septembre 2004 qui consacre la validité du bail de la chose d'autrui²⁰.

De plus, il est primordial, dans le cadre de la responsabilité éventuelle du preneur à la fin du contrat, de faire un état des lieux. Pour en tenir compte, il faut que cet état des lieux soit contradictoire et circonstancié. La rédaction de l'état des lieux vaut contradictoirement et à frais communs aussi bien pour le bailleur que le preneur, selon l'article 1730, § 1 de l'ancien Code civil²¹.

Sous-section 2 : Le prix

Le prix est un élément essentiel du bail. Le bail est un contrat à titre onéreux. Si l'usage et la jouissance d'une chose ont été accordés à titre gratuit, il n'y a pas de bail, mais prêt à usage. Telle est aussi le cas si la contre-prestation est insignifiante. Les parties se doivent de se mettre d'accord sur un prix, sinon le contrat est nul pour faute d'accord sur le prix²².

Le prix doit aussi être déterminé ou, du moins, déterminable sur base de données objectives dès la conclusion du contrat. À noter qu'il n'est pas forcément requis que le loyer soit précisé dans la convention de bail ; il suffit, tout comme pour la vente, qu'il puisse être déterminé à l'aide de données objectives²³.

¹⁷ Cass., (1^{er} ch.), 24 novembre 2023, *R.G.D.C.*, 2024, liv 2, p. 105

¹⁸ M. VLIES, P. JADOUL & Y. NINANE, *op. cit.*, p. 16

¹⁹ Cass. (1^{er} ch.), 4 décembre 1941, *Pas.*, 1941, I, p. 443

²⁰ M. VLIES, P. JADOUL & Y. NINANE, *op. cit.*, p. 17

²¹ W. GOSSENS, « Description du concept », *op. cit.*, p. 18

²² Y. MERCHERS, *Le bail en général*, *op.cit.*, p. 147

²³ *Ibid.*, p. 148

Enfin, le prix doit être sérieux. Un prix vil reste un prix, encore faut-il qu'il soit sérieux, c'est-à-dire ni dérisoire, ni simulé, auquel cas cela signifierait que le contrat de louage recouvre en réalité un autre contrat, tel qu'un contrat à titre gratuit : un prêt ou une donation indirecte²⁴.

Section 3 : Les parties au contrat et leurs obligations

Sous-section 1 : Le bailleur

Le bailleur est celui qui s'engage à fournir la location du bien loué et à garantir la jouissance de ce bien par le preneur. Il se doit d'être majeur ou d'être du moins un mineur émancipé. De plus, le bailleur ne doit pas être un incapable et doit, de ce fait, avoir les capacités juridiques de donner à bail. Dans ce cas-ci, c'est son mandataire qui aura la capacité de prendre ou de donner à bail.²⁵

Le bailleur a 3 obligations en vertu de l'article 1719 de l'ancien Code civil :

A. Délivrer le bien loué

Le bailleur doit délivrer le bien loué, ce qui consiste en un acte juridique dans un premier temps, mais aussi en un acte matériel par la remise des clés du bien loué. Pour que cette délivrance soit valable, il faut bien évidemment que les lieux soient libres au préalable²⁶. Un état des lieux devra aussi être accompli si l'une ou l'autre partie le réclame²⁷.

Les lieux doivent être dans un bon état. Ils sont censés permettre le fait de pouvoir servir à l'usage auquel le preneur souhaite les destiner. Il est à noter que l'article instituant cela est supplétif de volonté, donc les parties pourront y déroger s'ils le souhaitent²⁸.

B. L'entretien et les réparations du bien loué

La seconde obligation du bailleur consiste à entretenir le bien et à effectuer les réparations nécessaires durant toute la durée du bail. Il ne doit pas seulement réparer, mais aussi prévenir les détériorations ou les dégradations du bien. L'ancien Code civil ne donne malheureusement pas la liste des travaux d'entretien qui sont ainsi visés²⁹.

²⁴ *Ibid.*, p. 148

²⁵ *Ibid.*, p. 110

²⁶ C. DE RUYT, « Le bail de droit commun » in *Le bail dans tous ses états*, B. Louveaux, H. Preumont et Z. Trusgnach (dir.), Limal, Anthémis, 2020, p. 14

²⁷ Art. 1730, ancien C. civ.

²⁸ Art. 1720, ancien C. civ.

²⁹ C. DE RUYT, « Le bail de droit commun », *op. cit.*, p. 15

C. La jouissance paisible

La troisième obligation du bailleur est d'assurer la jouissance paisible du preneur. Cela consiste en la garantie de contrer les troubles qui portent préjudice à la jouissance. Il y a 3 garanties³⁰ :

- La garantie du fait personnel du bailleur ;
- La garantie du fait des tiers ;
- La garantie des vices de la chose.

Sous-section 2 : Le preneur

Le preneur est celui qui, au moyen d'un paiement, jouit de la chose louée. Pour lui, le bail est un acte d'administration, peu importe sa durée. Il suffit donc de la simple capacité de contracter. De ce fait, tous ceux qui ont la capacité de donner au bail peuvent également prendre au bail³¹.

Le preneur, quant à lui, possède 3 obligations :

A. Le paiement du loyer

C'est le devoir du preneur de supporter les frais et charges liés à la jouissance des lieux, à moins qu'il y ait une convention contraire. Dans le bail de droit commun, les parties sont libres de fixer le montant du loyer et sa variation éventuelle au cours du bail³².

B. L'occupation du bien loué de manière conforme et en bon père de famille

Le preneur doit aussi occuper le bien de manière conforme à sa destination : si le bail prévoit l'usage au titre de bureau, il ne pourra en faire un magasin, par exemple³³.

Le preneur est tenu aussi d'occuper le bien en bon père de famille³⁴. Il devra y respecter le règlement d'ordre intérieur. Cela implique aussi le fait de ne pas commencer des travaux de grande envergure sans le consentement du bailleur ainsi que d'entretenir les lieux, dont une liste des travaux exemplative est contenue dans l'article 1754³⁵.

C. La restitution du bien loué

La dernière obligation est celle de restituer le bien loué à la fin du bail. Si un état des lieux a été fait, le preneur devra rendre la chose telle qu'il l'a reçue, à l'exception de ce qui a péri ou a été

³⁰ *Ibid.*, p. 18

³¹ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 121

³² P. JADOUL & M. VLIES, « Le droit commun du bail » in *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, I. Durant (dir.), Bruxelles, Larcier, 2004, p. 20

³³ N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 269

³⁴ Art. 1728, ancien C. civ

³⁵ N. BERNARD, *Politique du logement en Région bruxelloise*, op. cit., p. 273

dégradé par un cas de force majeure. Il devra cependant prouver la véracité de la force majeure³⁶.

Une fois l'état des lieux de sortie effectué, les clés doivent être remises au bailleur et, en cas de dégradation du bien loué, le preneur devra rembourser le bailleur par rapport aux préjudices subis à cause de ses dégradations³⁷.

Section 4 : Dans le nouveau Code civil

Les contrats spéciaux n'ont pas encore reçu des modifications par rapport au nouveau Code civil. Une proposition de loi a été déposée ce 16 avril 2024, qui a pour but d'insérer le livre VII « Les contrats spéciaux »³⁸ dans le nouveau Code civil. Le contrat de bail de droit commun fait partie des contrats spéciaux. Comme pour ses prédécesseurs, ce projet de loi vise à moderniser les règles spécifiques de l'ancien Code civil concernant les droits des divers contrats spéciaux.

Actuellement, le texte n'a pas été voté ni en commission ni en séance plénière avant la dissolution de la Chambre due aux élections de juin passé. La proposition a été déclarée caduque à la Chambre. Cependant, ça sera cette proposition de loi qui sera analysée, car ça reste toujours la proposition mise en avant par le site officiel www.justice.belgium.be.

C'était assez prévisible, mais il faut le souligner : cette proposition de loi du nouveau Code civil ne change pas de manière radicale le droit commun du bail. Il y a quelques modifications, par exemple, un changement de la définition du contrat de bail qu'on retrouve à l'article 7.3.1 de la proposition de loi :

*« Le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix. Ce n'est pas un bail, un contrat par lequel une partie s'engage à fournir à l'autre l'usage et la jouissance précaire d'un bien moyennant un prix, pour autant que ce caractère précaire soit justifié par des motifs légitimes. »*³⁹

³⁶ Art. 1731, §2, ancien C. civ

³⁷ P. JADOUL & M. VLIES, « Le droit commun du bail », *op. cit.*, p. 23 et 24

³⁸ Proposition de loi portant le livre 7, « les contrats spéciaux » du Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2023-2024, n° 55-3973/001

³⁹ Art. 7.3.1, Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ.

La nouveauté, ici, réside dans le fait que la figure de l'occupation à titre précaire est ancrée dans la loi. On y a ajouté la jurisprudence de la Cour de Cassation par rapport aux locations précaires⁴⁰.

Nous nous arrêterons à ça concernant le nouveau Code civil pour le Titre I. Cependant, ce projet de loi sera analysé concernant l'aliénation du bail au sein du Titre II. Le nouveau Code civil sera analysé en son livre 8 et la date certaine lors du chapitre 3 du Titre I.

Chapitre 2 : Les autres types de contrat de bail

Ce chapitre est consacré aux 3 autres types de contrat de bail que sont les contrats d'habitation de résidence principale, les contrats de bail à ferme et les contrats de bail commercial. Afin de pouvoir développer l'aliénation du contrat de bail dans toutes ses formes, il faut avant tout expliquer quelles sont ses 3 formes. Dans chaque section, sera développé le régime spécifique au type de bail en premier et, en second, son champ d'application.

Section 1 : Le bail d'habitation et de résidence principale

Sous-section 1 : Régime spécifique

Depuis la sixième réforme de l'État, la compétence relative à la location des biens ou des parties de destinés à l'habitation a été transférée exclusivement aux régions. Ce sont donc les régions qui ont légiféré en la matière.

Avant de voir de manière approfondie chaque région, il est à noter que les législateurs ont fait une différence entre le bail d'habitation et le bail de résidence principale. En effet, le bail de résidence principale est un chapitre spécifique du décret ou de l'ordonnance instituant le régime⁴¹.

C'était déjà le cas avant la sixième réforme avec la loi du 20 février 1991 qui était fédérale. C'est tout simplement dû à une volonté du législateur de mettre en place une protection renforcée envers le preneur, car le bail s'agit de son chez-lui tout simplement⁴².

⁴⁰ E. WILLAERT, N. VAN DEALE et A. SCHRYVERS, « Nouveau livre 7 Contrats spéciaux : les nouvelles dispositions prévues en matière de location », Schoups Site web, https://schoups.be/fr/news_items/nouveau-livre-7-contrats-speciaux-les-nouvelles-dispositions-prevues-en-matiere-de-location (date de dernière consultation : 12 août 2024)

⁴¹ Voir la suite du chapitre où seront expliqués les régimes juridiques spécifiques.

⁴² B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 9-10

A. En Région wallonne

En Région wallonne, il y a eu pour l'essentiel un maintien du régime antérieur. Elle a légiféré en la matière par la création du décret wallon du 15 mars 2018 avec une législation à la fois sur le bail d'habitation et le bail de résidence principale⁴³.

De ce fait, pour le bail d'habitations, les articles 1714 et suivants de l'ancien Code civil ont été abrogés pour ce qui concerne les baux d'habitations et sont, pour la plupart, purement et simplement reproduits dans le chapitre 2 du décret du 15 mars 2018⁴⁴.

Pour le bail de résidence principale, son régime était autrefois dans la loi du 20 février 1991. La Région wallonne a abrogé cette loi et a repris ses dispositions, avec quelques modifications mineures issues d'enseignement tiré de la jurisprudence, pour les insérer dans le chapitre 3 du décret du 15 mars 2018⁴⁵.

Les articles de ce chapitre 3 sont impératifs ; de plus, plusieurs articles du chapitre 1 deviendront impératifs concernant le bail de résidence principale, prouvant une fois de plus une volonté de protéger le preneur⁴⁶.

B. Région Bruxelles-Capitale

C'est par l'ordonnance du 30 octobre 2017⁴⁷ et par l'entremise de son article 15, que la Région Bruxelles-Capitale a inséré au sein du Code bruxellois du logement un titre XI intitulé « Des baux d'habitation ». Il y sera déployé le droit commun du bail d'une part dans le chapitre II du titre XI et d'autre part le régime spécifique des baux portant sur la résidence principale au sein du chapitre III du titre XI. Tout comme la Région wallonne, il n'y aura pas de modification majeure. Cependant, il y a une modification à noter en Région Bruxelles-Capitale du fait de l'article 216 du Code bruxellois du logement qui instaure une nouvelle règle : « *Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives* »⁴⁸.

Si, précédemment à la réforme, il y avait déjà un caractère impératif concernant le régime spécifique à la résidence principale, la Région Bruxelles-Capitale décida d'instaurer aussi un régime impératif en ce qui concerne le bail d'habitation, qui était supplétif (pour l'essentiel) autrefois. Il est important de préciser que cet article s'applique, en réalité, à tous les autres types

⁴³ Décret Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

⁴⁴ B. KHOL & C. KARE, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 86

⁴⁵ B. KHOL & C. KARE, *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, *op. cit.*, p. 86

⁴⁶ Art. 52, §5 et §6, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

⁴⁷ Ordonnance Région Bruxelles-Capitale du 30 octobre 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017

⁴⁸ N. BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018/1, p. 24

de contrat, ce qui va donc influencer l'aliénation du contrat de bail. De ce fait, les parties à un contrat de bail à Bruxelles voient donc leur autonomie circonscrite⁴⁹.

C. Région flamande

Le dernier à avoir légiféré en la matière est la Région flamande avec son décret du 9 novembre 2018⁵⁰ qui va instaurer les dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de partie de ceux-ci. À la grande différence des deux autres régions, la Flandre ne va pas développer le droit commun du bail d'habitation pour ensuite parler du bail de résidence principale dans son décret. Il ne va pas importer celui issu de la loi fédérale, de ce fait le bail d'habitation autre que celui de résidence principale est toujours lié au droit commun. Ici, le décret va, dès son Titre II, mettre en place des dispositions concernant le bail de résidence principale⁵¹.

Les dispositions du Titre II sur la résidence principale sont d'ordre impératif. Cependant, dans l'article insérant cette phrase, il est mis quelque chose de contradictoire : « *Les dispositions du présent titre sont impératives, sauf stipulation contraire* »⁵². Or, il n'y a que les personnes physiques qui peuvent stipuler et non une entité comme la Flandre. Cette phrase ci-dessus est celle traduite par le gouvernement et qu'on peut retrouver sur les sites officiels. Cependant, si on prend sa version néerlandaise, la phrase ressemblera plus à « *Les dispositions du présent titre sont impératives, sauf indication contraire.* », ce qui correspondra mieux aux dispositions du décret. Est-ce une erreur de traduction ? Le doute est permis.

Sous-section 2 : Champ d'application

Pareil que ci-dessus, il faut voir comment les 3 régions définissent ce qu'est un bail d'habitation et ce qu'est un bail de résidence principale pour ce qui est du champ d'application.

Concernant le concept de la « résidence principale », les 3 régions n'ont pas fait une définition de cette notion. On a donc là une notion de pur fait, apprécié par le juge de paix en fonction d'éléments ou d'indices pertinents. À souligner aussi que la résidence principale ne coïncide pas avec l'inscription administrative aux registres de la population⁵³.

⁴⁹ *Ibid.*, p. 25

⁵⁰ Décret Région flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018

⁵¹ N. BERNARD, *Le bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 58

⁵² Art. 6 du D.F. du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

⁵³ N. BERNARD, *Le bail d'habitation*, *op. cit.*, p. 302

Il nous faut donc alors savoir ce qu'est un bail d'habitation pour les 3 régions :

A. Région wallonne

Le décret wallon définit le bail d'habitation comme ceci : « *Le bail relatif à un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du tourisme.* »⁵⁴

Le décret vise, en premier, alors tous les contrats de bail portant sur des biens immeubles ou sur des biens meubles, comme des caravanes, des péniches, etc... situés en Région wallonne, sauf pour les hébergements touristiques qui sont exclus du champ d'application⁵⁵. Il vise ensuite, en second, un bien meuble ou immeuble destiné à servir « d'habitation » : Il n'y a pas de définition particulière, le terme doit être compris comme un bien qui est fait pour y vivre et aménagé pour cette destination⁵⁶.

B. Région Bruxelles-Capitale

Le bail d'habitation est défini dans le Code bruxellois du logement comme : « *Un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.* »⁵⁷ Pareil qu'en Région wallonne, le Code bruxellois du logement vise tous les contrats de bail situés en Région Bruxelles-Capitale, portant sur un logement et excluant les hébergements touristiques. Ici, il faut comprendre le terme de logement comme « *L'immeuble ou la partie d'immeuble utilisés ou affectés à l'habitation d'un ou plusieurs ménages.* »⁵⁸

C. Région flamande

Ici, il n'y a pas de définition du terme d'habitation dans le décret flamand. Il faut aller dans le Code flamand du logement pour trouver une définition, cette dernière le définit comme : « *Tout bien immobilier ou la partie d'un bien immobilier destiné principalement au logement d'un ménage ou d'une seule personne* »⁵⁹. Cette définition exclut aussi les hébergements touristiques par le fait que le bien doit être destiné au logement.

⁵⁴ Art. 2, 1°, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

⁵⁵ B. KOHL, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret relatif du 15 mars 2018 au bail d'habitation » in *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, de Keure /la Charte, 2019, p. 56

⁵⁶ I. DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne », in *La régionalisation du bail*, I. Durant et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 14

⁵⁷ Art. 2, §1, 30° du Code bruxellois du logement

⁵⁸ Art. 2, §1^{er}, 3° du Code bruxellois du logement

⁵⁹ Art. 1.3, §1, 66° du Code du logement flamand 2021

On observe donc que les 3 régions ont presque la même définition commune concernant le terme d'habitation. Nous constaterons plus tard les changements qu'il y a dans les 3 régions concernant les habitations lors de l'aliénation du bail.

Section 2 : Le bail à ferme

Sous-section 1 : Régime spécifique

Le bail à ferme est l'un des différents types de bail qui existent en droit belge. Dans cet ouvrage, nous entendrons le bail à ferme dans ce sens-là :

*« Les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement, à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture. »*⁶⁰

Le bail à ferme est un contrat consensuel, synallagmatique, à titre onéreux, successif et, à l'inverse du droit commun du bail, *intuitu personae*. Ce bail est considéré comme *intuitu personae* à cause des dispositions particulières qui le régissent, comme conclu en considération du preneur. La qualité du preneur est donc un élément primordial dans la conclusion du bail à ferme pour le bailleur, d'où ce statut *d'intuitu personae*⁶¹.

Comme pour le bail d'habitation et de résidence principale, après la 6^e réforme de l'État, les régions vont obtenir la compétence de légiférer en ce qui concerne le bail à ferme. Cependant, il ne faut pas oublier que les articles de l'ancien Code civil, 1714 à 1762*bis*, contiennent le droit applicable aux baux immeubles. Ces règles s'appliquent donc au bail à ferme sous réserve des dispositions dérogatoires contenues dans les décrets que les régions ont légiféré⁶².

La Région wallonne a adopté une nouvelle législation en matière de bail à ferme avec le décret wallon du 2 mai 2019 qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020⁶³.

La Région flamande a également adopté une nouvelle législation sur les baux à ferme. Il s'agit du décret flamand du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme⁶⁴.

⁶⁰ Art. 1^{er}, 1^o, al. 1, L. 4 novembre 1969 sur le bail à ferme

⁶¹ E. BEGUIN et A. CAPRASSE, *Bail à ferme et droit de préemption en Région wallonne après le décret du 02 mai 2019*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 15 et 19

⁶² *Ibid.*, p. 13

⁶³ Décret Région wallonne du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 8 novembre 2019

⁶⁴ Décret Région flamande du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023

À l'inverse de la Région wallonne, le nouveau décret flamand s'applique aux baux à ferme conclu antérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret et qui n'ont pas été dénoncés⁶⁵.

Pour terminer, en Région Bruxelles-Capitale, aucune législation n'a encore été faite. On applique donc toujours l'ancienne législation fédérale, donc celle de la loi fédérale de 1969⁶⁶, pour toutes les questions relatives aux baux à ferme.

Sous-section 2 : Champ d'application

Avant toute chose, facile à s'en douter, mais le champ d'application spatiale du bail à ferme est basé sur la région où le bien loué se trouve. Comme dit précédemment, les règles spécifiques au bail à ferme ont été régionalisées lors de la sixième réforme de l'État du 6 janvier 2014, et plus particulièrement en son article 16. De ce fait, un bail à ferme sera soumis aux dispositions imposées par la Région où il se trouve⁶⁷.

A. Région Bruxelles-Capitale

Sous l'ancienne législation, et donc en Région Bruxelles-Capitale actuellement, on entend les baux à ferme comme la définition donnée au-dessus selon la loi du 4 novembre 1969. On y ajoute aussi les biens immeubles tels que prévus par la définition donnée au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs⁶⁸. Les exclusions sont dictées par l'article 2 de la loi.

Son champ d'application reste donc basique. Étant donné que rien n'a été légiféré, il n'y a pas de règle transitoire ou autre, comparé aux autres régions ci-dessous.

B. Région wallonne

En Région wallonne, les termes utilisés restent inchangés. La définition est la même, l'ajout de l'usufruit entre vifs est aussi opérationnel. Au niveau des exclusions, il y a le point 5 de l'article 1^{er} qui est modifié en Région wallonne, concernant l'exclusion des conventions visant la création d'une société agricole comme entreprise⁶⁹.

Concernant le champ d'application temporel, c'est le décret wallon du 2 mai 2019 qui légifère en matière de bail à ferme en modifiant l'ancienne loi du 4 novembre 1969. Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Ce décret ne s'applique qu'aux baux à ferme conclu après son entrée en vigueur. Les baux conclus avant l'entrée en vigueur restent valables jusqu'à ce qu'un

⁶⁵ Art. 88, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

⁶⁶ Loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969

⁶⁷ E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p.46

⁶⁸ Art 1^{er}, L. 4 novembre 1969 relative au bail à ferme

⁶⁹ Art 1^{er}, 2^o, D.W. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme

nouveau bail intervienne ou qu'une modification entraînant un renouvellement fasse son apparition⁷⁰.

C. Région flamande

En Région flamande, la définition est presque la même, il y aussi l'ajout de la constitution d'usufruit entre vifs. La grande différence est que le décret s'applique aussi aux emphytéoses de bail à ferme dont la durée est inférieure à 27 ans⁷¹. Les exclusions sont prévues par le décret en son article 5.

Concernant son champ d'application temporel, c'est assez récent, car la Région flamande a légiféré en 2023 avec le décret flamand du 13 octobre 2023. À l'inverse de la Région wallonne, le nouveau décret flamand s'applique aux baux à ferme conclu antérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret et qui n'ont pas été dénoncés⁷². La Région flamande a donc préféré que son décret soit rétroactif à l'instar de la Région wallonne. Nous verrons plus tard si cela aura un impact important ou non sur l'aliénation du bail.

Section 3 : Le bail commercial

Sous-section 1 : Régime spécifique

Le dernier bail qui sera analysé n'est pas des moindres, car il s'agit du bail commercial. Il est régi par la loi du 30 avril 1951⁷³ qui le définit comme « (...) *les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.* »⁷⁴

À l'inverse du bail d'habitation et de résidence principale et du bail à ferme, le bail commercial, dont pourtant la compétence a été donnée aux régions, n'a toujours pas eu de véritable changement, à part quelques-uns précis dans la loi qui change par rapport aux régions⁷⁵. La loi instituant le bail commercial est celle du 30 avril 1951, donc 70 ans sont passés sans modifier véritablement cette loi. Il est difficile de croire qu'une loi puisse suivre 70 ans sans poser des problèmes d'application.

⁷⁰ Art. 52, D.W. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme

⁷¹ Art. 4, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

⁷² Art. 88 D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

⁷³ Loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial, *M.B.*, 10 mai 1951.

⁷⁴ Art. 1, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

⁷⁵ Mais rien concernant la transmissions du bien loué, donc on ne les développera pas

Cependant, les régions ont quand même légiféré sur une partie, les baux commerciaux à court terme. Il s'agit de bail commercial conclu pour une durée égale ou moins d'un an. On y retrouve :

- Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil⁷⁶ ;
- Décret flamand du 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat⁷⁷ ;
- L'ordonnance bruxelloise du 9 mai 2019 relative au bail commercial de courte durée⁷⁸.

Sous-section 2 : Champ d'application

Pour le bail commercial à long terme, son champ d'application matériel est donné dans la définition ci-dessus. La seule différence à surligner est qu'en Région wallonne, les baux conclus dans le cadre d'un contrat de partenariat commercial tel que défini par le Code de droit économique sont soumis à la loi des baux commerciaux⁷⁹.

De ce fait, il faut que le bail commercial soit :

- (1) Un bail au sens de l'article 1709 de l'ancien Code civil, ce qui implique forcément le paiement d'un prix ;
- (2) Qui porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble : exclusion de la location mobilière⁸⁰. A noter qu'un terrain non bâti peut faire l'objet d'un bail commercial⁸¹.
- (3) À l'exercice d'un commerce de détail : tous les commerces ne sont pas protégés, uniquement les commerces de détail. Il s'agit de commerce qui se caractérise par le contact direct avec le public consommateur. Cela prend en compte la vente, mais aussi les prestations de public⁸² ;

⁷⁶ Décret du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil, *M.B.*, 28 mars 2018.

⁷⁷ Décret flamand du 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat, *M.B.*, 26 juillet 2016

⁷⁸ Ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 9 mai 2019.

⁷⁹ Art. 1, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial modifiée par le D.W. du 17 juillet 2018 portant des mesures diverses en matière d'emploi, de formation, d'économie, d'industrie, de recherche, d'innovation, de numérique, d'environnement, de transition écologique, d'aménagement du territoire, de travaux publics, de mobilité et de transports, d'énergie, de climat, de politique aéroportuaire, de tourisme, d'agriculture, de nature, de forêt, des pouvoirs locaux et de logement, *M.B.*, 8 octobre 2018

⁸⁰ J.-M. LETIER, « Le champ d'application de la loi, in *Le bail commercial*, in G. Benoit, C. Delforge, P. Jadoul, G. Rommel & M. Vlies (dir.), Bruxelles, la Keure /la Charte, 2008, p. 14

⁸¹ Cass. (1er ch.), 11 décembre 1964, *J.T.T.*, 1965, p. 151

⁸² J.-M. LETIER, « Le champ d'application de la loi », *op. cit.*, p. 15

- (4) Ou à l'activité d'un artisan : on y retrouve la définition de l'artisan dans la loi du 19 mars 2014⁸³ et son article 2 : « *L'artisan ou l'entreprise artisanale, au sens de la présente loi, est une personne physique ou morale active dans la production, la transformation, la réparation, la restauration d'objets, la prestation de services dont les activités présentent des aspects essentiellement manuels, un caractère authentique, développant un certain savoir-faire axé sur la qualité, la tradition, la création ou l'innovation.* »⁸⁴ ;
- (5) Contact avec le public : il faut que le commerçant ou l'artisan ait un contact direct et régulier avec les clients de l'immeuble loué⁸⁵. Il est aussi requis que le commerçant ou l'artisan s'adresse au public en général, et non à une clientèle spécialisée. Comme exemple, l'exploitation d'un club privé accessible uniquement aux membres du club n'est pas protégée par cette loi⁸⁶ ;
- (6) Accord des parties quant à l'affectation du bien : cet accord peut être tacite en prenant en compte toutes les circonstances qui permettent de comprendre que le silence des parties donne accord à un bail commercial. Peut-être pris en compte le fait qu'aucun bail immeuble n'est commercial par nature⁸⁷, l'affectation antérieure des biens loués⁸⁸, la profession du locataire⁸⁹, etc.. L'intention des parties peut être établie par toutes voies de droit. Sinon, l'accord peut être express et être prouvé, par toute voie de droit, dès l'instant où il existe un commencement de preuve par écrit⁹⁰.
- (7) Affectation principale : Pour que le bail soit un bail commercial, il faut que l'immeuble soit affecté principalement à l'exercice d'un commerce de détail ou d'artisanat. On prend en compte la fonction de l'intérêt économique dominant. Ce n'est ni la surface ou le nombre de pièces consacrés à l'exercice qu'il faut prendre en compte, mais l'intention dominante du preneur. Il faut que le mobile du preneur soit d'établir son commerce dans les lieux, l'habitation doit être accessoire⁹¹.

Pour le bail commercial de courte durée, il faut reprendre le même champ d'application que celui du bail commercial de longue durée pour les 3 régions. La seule différence étant que le

⁸³ Loi du 19 mars 2014 portant définition légale de l'artisan, *M.B.*, 15 avril 2014

⁸⁴ Art. 2, L. 19 mars 2014 portant définition légale de l'artisan

⁸⁵ Cass. (1^{er} ch.), 2 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 682

⁸⁶ J.-M. LETIER, « Le champ d'application de la loi », *op. cit.*, p. 15

⁸⁷ J.P. Bruxelles, 30 octobre 1964, *J.T.*, 1965, p. 75

⁸⁸ J.P. Ixelles, 10 octobre 1962, *J.T.*, 1964, p. 5743, n° 67

⁸⁹ Civ. Bruxelles, 4 décembre 1954, *J.T.*, 1955, p. 1743

⁹⁰ M. GODHAIRD, *Le bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 151-152

⁹¹ *Ibid.*, p. 150

bail commercial de courte durée est conclu pour une durée égale ou inférieure à un an selon l'article 2 du décret flamand, l'article 1 du décret wallon et l'article 2 de l'ordonnance bruxelloise concernant le bail commercial de courte durée.

Chapitre 3 : La date certaine

La date certaine est un élément capital dans le cadre de l'aliénation du bail. C'est par cette date, dans la plupart des cas, qu'il sera possible de savoir s'il y a une protection accordée au preneur ou non. De ce fait, il est capital de comprendre ce qu'est la date certaine et de savoir comment et quand il y a date certaine, ainsi que de connaître quand elle fait défaut. Tout ceci sera analysé dans ce chapitre.

Section 1 : Notion

Sous-section 1 : Régime applicable

Dans l'ancien Code civil, c'est l'article 1328 qui régissait la date certaine. En vertu de cet article, les baux acquièrent une date certaine : *« du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics. »*⁹²

Dans le nouveau Code civil, c'est l'article 8.22 qui parle de la date certaine. Ce dernier reprend énormément de son ancêtre et stipule :

*« L'acte sous signature privée n'acquiert date certaine à l'égard des tiers que : 1° du jour où il a été enregistré, ou 2° du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique, ou 3° du jour où au moins l'une des parties se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date, notamment suite au décès de l'une d'elles. »*⁹³

Il est assez évident que le nouveau Code civil reprend une définition comparable à l'ancien. Ce terme de date certaine doit être considéré comme le même dans tous les types de bail⁹⁴. La grande différence est dans le point n° 3 de l'article 8.22. Ici, la notion de décès a été élargie au cas où l'une des parties est dans l'incapacité de modifier l'acte, par exemple dans le cas de maladies ou d'accidents⁹⁵.

⁹² Art. 1328, ancien C. civ.

⁹³ Art. 8.22, C. civ.

⁹⁴ E. BEGUIN, « Bail à ferme et droit de préemption » in *Chroniques notariales*, Volume 71, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 429, note de bas de page 41

⁹⁵ V. DE WULF, « les modes de preuve : entre tradition et modernité », in *La réforme du droit de la preuve*, D. Mougenot (dir.), Liège, Anthémis, 2019, p. 122

Sous-section 2 : Le bail acquiert une date certaine

En prenant donc en compte l'article 8.22 du nouveau Code civil et son ancêtre l'article 1328 de l'ancien Code civil, le bail conclu sous seing privé aura date certaine soit le jour où il a été enregistré, soit le jour où le bail est constaté par un acte authentique, soit le jour du décès de l'une des parties ou que la personne se trouve dans l'incapacité de modifier l'acte ou sa date.

Il y a plusieurs points à noter :

1. Une date certaine est toujours attribuée au bail constaté par un acte authentique d'un notaire. Le jour de la date certaine correspond au jour où le notaire reçoit l'acte⁹⁶.
2. En cas de renouvellement du bail, le bail sera considéré comme un tout nouveau bail. S'il est rédigé sous seing privé, il devra être à nouveau enregistré. En effet, le nouveau bail n'acquiert pas la date certaine de l'ancien⁹⁷.
3. Le bail verbal ne peut obtenir de date certaine. Les règles de l'article 8.22 ne s'appliquent qu'aux actes sous seing privé. Même si la substance de ce bail est rapportée dans un acte authentique, il n'aura pas de date certaine⁹⁸.
4. Si le bail écrit provient d'un témoignage ou d'un envoi de lettre recommandée, il ne pourra pas se revêtir d'une date certaine⁹⁹.

Section 2 : Questions controversées

Sous-section 1 : Moment où le bail doit avoir une date certaine

La première question controversée en doctrine est le moment où le bail doit avoir une date certaine. Ce moment est important, car il va permettre de savoir si le bail va être opposable ou non à l'acquéreur.

Deux thèses s'affrontent pour savoir le moment dans lequel le bail doit avoir une date certaine. La première, défendue par J. Dabin, est que le bail doit avoir une date certaine avant la transcription de la vente au registre des hypothèques. Il défend cette thèse en expliquant que le preneur est un tiers aux yeux de l'article 1^{er} de la Loi hypothécaire¹⁰⁰. Cependant, cette thèse

⁹⁶ F. LEDAIN & M. DOGNIEZ, *100 questions les plus fréquentes en Droit Immobilier: Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré*, Liège, Edi. Pro, 2007, p. 94.

⁹⁷ *Ibid.*, p. 94

⁹⁸ Y. MERCHERS, « Bail de résidence principale », *Rép. not.*, Tome VIII, Les baux, livre 3, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 315

⁹⁹ L. ROUSSEAUX, « La vente du bien loué », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, E. Beguin et J.-L. Jeghers (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 245

¹⁰⁰ J. DABIN, « La signification du mot « tiers » dans l'article 1er de la loi hypothécaire (16 décembre 1851) et spécialement de la position du preneur à bail », note sous Cass. (1er ch.), 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 107.

fut finalement refusée par la Cour de cassation. En effet, la Cour s'oppose à l'application de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire dans un arrêt de 1957¹⁰¹, confirmé plus récemment dans un arrêt plus récent de 2003¹⁰². Selon elle, le propriétaire n'a aucun droit réel sur la chose et ne peut donc pas être concerné par le terme « tiers » mentionné dans la disposition.¹⁰³

La seconde thèse, défendue par H. Page, est que le bail doit avoir une date certaine avec la vente du bien loué. Selon lui, le preneur n'est pas un tiers : selon l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, l'acquéreur ne peut se voir opposer un bail que le bailleur-vendeur a rendu opposable après la vente, soit à un moment où il n'avait plus la propriété de l'immeuble¹⁰⁴. La Cour de Cassation a préféré cette thèse et l'a appliquée dans plusieurs arrêts¹⁰⁵.

Mais cela va être controversé par plusieurs auteurs de la doctrine qui seront du côté de la thèse de J. Dabin. En l'état actuel, il faut prendre en compte le moment où l'acte qui transfère la propriété a une date certaine. Comme sera analysé plus tard, si le bail a une date certaine avant cette date, il sera opposable à l'acquéreur, dans le cas contraire, il ne devra pas respecter le bail¹⁰⁶.

Sous-section 2 : Connaissance du bail par l'acquéreur au moment de la vente

La question est : « Est-ce que la connaissance du bail par le futur acquéreur avant la vente du bien rend opposable le bail en question ? »

La réponse de base est non. Ce n'est pas parce que l'acquéreur est au courant du bail en cours¹⁰⁷, ou même que l'acte de vente fait mention de l'existence du bail en cours¹⁰⁸, que le bail sera opposable à l'acquéreur. Cela ne produit pas une stipulation pour autrui en faveur du locataire¹⁰⁹.

Il y a deux raisons dans la doctrine qui poussent au fait de revoir cette réponse et d'en trouver une autre :

¹⁰¹ Cass. (1^{er} ch.), 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 95.

¹⁰² Cass. (1^{er} ch.), 13 novembre 2003, *Pas.*, 2003, livre 11, p. 1807

¹⁰³ Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII, Les Baux, livre 1, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 302.

¹⁰⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, *Les principaux contrats*, 1^{er} partie, 3^e édition, Bruxelles, Bruylant, 1972, p. 788

¹⁰⁵ Cass. (1^{er} ch.), 13 novembre 2003, *Pas.*, 2003, livre 11, p. 1807 ; Cass. (1^{er} ch.), 30 octobre 1958, *Pas.*, 1959, I, p. 216

¹⁰⁶ P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, de Keure /la Charte, 2006, pp. 467-468.

¹⁰⁷ H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 788

¹⁰⁸ F. LEDAIN & M. DOGNIEZ, *op. cit.*, p. 124

¹⁰⁹ Cass. (1^{er} ch.), 13 février 1976, *Rev. not. b.*, 1977, p. 539

1. La première raison n'est pas belge. Elle est due à notre voisin français. La Cour de cassation française cassa, en 1989, un jugement de la Cour d'appel en lui reprochant de ne pas avoir recherché si la connaissance du bail était avant ou après la vente¹¹⁰. Cette même jurisprudence a été confirmée par la Cour de cassation française par l'arrêt du 30 janvier 1991¹¹¹. On constate donc une protection supplémentaire pour le preneur à condition que l'acquéreur ait eu connaissance du bail en cours lors de la vente. Cette réponse de la Cour de cassation française est enviée par plusieurs auteurs belges¹¹².
2. La deuxième vient de la théorie de la tierce complicité. Cette théorie est la théorie selon laquelle « *il y a tierce complicité lorsque le tiers connaissait ou devait connaître les obligations contractuelles du débiteur et a néanmoins participé consciemment à la violation par le débiteur de celle-ci* »¹¹³. Cette définition est celle confirmée par la Cour de cassation en 2002¹¹⁴. Pour ce qui est de l'aliénation du bail, il est admis actuellement, pour ce qui est de l'article 1328 de l'ancien Code civil, donc de l'article 8.22 du Code civil actuel, qu'un tiers de mauvaise foi, qui connaît l'existence d'un acte écrit, ne peut se prévaloir de l'absence de date certaine¹¹⁵. Plusieurs auteurs cités dans ce mémoire tels que B. Louveaux, J.-L. Fagnart, M. Vlies et P. Wery pensent qu'il faut que la Cour de cassation et sa jurisprudence en matière de la tierce complicité refassent une relecture de l'article 1743 du Code civil.

Leur raisonnement est que lorsqu'un acquéreur se décide d'acquérir un bien immobilier loué, qu'il est au courant de l'existence du bail sans date certaine, et que rien ne préserve les droits du preneur dans l'acte d'aliénation, n'est-il pas un tiers complice ? Car le bailleur-vendeur a comme obligation de base de s'assurer de la jouissance du bien par le preneur et, dans ce cadre-là, le bailleur ne respecte pas son obligation et commet une faute contractuelle. Et dans ce cas, l'acquéreur est complice avec le bailleur de la faute contractuelle de ne pas respecter la jouissance du bail en cours. Cependant, la théorie de la tierce complicité suppose que soit rapportée la preuve de la faute contractuelle du bailleur à laquelle l'acquéreur participe en connaissance de cause. Même si le preneur rapporte cette faute, n'est-il pas logique de reprocher à ce preneur le fait de ne pas avoir

¹¹⁰ Cass. fr. civ. (3^e ch.), 20 juillet 1989, Bull. civ., 1990, p. 1989, III, p. 92, n°169

¹¹¹ Cass. fr. civ. (3^e ch.), 30 janvier 1991, Site web www.legifrance.gouv.fr

¹¹² P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 489

¹¹³ P. WERY, *Droit des obligations, vol. I : théorie générale du droit*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 619

¹¹⁴ Cass., (1^{er} ch.) 28 novembre 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 402

¹¹⁵ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 489

enregistré son bail ? On pourrait être dans le cadre du preneur qui a commis une faute que le bailleur et l'acquéreur pourraient invoquer comme cause étrangère libératoire. Toute réponse à ceci reste nuancée et, malheureusement, rien dans la jurisprudence ne nous donne une réponse concrète aujourd'hui¹¹⁶.

¹¹⁶*Ibid.*, p. 490-491

TITRE II : L'aliénation du bien loué

L'aliénation du bien loué ne peut être comprise, dans le cadre des autres formes du bail, que s'il est expliqué dans un premier temps son droit commun au niveau fédéral. Il sera développé, au niveau du droit commun, le principe, le mécanisme et les controverses de l'aliénation du bien loué. Pour que, dans un deuxième temps, soit mise en valeur sa peut-être future évolution dans le nouveau Code civil.

Ensuite, sera développée l'aliénation du bien loué dans les autres formes de contrat que sont le bail d'habitation et de résidence principale, le bail à ferme avec son droit de préemption et enfin le bail commercial de longue durée et de courte durée.

Chapitre 1 : Droit commun

Afin de comprendre l'aliénation du bail dans toutes ses formes et aussi dans toutes les régions, il faut avant tout analyser qu'est-ce que l'aliénation du bail dans le droit commun, car tout découle de là. L'État fédéral, lors de la sixième réforme, s'est gardé la compétence du bail en droit commun. Dans ce chapitre, il sera expliqué le principe de l'aliénation d'un immeuble régi par l'article 1743 et suivants de l'ancien Code civil.

Section 1 : Introduction

Sous-section 1 : Principe

Avant de commencer, il est important de préciser que, dans l'analyse juridique du bail, rien ne s'oppose à l'aliénation du bien loué en droit commun. Cependant, cela ne veut pas dire que l'aliénation n'aura aucune incidence sur le bail. En effet, le preneur est un tiers par rapport à l'acte translatif de propriété du bien loué et de ce fait, ce transfert de propriété, entre le bailleur et l'acquéreur, ne peut nuire au preneur, car elle ne peut nuire au tiers étant donné que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes.¹¹⁷ Dans l'ancien droit, on pouvait virer le preneur comme on le souhaitait, ce qui a causé alors l'ajout d'une clause spéciale concernant le respect du bail à presque tous les contrats de bail. Ceci est l'origine de l'article 1743 de l'ancien Code civil¹¹⁸. Cet article est la base de l'aliénation du contrat de bail et de son principe, ce dernier nous dit :

*« Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail. »*¹¹⁹

Cela permet de rendre opposable à l'acquéreur le bail dont la date est certaine antérieurement au moment du transfert de propriété. On est dans un régime « d'opposabilité du bail ». Ce texte fait preuve d'une grande liberté contractuelle. Il permet aux parties de mettre en place soit une clause d'expulsion permettant à l'acquéreur de virer le preneur dès qu'il obtient la propriété, soit d'insérer une clause d'entretien du bail imposant à l'acquéreur de respecter le bail qui n'a pas de date certaine¹²⁰.

¹¹⁷ Art. 1165, ancien C. civ et art. 5.103, al. 1, C. civ.

¹¹⁸ Y. MERCHERS, « Bail en général », *op. cit.*, p. 304

¹¹⁹ Art. 1743, ancien C. civ.

¹²⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, les baux d'habitation et les baux commerciaux », in *Le bail immobilier, question choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 103

Sous-section 2 : Champ d'application

L'article 1743 n'est pas absolu. Il ne s'applique qu'aux baux qui ne sont pas régis par une loi particulière. Ainsi, il ne s'applique donc pas pour les baux de résidences principales, les baux à fermes, etc...¹²¹

Le champ d'application de cette disposition légale est très limité, car elle ne règle le sort que (1) des baux (2) immobiliers relevant du droit commun,(3) lorsque le bien fait l'objet d'une aliénation¹²². Il est aussi à préciser que ce champ d'application s'applique dès que le bail existe, le fait qu'il ait connu ou non un commencement d'exécution n'a aucune incidence sur cela¹²³.

1. Uniquement des baux

Avant toute chose, pour pouvoir bénéficier de l'article 1743, il faut être titulaire d'un droit de bail. C'est une condition primordiale à cet article. Attention au fait que même si cet article a la présence du verbe « expulser », le locataire qui n'est pas encore entré dans les lieux, peut avoir droit au bénéfice du texte¹²⁴. Aussi, en ce qui concerne la location, il importe peu qu'elle soit la totalité de l'immeuble ou une de ses parties ; selon la jurisprudence, la location d'un mur à une agence publicitaire est soumise à cet article¹²⁵.

Cependant, même cette première règle possède plusieurs exceptions. Dans ces dernières, on peut citer le titulaire d'un bail à pêche¹²⁶ ou d'un bail à chasse¹²⁷. Les promesses unilatérales de bail et les occupations précaires ne sont pas aussi prises en compte¹²⁸.

2. Baux immobiliers du droit commun

L'article 1743, selon la doctrine dominante, ne s'applique qu'aux baux ayant pour objet un immeuble. De ce fait, le locataire d'un meuble corporel ne pourra pas imposer à l'acquéreur la reprise du bail en cours à moins qu'il n'y ait une clause de maintien du bail dans l'acte d'aliénation¹²⁹.

Aussi, l'article 1743 ne fonctionne que sur les baux de droit commun. Les baux particuliers, tels que le bail à ferme ou le bail de résidence principale, sont soumis à des dispositions

¹²¹ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 463

¹²² *Ibid.*, p. 463

¹²³ S. WATILLON, « Vente d'un bien loué », in *Guide du droit immobilier*, Waterloo, Wolters Kluwer, 26 janvier 1998, VI. 1.8.2-2

¹²⁴ E. BIJNENS, A. VANDERDRIES & A. DESPRET, « Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet » in *Les principes généraux du Droit privé*, J. Van Meerbeeck et Y. Ninane (dir.), Limal, Anthemis, 2023, p. 602

¹²⁵ J.P. Saint-Trond, 27 janvier 1972, *Rev. Not. B.*, 1972, p. 318

¹²⁶ J.P. Rochefort, 21 décembre 1956, *Jur. Liège*, 1956-1957, p. 304

¹²⁷ Civ. Charleroi (5e ch.), 19 septembre 1996, *R.G.D.C.*, 2000, p. 325

¹²⁸ M. LA HAYE & J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses – I – Les baux en général », in *Novelles*, Droit civil, Tome VI, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 29

¹²⁹ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 464

particulières, dont (presque) tous régionaux depuis la sixième réforme de l'État en 2014. L'aliénation du bail fait bien partie des dispositions que l'on retrouve dans les nouveaux décrets ou ordonnances pour les baux particuliers, dont le législateur dans ses dernières a renforcé davantage la protection qui a été instaurée par l'article 1743¹³⁰. Cela sera développé plus tard dans l'ouvrage.

3. Le bien fait l'objet d'une aliénation

Dernière condition pour rentrer dans le champ d'application de l'article 1743, il faut que le bien fasse l'objet d'une aliénation. L'article s'exprime par le verbe « vendre » mais son application ne s'arrête pas qu'à la vente ! Son application beaucoup plus large que simplement la vente, en réalité la reprise du bail s'impose pour tout acte translatif de propriété¹³¹.

De par une validation de la jurisprudence, cela prend donc en compte l'échange¹³², la vente amiable au profit de l'autorité expropriante¹³³, un apport en propriété à une société¹³⁴, un legs à titre particulier¹³⁵ ou une donation¹³⁶. La cession d'usufruit, même s'il n'y a pas le transfert de pleine propriété, rentre aussi dans cette case¹³⁷, tout comme la licitation aboutit à faire adjuger le bien indivis à une tierce personne¹³⁸.

Sous-section 3 : Les exceptions

Il y a, malgré tout, des aliénations qui échappent au champ d'application de l'article. Il y a 2 types de catégories ainsi que deux cas particuliers.

1^{er} catégorie :

Lors du décès du vendeur ou du bailleur original du bail, ses héritiers universels ou à titre universel, doivent continuer le bail en cours. En effet, l'article 1743 de l'ancien Code civil explique que le contrat de louage ne prend pas fin par la mort du bailleur, ni celle du preneur. Le bail fait naître des droits personnels à caractère patrimonial au profit des parties ; il passe en principe à leurs héritiers. Ses mêmes héritiers qui sont tenus de respecter ce bail. On ne peut

¹³⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 109

¹³¹ E. BIJNENS, A. VANDERDRIES & A. DESPRET, *op. cit.*, p. 602

¹³² P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 464

¹³³ A. VANDEBURIE, *Propriété domaniale publiques en Belgique. Essai de systématisation et d'optimisation du droit domanial*, Bruxelles, de Keure / la Charte, 2013, p. 307

¹³⁴ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, Boeck-Wesmael, 1993, p. 270

¹³⁵ M. LA HAYE & J. VANKERCKOHE, *op. cit.*, p. 28

¹³⁶ A. KLUYSKENS, *Benginselen van buroerlijk recht: Vierde deel. De contracten.*, Anvers, Standaard Boekhandel, 1952, p. 280

¹³⁷ F. DEREME, « Les aménagements contractuels liés à l'extinction du droit réel d'usufruit. Aspect civils et conséquences fiscales », *Rec. Gén. Enr. Not.*, 2021, livre 2, p. 55

¹³⁸ M. LA HAYE & J. VANKERCKOHE, *op. cit.*, p. 27

donc pas les assimiler à un tiers, comme dans le cadre de l'aliénation du bail pour cause de mort, car ces derniers sont censés continuer la personne du défunt¹³⁹.

2^e catégorie :

Si le bailleur perd la propriété de l'immeuble à cause de l'annulation ou de la résolution de son titre de propriété, le preneur ne pourra pas alors bénéficier de la protection de l'article 1743. Le bail, ici, est dissous de plein droit. Il pourrait toutefois être maintenu, dans la mesure où il s'agirait d'un acte d'administration¹⁴⁰.

Les 2 cas particuliers :

- L'aliénation de l'immeuble sur saisie est soumise à l'article 1575 du Code judiciaire. En effet, l'article du Code judiciaire prévaut sur celui du Code civil. On y voit trois grands cas distingués par l'article 1575. (1) Les baux qui ne sont pas datés avant la transcription de l'exploit de saisie ; (2) les baux accordés par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie ; (3) les baux de plus de neuf ans ou comportant une quittance d'au moins trois mois de loyer, qui sont conclus après le commandement¹⁴¹. Dans ces trois cas, « *les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne seront pas opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire* »¹⁴².
- L'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas une vente, mais un acte dommageable de l'autorité expropriante. Le preneur doit quitter les lieux, même si son bail a une date certaine. Il a toutefois droit à une juste et préalable indemnité, et cela même si le bail n'a pas de date certaine¹⁴³.

¹³⁹ Cass. (1^{er} ch.), 16 février 2017, *J.L.M.B.*, 2017, livre 20, p. 924

¹⁴⁰ P. BAZIER & G. FIEVET, « Les régimes particuliers de cession de contrat en droit belge », in *La transmission des obligations en droit français et belge*, P. Jourdan et P. Wéry (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, 2019, p. 1097

¹⁴¹ M. VLIET, « Alinéation du bien loué », in *Les baux, commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 1er octobre 1998, p. I.5.2. – 14

¹⁴² Art. 1575, C. jud.

¹⁴³ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, op. cit., p. 270

Sous-section 4 : La date certaine

L'article 1743 impose la présence d'une date certaine pour que le locataire puisse bénéficier de la protection de l'article. Dans le cas contraire, le locataire n'aura aucune protection et l'acquéreur pourra ne pas respecter le bail¹⁴⁴, même s'il a eu connaissance du bail. Ceci a été affirmé par la Cour de cassation :

*« La mention dans l'acte d'achat que l'acquéreur déclare avoir connaissance du bail consenti par le vendeur est sans incidence dans la mesure où elle ne constitue pas une stipulation pour autrui en faveur du preneur. »*¹⁴⁵

Si cette date fait défaut, le bail est donc inopposable à l'acquéreur. Ce dernier pourra expulser le locataire, sans devoir lui donner une indemnité¹⁴⁶. Si le preneur refuse de partir, l'acquéreur devra obtenir un titre exécutoire auprès du juge de paix territorialement compétent. Un délai de grâce pourra être obtenu par le preneur auprès du juge de paix, lui permettant d'avoir le temps de quitter le bien.¹⁴⁷

Si la date certaine est présente et que le bail est à durée indéterminée, l'acquéreur pourra mettre fin au bail en le résiliant. Il devra donner un congé d'un mois au locataire¹⁴⁸.

Si la date certaine est présente et que le bail est à durée déterminée, l'acquéreur devra attendre la fin du contrat de bail pour pouvoir récupérer le bien acquis. Toutefois, un accord entre l'acquéreur et le locataire peut avoir lieu pour résilier le contrat¹⁴⁹.

Section 2 : Analyse de l'article 1743 de l'ancien Code civil

Sous-section 1 : Volonté du législateur

Le législateur, par l'intermédiaire de l'article 1743, a donné une préférence au locataire du fait que si le bail de ce dernier est authentique ou a été enregistré, il ne pourra pas être viré par l'acquéreur du bien loué. L'adage « *Louage passe vendage* » est donc d'application¹⁵⁰.

¹⁴⁴ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 301

¹⁴⁵ Cass. (1^{er} ch.), 13 février 1976, *Rev. not. b.*, 1977, p. 539

¹⁴⁶ Art. 1750, ancien C. civ.

¹⁴⁷ A. MUREZ, « L'opposabilité des baux : le bail de droit commun », *Forum de l'immobilier*, 2023/51, Limal, Anthemis, 2023, p. 6

¹⁴⁸ *Ibid.*, p. 6

¹⁴⁹ *Ibid.*, p. 6

¹⁵⁰ P. WERY, « Le sort du bail de chasse en cas d'alinéation du bien loué : louage passe vendage ! », *R.G.D.C.*, 2000, p. 277

Il est aussi à noter que l'article 1743, en substance, n'est ni d'ordre public, ni impératif. Cette disposition est supplétive de volonté. Les parties peuvent donc y déroger tout simplement et mettre des clauses contraires si elles le souhaitent¹⁵¹.

Sous-section 2 : La relativité des effets internes des conventions

La relativité des effets internes des conventions est un principe juridique selon lequel une convention n'a d'effet obligatoire qu'entre les parties cocontractantes, sans affecter les tiers à la convention. Les effets de la convention ne s'imposent pas et ne bénéficient pas aux tiers¹⁵².

L'article 1743 est une exception à ce principe. En effet, l'acquéreur est obligé de reprendre le bail en cours antérieur à l'achat. Le preneur oppose donc son bail à l'acquéreur. Cette dernière phrase ne doit cependant pas être prise dans son sens technique. L'acquéreur du bien loué se fait voir imposer davantage que simplement devoir maintenir le bail en cours. Il subit sur lui une obligation issue d'un contrat dont il n'a pas pris part à sa conclusion : celle de maintenir et d'entretenir le bail existant. Le terme qu'il faut désigner alors pour l'acquéreur serait qu'il doit « reprendre » ou « respecter » le bail en cours¹⁵³.

Sous-section 3 : Des termes mal choisis

Il ne faut pas prendre l'article au pied de la lettre. La doctrine et la jurisprudence ont, au fil du temps, modifié de manière significative l'interprétation de cet article. Une grande partie des termes utilisés dans l'article ont en réalité un sens plus nuancé ou différent. Selon P. WERY, il faut voir le sens des mots tels que :

1. « *Le bailleur vend la chose louée* » : déjà expliqué dans la section précédente, mais le terme « vendre » est mal choisi, car en réalité tout acte translatif de propriété rentre dans l'application de l'aliénation du bien immeuble.¹⁵⁴
2. « *Ne peut expulser* » : cette obligation de non facere ne se résume pas qu'à ça. L'acquéreur a en réalité une autre obligation, c'est de permettre au preneur d'être dans les lieux et de jouir du bien.
3. « *Fermier* » : ce n'est pas le droit commun qui gère le cas des fermiers, donc l'article 1743 ne devrait pas être applicable et le terme est alors mal mis. Il s'agit de l'ancienne

¹⁵¹ S. LEBEAU, « Le défaut de la chose louée » in *Les défauts de la chose*, C. Delforge et J. van Zuylen (dir.), Limal, Anthemis, 2015, p. 150

¹⁵² B. PIRLET et N. WALSCHOT, « Le contrat et les tiers », in *Le nouveau droit des obligations*, B. Kohl et P. Wéry, (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 274

¹⁵³ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 462

¹⁵⁴ Voir p. 32

loi fédérale ou des décrets wallons et flamands sur les baux à fermes qui régissent l'aliénation du bail à ferme.

4. « *Qui a un bail authentique ou dont la date est certaine* » : cette phrase est aussi mal rédigée, car pour qu'un bail soit authentique, il doit donc être enregistré.
5. Le verbe « *expulser* » est aussi mal choisi. Il sous-entend qu'il faut utiliser l'intervention de la force publique pour que le preneur parte des lieux, alors que le preneur peut très bien accepter de partir. De plus, l'article bénéficie aussi au preneur, pas encore dans les lieux, confirmant alors les critiques.
6. Enfin, la finale « *à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail* » est mal écrite. L'acquéreur est en réalité un tiers par rapport au contrat de bail de base. Il ne peut donc pas user du droit de virer le locataire alors qu'il est un tiers au contrat. En réalité, l'article parle du bailleur, c'est lui qui a le droit de virer son locataire à condition qu'il se soit réservé ce droit dans le contrat de bail¹⁵⁵.

Section 3 : Les mécanismes de l'aliénation du bail

Sous-section 1 : Question controversée

Il existe, pour l'article 1743 de l'ancien Code civil, deux mécanismes juridiques qui seront applicables alternativement dans cet ouvrage. En premier, il y a le mécanisme de la subrogation. En second, il y a le régime d'opposabilité.

Cependant, pour le régime d'opposabilité, lors du processus de la création de l'article 1743 de l'ancien Code civil, le législateur a plus visé le fait que l'article atteigne le résultat qu'il souhaite que d'expliquer comment atteindre ce résultat. De ce fait, le mécanisme de l'aliénation du bail n'est en réalité pas expliqué concrètement dans l'article ni dans les suivants¹⁵⁶.

Cela a conduit à un débat parmi plusieurs auteurs de la doctrine belge pour déterminer si le mécanisme de l'article 1743 constitue soit une combinaison d'une cession de créance et d'une stipulation pour autrui au bénéfice du locataire et à la charge de l'acquéreur, soit une véritable cession de contrat synallagmatique, impliquant la substitution de l'acquéreur à la place du vendeur-bailleur¹⁵⁷.

¹⁵⁵ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, pp. 462-463

¹⁵⁶ L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué » in *La Basoche*, Gent, Mys & Breesch, 1996, p. 214

¹⁵⁷ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 470

Sous-section 2 : La subrogation

La subrogation est un mécanisme dans un rapport juridique par lequel une personne ou une chose en remplace une autre et doit être considérée comme la personne ou la chose qu'elle remplace. Lorsqu'une chose remplace une autre, on dit que la subrogation est réelle et quand une personne remplace une autre personne, on dit que la subrogation est personnelle¹⁵⁸.

Dans le cadre de l'aliénation du bail, on est donc dans une subrogation personnelle. L'acquéreur du bail va être mis à la place de l'ancien bailleur et va récupérer tous les droits et obligations de ce dernier¹⁵⁹.

Même si certains auteurs invoquent l'existence d'une subrogation et que la Cour de cassation a même déjà utilisé ce terme dans le cadre de l'aliénation¹⁶⁰, une autre partie d'auteurs reste sur l'idée que l'article 1743 a un régime d'opposabilité. En effet, cette subrogation n'a aucun fondement légal ; elle n'est associée à aucun paiement. De plus, elle ne fait l'objet d'aucune structure et elle est considérée comme ni fiable¹⁶¹.

Sous-section 3 : Une combinaison d'une stipulation pour autrui et d'une cession de créance

Pour mieux comprendre, un petit rappel théorique s'impose. La stipulation pour autrui constitue une relation triangulaire dans laquelle une partie, nommée le promettant, s'engage vis-à-vis d'une autre partie, le stipulant, à octroyer à un tiers, le tiers bénéficiaire, un droit de créance propre¹⁶².

Pour ce qui est de la cession de créance, il s'agit d'une convention par laquelle un créancier, appelé le cédant, transfère la créance dont il est titulaire contre son débiteur, le débiteur cédé, à un cocontractant, le cessionnaire, qui la recueille. De ce fait, le cessionnaire devient le créancier du débiteur cédé, dont le consentement de ce dernier n'a pas dû être demandé¹⁶³.

Du fait de ces deux définitions, une des thèses de la doctrine concernant le régime d'opposabilité est que le fait que le mécanisme juridique de l'article 1743 est une combinaison d'une stipulation pour autrui et d'une cession de créance. Il y a donc, en premier lieu, une

¹⁵⁸ F. GEORGE et X. THUNIS, « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe » in *Métamorphose de la subrogation*, F. George et X. Thunis (dir.), Limal, Anthemis, 2018, p. 8

¹⁵⁹ J. FONTENEY, « La transmission du bien loué » in *La régionalisation du bail*, I. Durant et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, p. 203

¹⁶⁰ Cass. (1^{re} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, I, p. 267

¹⁶¹ P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, Tome II, *Les obligations*, vol. 3, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 1962

¹⁶² B. PIRLET et N. WALSHOT, *op. cit.*, p. 281

¹⁶³ P. BAZIER et F. GEORGE, « La transmission des obligations » in *Droits des obligations : Le nouveau livre 5 du Code civil*, A. Cataldo et F. George (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 144

stipulation par le vendeur en faveur du locataire pour l'exécution des obligations découlant du bail devant être exécutées après la vente. Ensuite, il y a une cession à l'acquéreur des obligations que le locataire doit exécuter après la vente. Enfin, le bailleur, n'ayant pas cédé ses dettes, reste responsable de celles-ci envers le locataire, même pour celles qui doivent être exécutées après la vente¹⁶⁴.

Cette thèse va être appliquée dans deux arrêts par la Cour de cassation, en 1946¹⁶⁵ et en 1953¹⁶⁶. La Cour va donner raison aux auteurs de la doctrine qui sont pour cette thèse-là.

Sous-section 4 : Une cession de contrat synallagmatique

Pour ce qui est de la seconde thèse concernant le régime d'opposabilité, pour les auteurs P. Van Ommeslaghe et F. Laurent, le mécanisme de l'article 1743 est une véritable cession de contrat synallagmatique. Ceci se résume à : *« L'acquéreur devient le véritable bailleur, et il est substitué, en vertu de la loi, aux droits et obligations du bailleur initial, en sorte que l'opération réalise une véritable cession de la position débitrice et créditrice du bailleur initial à l'acquéreur, en vertu de la loi elle-même. Toutefois, le bailleur initial demeure tenu de toutes les obligations souscrites par lui »*¹⁶⁷.

Il est possible d'exclure la dernière phrase concernant le bailleur à l'aide d'un texte explicite qui permettra que la transmission libère le bailleur de ses obligations avec l'accord du locataire. Selon P. Wéry, il serait question d'une cession de contrat imparfaite. Cette approche, moins artificielle que l'analyse traditionnelle, présente l'avantage de mieux refléter la réalité et la volonté des parties lors de la vente : c'est une position contractuelle que celles-ci entendent céder à bloc¹⁶⁸.

Le locataire, grâce à cette approche, a réellement le sentiment d'avoir un nouveau bailleur en la personne de l'acquéreur, qui prend la relève du bailleur initial. C'est également le point de vue de l'acquéreur, qui n'entend nullement souscrire envers le preneur un droit direct et distinct, issu d'une stipulation pour autrui¹⁶⁹.

Un arrêt de la Cour de cassation de 1980 peut s'interpréter en faveur de l'analyse en une cession de contrat. L'arrêt stipule en premier la règle que l'article 1743 substitue l'acquéreur au bailleur

¹⁶⁴ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 103

¹⁶⁵ Cass (1^{er} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, I, p. 267.

¹⁶⁶ Cass. (1^{er} ch.), 16 janvier 1953, *Pas.*, 1953, I, p. 334

¹⁶⁷ P. VAN OMMEFLAGHE, *op. cit.*, p. 1962

¹⁶⁸ P. WERY, « Les sources des obligations extracontractuelles et le régime générale des obligations », *Rép. not.*, Tome IV, Les obligations, Livre 1/2, Larcier, 2016, n° 1026

¹⁶⁹ P. VAN OMMEFLAGHE, *op. cit.*, p. 1962

originaire ayant vendu le bien et que, par l'effet de cette substitution, l'acquéreur acquiert tous les droits qu'aurait eus, en l'absence de vente, le bailleur originaire. Ensuite, l'arrêt nous dit que l'acquéreur peut donc, en l'absence de clause particulière dans l'acte de vente, réclamer au locataire l'indemnisation de la totalité des dégâts locatifs, en se fondant sur l'obligation de rendre le bien à la fin du bail tel qu'il l'a reçu¹⁷⁰.

- ➔ L'arrêt utilise la thèse d'une cession de contrat synallagmatique. Le bailleur peut se prévaloir d'un abus de jouissance commis par le preneur antérieurement à l'acquisition à l'appui d'action en résolution du bail¹⁷¹.

Section 4 : La clause d'expulsion

Sous-section 1 : Principe

Ici, le bail possède une date certaine antérieure à l'aliénation. Comme dit avant, l'article 1743 du Code civil empêche d'expulser l'acquéreur qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. Cependant, il est à noter qu'à la fin de cet article, il y a cette phrase-là :

*« (...) à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail »*¹⁷²

La dernière partie de l'article 1743 introduit donc la capacité pour l'acquéreur du bien d'avoir la faculté d'expulser le locataire du bien acheté. De ce fait, si le bail contient la faculté pour le bailleur d'expulser le preneur en cas de vente, l'acquéreur est donc en droit de faire usage de cette faculté. Il est tout à fait convenable alors que le contrat de bail contient alors une clause d'expulsion¹⁷³.

- L'article 1743 est supplétif de volonté. C'est avant tout pour cela que le fait de conférer un droit de résiliation unilatérale et anticipée est donc licite.
- Cette disposition contractuelle permet, tant au bailleur qu'à l'acquéreur, de résilier le bail. Le locataire ne pourra pas utiliser cette clause comme motif pour rompre le bail en cours. Cependant, il pourra demander à l'acheteur de se prononcer rapidement sur l'avenir du bail.
- Pour que ce droit soit usé par l'acquéreur, il ne nécessite pas que l'acquisition ait porté sur l'ensemble du bien loué¹⁷⁴.

¹⁷⁰ Cass. (1^{er} ch.), 29 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 808

¹⁷¹ P. VAN OMMESELAGHE, *op. cit.*, p. 1962, note de bas de page n° 4962.

¹⁷² Art. 1743, ancien C. civ.

¹⁷³ Y. MERCHERS, *Le bail en général op. cit.*, p. 321

¹⁷⁴ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 477

- Il est à noter que cela ne sert à rien d'inclure cette clause si le contrat de bail n'a pas de date certaine en premier lieu, étant donné qu'elle ne sera pas opposable à l'acheteur¹⁷⁵.

En utilisant cette clause d'expulsion, l'acquéreur devra une indemnité d'éviction au preneur. Cette dernière est développée plus tard dans le présent chapitre.

Sous-section 2 : Interprétation de clause

La clause d'expulsion est de stricte interprétation. Cela est dû au fait qu'elle déroge au principe du maintien du bail en cours. On est dans l'idée du système voulu par le législateur afin de protéger les intérêts du preneur. Cette protection reste quand même relative, étant donné que les dispositions qui l'organisent sont supplétives de volontés¹⁷⁶.

Cette clause est aussi limitée qu'à l'hypothèse de la vente. Elle ne s'applique pas par analogie aux autres cas d'aliénation tels que la donation ou l'échange¹⁷⁷.

Sous-section 3 : L'avertissement

*« L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, [...] est, en outre, tenu d'avertir le locataire [dans les délais prévus par la loi ou la convention.] »*¹⁷⁸

Il s'agit de la règle de l'avertissement, une règle favorable au preneur. Cet avertissement ne consiste qu'en un simple congé dans lequel le bailleur ou l'acquéreur manifeste sa volonté de résilier le bail.

Bien que ce texte puisse sembler simple à première vue, il soulève toutefois une problématique d'interprétation quant à la législation applicable. En effet, dans le cas où le bail est à durée indéterminée et que les parties n'ont pas abordé la question du préavis, l'article 1736 s'applique, exigeant ainsi un préavis d'un mois pour le locataire. Cependant, si le bail est conclu pour une durée déterminée, l'acquéreur se retrouve dans une situation délicate en raison du silence du législateur à ce niveau-là. Si la durée du préavis accordée au locataire ne lui convient pas, il semble que le juge pourrait résoudre le litige en équité, en se basant sur les usages locaux ou en appliquant par analogie l'article 1736 précité. Il est dans l'intérêt des parties d'éviter tout litige en se mettant d'accord ensemble sur la durée du préavis dans le contrat de bail. La conclusion de l'article 1748 le précise explicitement. Il ne reste qu'à déterminer si le contrat de bail pourrait

¹⁷⁵ L. DELCROIX, *op. cit.*, p. 22

¹⁷⁶ P. WERY, *op. cit.*, p. 477

¹⁷⁷ Y. MERCHIEUX, *Le bail en général, op. cit.*, p. 321

¹⁷⁸ Art. 1748, ancien C. civ.

fixer une durée inférieure à celle qu'un juge pourrait décider, voire supprimer cette durée de préavis. Bien que la loi ne dise rien, il existe de nombreux arguments en faveur du caractère impératif de l'article 1748¹⁷⁹.

Sous-section 4 : La vente à réméré

*« L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable. »*¹⁸⁰

C'est une clause particulière pour le cas de la vente avec faculté de rachat. Il serait difficile à justifier que l'acheteur puisse annuler le bail en cours, alors que le vendeur peut encore choisir de racheter le bien. Seul le locataire dont le bail a une date certaine antérieure à la vente peut bénéficier de cette clause¹⁸¹.

Section 5 : La clause d'entretien du bail

Sous-section 1 : Principe

À l'inverse de la clause d'expulsion, il peut y être inséré une clause qualifiée de maintien ou d'entretien du bail qui impose à l'acquéreur de respecter le contrat de bail du preneur, même si ce même contrat n'a pas eu d'acte authentique ou de date certaine. Cette clause devra être insérée dans le contrat de vente¹⁸².

Cette clause peut s'apparenter à une stipulation pour autrui dont le locataire est le bénéficiaire, empêchant alors l'acquéreur de le virer du logement. Elle permet qu'il y ait les mêmes effets que si le bail avait une date certaine¹⁸³.

Cette clause présente aussi l'avantage d'imposer le respect du bail, avec tous les avatars qu'il a pu subir au fil du temps comme les avenants, le renouvellement du bail, etc... Enfin, grâce à cette clause, l'acquéreur ne pourra pas demander la réduction du bail d'une durée supérieure à neuf ans qui n'aurait pas été transcrite¹⁸⁴.

Les clauses d'entretien du bail ont souvent des problèmes d'interprétation en pratique, que nous verrons plus loin dans ce chapitre¹⁸⁵.

¹⁷⁹ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.* p. 479

¹⁸⁰ Art. 1751, ancien C. civ.

¹⁸¹ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 479

¹⁸² E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 108

¹⁸³ *Ibid.*, p. 108

¹⁸⁴ P. WERY, « L'aliénation du bien loué », *op. cit.*, p. 483

¹⁸⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 108

Sous-section 2 : Connaissance contractuelle du bail par l'acquéreur

Si le principe de la validité de la clause de maintien de bail ne fait aucun doute, des difficultés peuvent cependant surgir concernant la portée exacte des stipulations insérées dans l'acte de vente relativement au bail du bien¹⁸⁶.

Lorsqu'une clause de l'acte de vente impose de manière claire et précise à l'acquéreur le respect d'un bail dont les modalités essentielles sont indiquées, il n'y a pas de problèmes. Le bail doit être respecté¹⁸⁷. En revanche, comme déjà cité, la simple connaissance par l'acquéreur de l'existence d'un bail écrit sans date certaine ne le lui rend pas opposable et ne l'oblige pas à le respecter¹⁸⁸.

La question de savoir dans quelle mesure la connaissance contractuelle du bail peut contraindre l'acquéreur à le respecter est débattue. Selon un arrêt de la Cour de cassation¹⁸⁹, seule la date certaine du bail, conformément à l'article 1743 de l'ancien Code civil, est déterminante. Ainsi, si le bail est intégralement reproduit dans l'acte authentique de vente, ou au moins si les éléments essentiels du bail y figurent, celui-ci acquiert une date certaine, rendant l'article 1743 applicable¹⁹⁰.

En revanche, une simple mention du bail sans que ses éléments essentiels soient inclus dans l'acte authentique ne suffit pas à conférer au bail une date certaine, et donc ne le rend pas opposable à l'acquéreur. Le vendeur souhaitant que l'acquéreur respecte le bail devra s'assurer que l'acte de vente contient tous les éléments essentiels du bail¹⁹¹.

En pratique, il est parfois difficile de déterminer si les mentions de l'acte de vente obligent l'acquéreur à exécuter le bail. Le juge du fond doit interpréter chaque clause spécifique en recherchant la volonté des parties¹⁹².

Sous-section 3 : Interprétation de la clause.

C'est l'intention commune des parties que le juge devra rechercher dans le cadre de la clause d'entretien du bail. Il n'y a pas de règle absolue, tout est une question d'interprétation. Il est

¹⁸⁶ P. WERY, « les vicissitudes de la date certaine dans l'article 1743 du Code civil », in *Eigendom-Propriété*, F. Van Neste et J. Kokelenberg (dir.), Bruges, de Keure /la Charte, 1996, p. 167

¹⁸⁷ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 313

¹⁸⁸ Cass. (1^{er} ch.), 13 février 1976, *Rev. not. b.*, 1977, p. 539

¹⁸⁹ Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 1326

¹⁹⁰ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 313

¹⁹¹ *Ibid.*, p. 313

¹⁹² *Ibid.*, p. 313

alors conseillé que le notaire, lorsqu'il rédige le contrat de bail, d'être bel et bien clair et précis lors de l'écrit de la clause de respect de bail¹⁹³.

On peut, toutefois, noter 2 jurisprudences au niveau de l'interprétation de la clause :

- (1) Si l'acte de vente mentionne, outre l'existence du bail, ses conditions essentielles, le bail est opposable à un double titre : légalement en vertu de l'article 1328 de l'ancien Code civil et conventionnellement en vertu de la clause expresse¹⁹⁴.
- (2) Une clause imposant à l'acquéreur de « respecter les baux qui pourraient exister » ou de respecter « tout bail, même verbal », bien qu'assez vague, semble devoir imposer à l'acquéreur un bail existant. Il en est particulièrement ainsi s'il apparaît en outre que le bail a été communiqué à l'acheteur avant la vente¹⁹⁵.

Section 5 : L'indemnité d'éviction

Sous-section 1 : Principe

Si le bail n'est pas fait par acte authentique ou qu'il n'a pas de date certaine, l'acquéreur qui expulse le preneur par application de l'article 1743 de l'ancien Code civil ne sera tenu à aucun dommages-intérêts¹⁹⁶.

Dans les cas inverses, il y a lieu au paiement d'une indemnité en cas d'utilisation de la faculté d'expulser le locataire par l'acquéreur. La somme du paiement est fixée dans le contrat de bail, et celui qui la paie y est aussi précisé. Le législateur suppose que le preneur n'a pas souscrit à une clause aussi défavorable sans avoir demandé des dommages et intérêts en cas d'application de la clause. Malgré cela, les parties peuvent décider qu'aucune indemnité ne sera due, car le droit d'obtenir des dommages et intérêts n'est pas impératif¹⁹⁷.

Si une clause d'expulsion a été insérée dans le contrat, mais la somme n'a pas été indiquée, on applique donc le Code civil, qui indique la manière dont l'indemnité devra être calculée. Il est à noter que l'article 1744 de l'ancien Code civil explique que si rien n'a été dit, c'est l'ancien bailleur qui devra indemniser le locataire¹⁹⁸. Ainsi :

¹⁹³ *Ibid.*, p. 313

¹⁹⁴ J.P. Liège, 23 janvier 1963, *Jur. Liège*, 1963-1964, p. 196

¹⁹⁵ Civ. Liège, 23 avril, 1985, *Jur. Liège*, 1985, p. 356

¹⁹⁶ Art. 1750, ancien C. civ.

¹⁹⁷ Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 323

¹⁹⁸ *Ibid.*, p. 323

« S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, [suivant la loi ou la convention], est accordé entre le congé et la sortie. »¹⁹⁹

Et :

« L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances .»²⁰⁰

Enfin, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, cette indemnité devient exigible au moment de l'expiration du bail²⁰¹.

En ce qui concerne le bail commercial, il possède son propre régime concernant l'indemnité d'éviction. Cela sera analysé plus tard dans le chapitre dédié.

Sous-section 2 : Le droit de rétention

« Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués. »²⁰²

L'article 1749 montre que l'indemnité d'éviction doit être payée afin de pouvoir jouir du droit d'expulser le locataire du bien loué. Il s'agit d'un véritable droit de rétention octroyé par cet article. Mais attention à la phrase « des dommages et intérêts ci-dessus expliqués », car cela indique qu'on n'applique ceci que si les articles 1744 à 1748 sont d'application. De ce fait, les dommages et intérêts conventionnellement fixés par les parties qui ne seraient pas payés ne permettent pas l'application du droit de rétention. Il est aussi à noter qu'en attendant de recevoir l'indemnité d'éviction, le preneur devra encore payer le loyer pour le temps qu'il reste dans le bien²⁰³.

Pour certains auteurs, comme M. Vlies, ce droit de rétention ne devrait pas être interprété restrictivement et ainsi ne serait inapplicable que si les articles 1744 à 1748 sont d'application, idée contestée par d'autres auteurs²⁰⁴. Cette idée vient du fait que le principe du droit de rétention découle de l'application de l'*exceptio non adimpleti contractus* et du principe de

¹⁹⁹ Art. 1745, ancien C. civ.

²⁰⁰ Art. 1747, ancien C. civ.

²⁰¹ Cass., 14 janvier 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 575 ; Cass., 11 octobre 1985, *Pas.*, 1986, I, p. 146

²⁰² Art. 1749, ancien C. civ.

²⁰³ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 323

²⁰⁴ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, op. cit., p. 318 ; M. LA HAYE & J. VANKERCKHOVE, op. cit., p. 243

simultanéité régissant les contrats synallagmatiques parfaits. Dès lors, l'article 1749 constitue l'application d'un principe général applicable en matière de bail²⁰⁵.

Section 6 : L'alinéation dans le nouveau Code civil

Comme dit précédemment, la partie sur les contrats de bail n'a pas encore été modifiée par le nouveau Code civil. En avril dernier, il y a eu le dépôt de la proposition de loi du livre 7, qui va donc modifier l'article 1743 et donc l'aliénation de bail. Cette proposition de loi sera analysée.

C'est l'article 7.3.39 qui se charge de l'aliénation d'un immeuble, il remplace les articles 1743 à 1751 de l'ancien Code civil.

Sous-section 1 : Un principe maintenu

« Si le bail d'immeuble a acquis date certaine avant que l'aliénation de ce bien par le bailleur ait acquis elle-même date certaine, le contrat de bail est cédé de plein droit à l'acquéreur.

En ce cas, l'acquéreur ne peut mettre fin au bail ni exiger le départ du locataire du seul fait de l'alinéation que si le contrat de bail le prévoit.»²⁰⁶

Cet article reprend donc le même principe de l'article 1743 de l'ancien Code civil. Il n'y a pas de changement majeur. Cependant, il y a tout de même des modifications mineures qui sont pointées dans la proposition de loi. La plus importante, étant donné que c'est justifié dans la proposition de loi, est le fait d'avoir enlevé la notion de « vente », qui n'était pas du tout adéquat étant donné que l'article 1743 s'appliquait en réalité à tous les titres translatifs de propriété²⁰⁷.

Le deuxième principe maintenu est l'exigence de la date certaine. Le locataire, pour qu'il puisse invoquer la protection de la disposition, il faut que le contrat de bail ait une date certaine avant que le contrat de cession de la chose louée n'ait acquis une date certaine et que la date certaine du contrat de bail du locataire réponde bien aux conditions de l'article 8.22 du Code civil²⁰⁸.

Sous-section 2 : Des termes bien utilisés

Une des plus grandes critiques de l'article 1743 était le fait que cet article emploie des termes avec soit une signification différente, soit plus nuancée. La proposition de loi, elle, utilise des termes simples et efficaces, sans devoir les lire de manière approfondie. On a donc :

²⁰⁵ M. VLIÉS, « Alinéation du bien loué », in *Les baux, commentaire pratique, op. cit.*, p. I.5.3-13

²⁰⁶ Art. 7.3.39, al. 1 et 2, Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 223

²⁰⁷ Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 85

²⁰⁸ Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 85 et 86

- « *Expulser* » dans l'ancien Code civil qui devient « exiger le départ » : Beaucoup plus compréhensible. Cela inclut le scénario dans lequel le locataire accepte de partir. Scénario pas inclus dans l'ancien article.
- La notion de « *vendre* » qui est remplacée par « *l'aliénation du bien* ».
- « *Fermier* » présent dans l'ancien Code et pouvant créer la confusion a été complètement enlevé étant donné que le bail à ferme a ses propres législations.
- « *à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail* » qui est réécrit de manière à ne plus penser qu'il s'agit de l'acquéreur qui se réserve ce droit. Il est clairement indiqué qu'il s'agit du contrat de bail qui lui réserve ce droit.

Sous-section 3 : Faculté d'expulsion

Il n'y a pas que l'article 1743 qui est repris, mais aussi l'article 1744, 1745 et 1748. C'est à l'alinéa 3 de l'article 7.3.39 que s'est repris :

*« L'acquéreur ne peut faire usage de cette faculté que moyennant un délai de préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité représentant trois mois de loyer. Le locataire ne peut pas être expulsé du bien tant que l'indemnité d'expulsion ne lui a pas été payée. »*²⁰⁹

On voit bien une volonté du législateur, dans le cas où le bail permet l'expulsion ou la résiliation du bien, d'éclaircir les règles qui entourent ce cas-là. L'article est plus clair et le locataire aura forcément droit à un préavis de trois mois et à une indemnité de trois mois de loyer, l'article étant impératif²¹⁰. Il y a aussi la reprise de la formulation, un peu modifiée, de l'article 1749 permettant un droit de rétention au preneur s'il n'est pas payé.

Enfin, l'article 1751 est repris, à l'alinéa 4 de l'article 7.3.39. La vente rémérée cause donc toujours à l'acquéreur l'inconvénient qu'il ne pourra ni user de la faculté d'expulsion du locataire, ni mettre fin au bail tant que le droit de reprise peut encore être exercé.

Sous-section 4 : Critique personnelle

En voyant les défauts de l'article 1743, on peut se poser si ce nouvel article ne manque pas de précision par rapport aux controverses de l'article 1743 et de son mécanisme.

Ce manque de précision réside dans l'absence d'une véritable définition de ce qu'est une aliénation d'un bien loué. Le législateur ne donne aucune précision par rapport à la subrogation dans l'aliénation du bien ou à son régime d'opposabilité. Et même dans ce régime

²⁰⁹ Art. 7.3.39, al. 3, Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 223

²¹⁰ Art. 7.3.39, al. 5, Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 223

d'opposabilité, rien n'est écrit en ce qui concerne la controverse, s'il s'agit d'une stipulation pour autrui couplée à une cession de créance ou une cession de contrat synallagmatique. Il est dommage de ne pas avoir profité de tout cela pour mieux mettre en ordre tout cela et que cela soit inscrit dans la législation au lieu que ça le soit dans la doctrine.

Mais il est à noter, que dans la proposition de loi, lors de l'explication de l'article, que le législateur emploie le terme de « contrat de cession » lorsqu'il nomme l'aliénation²¹¹, ce qui peut faire penser au fait d'exclure donc le cas de la subrogation. Concernant les 2 thèses, avec l'application d'un contrat de cession, cela tend plus vers la thèse de la cession d'un contrat synallagmatique.

Pour finir, il n'y a que l'avenir qui dira si cette proposition de loi aura des modifications ou non.

Chapitre 2 : Le Bail d'habitation et de résidence principale

Ce chapitre sera consacré à l'aliénation du bien immobilier dans le contrat de bail d'habitation et de résidence principale. Cette matière étant régionalisée, nous l'analyserons dans les 3 régions, une par une. Toujours en commençant par le bail d'habitation puis la résidence principale.

Section 1 : En Région wallonne

Selon qu'il s'agit d'un bail d'habitation ou d'un bail de résidence principale, l'aliénation du bien loué sera régie de manière différente. La solution retenue dans le cadre du bail d'habitation s'applique à tous les baux pour autant qu'ils servent à l'habitation de l'occupant. Néanmoins, le législateur a décidé qu'il y aurait un régime spécifique au bail de résidence principale²¹².

En Région wallonne, le bail d'habitation et de résidence principale est régi par le décret wallon du 15 mars 2018 :

- Concernant le bail d'habitation, ce sont les articles 40 à 45 du décret qui régissent l'aliénation du bien loué.
- Concernant le bail de résidence principale, c'est l'article 63 du décret qui régit l'aliénation du bien loué.

²¹¹ Prop. L. portant sur le livre 7 « les contrats spéciaux » du C. civ., p. 85

²¹² S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », in *Le bail dans tous ses états*, B. Louveaux, H. Preumont et Z. Trusgnach (dir.) Limal, Anthemis, 2020, p. 68

Sous-section 1 : Le bail d'habitation

Les articles 40 à 45 du décret reprennent en partie les articles 1743 à 1751 de l'ancien Code civil. Le décret reprend donc le régime du droit commun concernant le bail d'habitation. De ce fait, l'acquéreur est tenu de respecter tant le contrat de bail entériné dans un acte authentique que celui dont la date certaine est antérieurement à la vente. Et que l'acquéreur n'a pas d'obligation de respecter le contrat en cours si celui-ci n'a pas de date certaine au moment de la vente du bien loué²¹³.

Selon l'auteur J. Fonteyn, « *Il est regrettable [...] que le législateur wallon ait manqué l'occasion de la réforme pour apporter certaines clarifications et mettre un terme à certaines controverses* ». À l'inverse, le législateur wallon a décidé de reprendre tout simplement le régime du droit commun pour le droit d'habitation en Région wallonne²¹⁴.

Ce régime est, tout comme le droit commun, d'ordre supplétif. Il peut y avoir une clause d'expulsion du preneur dans le contrat de bail, ce qui permettra à l'acquéreur de virer le preneur lors de l'acquisition du bien loué²¹⁵.

Il est à rappeler que, à l'inverse du droit commun, ce décret et cette disposition concernant l'alinéation du bien loué visent tant les baux immeubles que le bien meuble donné en location²¹⁶, comme une caravane par exemple.

Pour savoir si le preneur peut opposer le bail d'habitation à l'acquéreur, il faut vérifier si le bail a une date certaine ou non, et si oui, il faut que la date certaine soit antérieure à la vente.

A. Le bail a une date certaine

Si le bail a une date certaine (il a été enregistré, il figure dans un acte authentique ou si une des parties signataires est décédée), il sera opposable à l'acquéreur ayant acheté le bien loué après que l'évènement conférant une date certaine se soit réalisé. Dans ce cas, le locataire pourra rester dans les lieux et continuer à exécuter le bail. Sauf si une clause d'expulsion a été insérée dans le contrat, alors l'acquéreur pourra expulser le locataire en cas de vente du bien. Cette expulsion permet de résilier unilatéralement et anticipativement le bail d'habitation²¹⁷. Cependant, l'acquéreur devra notifier un congé au locataire et ce congé devra être donné dans

²¹³ B. KOHL & C. BARÉ, *op. cit.*, pp. 76 et 77

²¹⁴ J. FONTEYN, *op. cit.*, p. 212

²¹⁵ Art. 40, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²¹⁶ S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », *op. cit.*, p. 68

²¹⁷ S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », *op. cit.*, p. 69

les délais prévus par la convention, ou à défaut, par la loi²¹⁸. Si le bail est à durée indéterminée, le congé pourra être d'un mois²¹⁹.

En revanche, rien ne spécifie quel délai l'acquéreur doit respecter si la convention ne le prévoit pas lorsqu'il s'agit d'un bail à durée déterminée. En cas de difficulté, il est conseillé de statuer en équité et, en cas de conflit, de faire appel à la volonté des parties ou aux usages²²⁰.

Le décret wallon permet au locataire de demander une indemnité, et il peut également exercer un droit de rétention et rester dans les lieux tant qu'il n'a pas reçu cette indemnité²²¹. Toutefois, comme dit haut-dessus, étant donné qu'on est dans un régime supplétif, ce droit à l'indemnité peut être exclu par le contrat. Si le montant de l'indemnité n'est pas prévu par la convention ou d'un commun accord, il correspond à un montant égal au loyer pendant la période accordée entre le congé et le départ²²².

Enfin, l'article 45 traite du pacte de rachat, qui donne la faculté d'expulser le locataire jusqu'à l'expiration du délai fixé pour le réméré, moment où il devient propriétaire de manière définitive, conformément à l'article 1751 du Code civil. Si le bail est opposable, l'acquéreur ne peut user de cette faculté d'expulsion tant que la condition résolutoire potestative subsiste. Cette disposition ne concerne que le pacte de rachat, et non toute vente sous condition résolutoire²²³.

B. Le bail n'a pas de date certaine

Dans ce cas, le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Ce dernier est donc un tiers au bail, il a la capacité de demander l'expulsion du preneur pour quelque motif que ce soit, ou sans motif, et sans observer de délai de préavis ni verser d'indemnité. Cependant, si le bailleur ne réagit pas et accepte que l'occupant reste dans les lieux pendant un certain temps, cela pourrait être interprété comme une reconnaissance du bail existant ou comme la formation d'un nouveau contrat.²²⁴ Pour que ça soit jugé comme tel, il faut une analyse des faits concrets pour trancher si l'acquéreur a reconnu ou non l'existence du bail. Ainsi, il a été jugé que l'acquéreur renonce à invoquer l'inopposabilité du bail :

- En acceptant les loyers sans réserve ;²²⁵

²¹⁸ Art. 42, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²¹⁹ Art. 29, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²²⁰ S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », *op. cit.*, p. 69

²²¹ Art. 43, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²²² Art. 41, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²²³ S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », *op. cit.*, p. 70

²²⁴ B. LOUVEAUX, *Droit du bail : Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018 p. 615.

²²⁵ Comm. Anvers, 11 mars 1989, *R.W.*, 1990-1991, p. 557

- En notifiant un congé ;²²⁶
- En faisant établir un état des lieux intermédiaires²²⁷.

Lorsque l'occupant ne peut pas prouver l'existence d'un bail, il devient un occupant sans titre ni droit et ne peut demander qu'un délai de grâce au juge de paix qu'en vertu de l'article 5.201 du Code civil. Le locataire, qui occupe le bien sans titre ni droit, ne sera pas considéré comme un squatteur, une personne séjournant illégalement dans le bien d'autrui. En effet, la loi de criminalisation du squat du 18 octobre 2017²²⁸ s'applique uniquement à ceux qui occupent le bien d'autrui « *sans autorisation d'une personne possédant un titre ou un droit d'accès au bien concerné* »²²⁹. Dans le cas de l'aliénation du bail, il y a une autorisation de la part du bailleur vendeur en vertu d'un contrat dont l'opposabilité ne peut être contestée par l'acquéreur²³⁰.

Sous-section 2 : Le bail de résidence principale

Il n'y a pas eu de grand changement entre l'ancienne loi fédérale sur les résidences principales et le décret wallon du 15 mars 2018. L'article 63 du décret s'inscrit dans le prolongement de l'article 9 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale. Il s'agit d'un régime dérogatoire au régime de droit commun, il assure une plus grande sécurité concernant le preneur²³¹.

Cet article stipule que : « *Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.* »

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 55, §§ 2 à 4, du présent décret, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance,

²²⁶ J.P. Torhout, 28 juin 1988, *R.W.*, 1989-1990, p 85

²²⁷ J.P. Huy, 28 février 1985, *Jur. Liège*, 1985, p. 258

²²⁸ Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017

²²⁹ Art. 3, L. 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui

²³⁰ D. CHEVALIER, « La loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui », *J.T.*, 2018, p. 349

²³¹ N. BERNARD, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation. Le décret du 15 mars 2018, article par article*, Liège, Wolters Kluwer, 2019, p. 142

dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. »²³²

À l'inverse du bail d'habitation, l'article sur la résidence principale est de nature impératif de volonté²³³.

A. Le bail a une date certaine avant l'aliénation du bien loué

Tout comme pour le bail d'habitation, si le bail a une date certaine antérieure à celle de l'aliénation du bien loué, alors l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur vendeur dès que la passation de l'acte authentique reconnaît l'acte translatif de propriété ; il doit donc respecter le bail et les droits et obligations découlant de ce contrat²³⁴.

De plus, l'article 63, dans son premier alinéa, nous dit que l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations « *même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation* »²³⁵, sous-entendant alors que la clause d'expulsion est alors interdite.

Ceci n'empêche quand même pas l'acquéreur de mettre fin au bail, mais il devra respecter toutes les règles de résiliation unilatérale anticipée fixées par le décret. Il y a, par exemple, une terminaison anticipée pour le bail de résidence principale de courte durée²³⁶.

B. Le bail n'a pas date certaine et que le bien est occupé par le locataire depuis six mois au moins

Cas particulier pour le bail de résidence principale. Il s'agit d'une protection reprise de l'ancienne loi fédérale. Ainsi, dans le cas où le preneur occupe les lieux depuis 6 mois au moins, la subrogation va s'opérer. Cependant, l'acquéreur conserve le droit de résilier le bail de la résidence principale selon les motifs admis suivants : pour occupation personnelle, pour des travaux, ou sans motif, en acceptant les conséquences qui en découlent. Cela implique de donner un préavis de 3 mois au locataire, sous peine de nullité, et ce dans un délai maximal de trois mois suivant la signature de l'acte notarié²³⁷.

Un débat persiste quant à savoir si cette règle s'applique uniquement aux baux de neuf ans (ou plus) ou à toutes les durées des baux de résidence principale, y compris les baux de courte durée. Certains auteurs soutiennent que l'acquéreur pourrait résilier un bail de courte durée pour les

²³² Art. 63, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²³³ S. LEBEAU, « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », *op. cit.*, p. 70

²³⁴ N. BERNARD, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation (...)*, *op. cit.*, p. 142

²³⁵ Art. 63, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²³⁶ Art. 55, §6, al. 3 et 5, D.W. du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

²³⁷ C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie*, Limal, Anthemis, 2018, p. 78

motifs mentionnés précédemment ou en versant une indemnité. D'autres estiment, au contraire, que l'acquéreur ne dispose pas de plus de droits que le bailleur et ne peut invoquer que le motif d'occupation personnelle. Il est dommage que le législateur wallon n'ait pas profité de la régionalisation pour trancher ce débat²³⁸.

C. Le bail n'a pas de date certaine et que le bien est occupé par le locataire depuis moins de six mois

Même règle qu'avec le bail d'habitation, l'acquéreur ne sera donc pas subrogé au bailleur-vendeur. L'acquéreur pourra exiger le départ du locataire. La seule chose permettant d'empêcher l'acquéreur d'utiliser ce droit, est qu'il existe une clause d'entretien du bail dans l'acte translatif de propriété²³⁹.

Section 2 : En Région de Bruxelles-Capitale

Pour rappel, le régime organisé par la Région de Bruxelles-Capitale est inscrit dans son Code bruxellois du logement. Ce régime est spécial, car, contrairement à la Région wallonne, il régit à la fois le bail d'habitation et le bail de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale²⁴⁰.

Donc il n'y aura donc pas de différence entre les deux types de bail concernant l'aliénation de bail. Il sera développé l'aliénation du bail dans les différents cas vus au-dessus.

Sous-section 1 : La règle générale

C'est l'article 229 du Code bruxellois du logement qui régit l'aliénation du bail. Il nous dit ceci : « *Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation* »²⁴¹.

Il permet une protection au locataire du bail renforcée par rapport au droit commun. Que ça soit un bail d'habitation ou un bail de résidence principale, ils ont la même défense. Cet article est impératif de volonté : même s'il y a une clause contractuelle d'expulsion dans le contrat, c'est le régime du Code bruxellois qui s'applique. Ainsi les clauses contraires sont privées d'efficacité²⁴².

²³⁸ N. BERNARD, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation (...)*, op. cit., p. 142

²³⁹ *Ibid.*, p. 144

²⁴⁰ Voir Titre 1, chapitre 2, section 1, sous-section 2 champ d'application.

²⁴¹ Art. 229, Code bruxellois du logement

²⁴² B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 625

Sous-section 2 : La date certaine

A. Le bail a une date certaine avant l'aliénation du bien loué

Un point à préciser concernant la date certaine est que le Code bruxellois vise la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine : cette date certaine sera celle de l'acte authentique, et non pas celle du compromis. Donc le bail doit avoir date certaine avant que l'aliénation ait elle-même date certaine²⁴³.

Sinon, l'article 229 est clair à ce sujet : si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur-vendeur²⁴⁴.

B. Le bail n'a pas date certaine, mais le preneur est dans les lieux depuis plus de 6 mois

Comme en Région wallonne, le code bruxellois offre une protection au locataire qui réside dans le bien loué depuis plus de six mois. Le locataire bénéficie ainsi d'une protection similaire à celle d'un preneur dont le bail est certain, bien que cette protection reste précaire durant les six mois suivant la signature de l'acte authentique²⁴⁵.

En effet, pendant cette période, l'acquéreur a la possibilité exceptionnelle de résilier le bail en notifiant le locataire pour les motifs prévus à l'article 237, §§ 2, 3 et 4 : occupation personnelle, exécution de travaux, ou sans motif avec indemnité. Si cette démarche n'est pas entreprise dans les six mois suivant la signature de l'acte, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur-vendeur²⁴⁶.

Si l'acquéreur décide de mettre fin au contrat, il doit donner un préavis de six mois, contrairement aux trois mois requis en Région wallonne. De plus, les motifs énoncés à l'article 237 du Code ne s'appliquent qu'aux baux de neuf ans (ou plus), ce qui implique que les droits supplémentaires accordés à l'article 229 ne concernent pas les baux de courte durée²⁴⁷.

²⁴³ V. DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation en Région de de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement », in *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, die Keure /la Charte, 2019, p. 124

²⁴⁴ B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 604

²⁴⁵ *Ibid.*, p. 605

²⁴⁶ V. DEFRAITEUR, op. cit., p. 124

²⁴⁷ *Ibid.*, p. 124

C. Le bail n'a pas de date certaine et le preneur est dans les lieux depuis moins de 6 mois

Dans ce cas, le bail n'est pas opposable à l'acquéreur et aucune subrogation ne s'applique. Pour l'acquéreur, le locataire est alors considéré comme un occupant sans titre ni droit. En l'absence de protection légale ou contractuelle, l'acquéreur peut expulser le locataire sans préavis ni indemnité²⁴⁸.

Cependant, il est important de rappeler que l'intervention préalable du juge de paix est indispensable, une décision de justice étant toujours nécessaire pour procéder à l'expulsion des occupants. De plus, bien que le locataire soit sans droit vis-à-vis de l'acquéreur, il n'est pas considéré comme un squatteur et ne peut donc pas être poursuivi pénalement, tant que son occupation résulte d'un droit effectivement concédé, même si ce droit n'est pas opposable à l'acquéreur²⁴⁹.

Aussi, l'acquéreur n'est évidemment pas obligé d'expulser le locataire. Il peut accepter l'existence d'un bail. Aussi, plus le temps s'écoule, plus il y aura la reconnaissance du bail qui risque d'être interprété comme tel²⁵⁰. Les mêmes cas cités dans la section de la Région wallonne sont donc applicables.

Sous-section 3 : Le droit d'information du preneur

Il est, par principe moral, que lorsque le propriétaire-bailleur souhaite vendre le logement loué, d'avertir le locataire de la vente du logement loué, car ce dernier est celui qui vit dans l'objet de la vente. Cependant, rien ne contraint le propriétaire-bailleur de prévenir son preneur²⁵¹.

C'est pour ça que la Région de Bruxelles-Capitale, décida d'instaurer une nouveauté propre à elle. Cette nouveauté est insérée à l'article 242 du Code bruxellois du logement et stipule que : « *En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement* »²⁵².

Le locataire possède un double intérêt à cette règle. Le premier est d'être au courant à propos de la volonté du propriétaire de vendre son logement et le deuxième est qu'il peut faire

²⁴⁸ B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 612

²⁴⁹ *Ibid.*, p. 613

²⁵⁰ *Ibid.*, p. 613

²⁵¹ N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, op. cit., p. 396

²⁵² Art. 242, Code bruxellois du logement

enregistrer *in extremis* le bail. Attention au fait qu'en aucune manière, cela ne donne au preneur un droit de préemption s'il est averti²⁵³.

Toutefois, l'obligation du propriétaire-bailleur connaît 4 limitations²⁵⁴ :

1. Il doit communiquer uniquement l'invention de vendre le bien au locataire et rien à propos de la vente en elle-même.
2. Seules les ventes de gré à gré sont soumises à la règle de l'article 242. Ainsi, les ventes publiques sont exemptées de ce devoir d'information. On présume que c'est dû au fait que les ventes publiques sont ouvertes à tous, l'ordonnance ne donne pas vraiment de réponse à ce choix-là.
3. Ça prend en compte que les ventes, de ce fait la donation du logement du bail échappe aussi à la règle, alors que cela engendre les mêmes effets pour le preneur.
4. La présente obligation ne vise que les baux de résidence principale ; ce qui contraste avec le fait que le principe général de l'aliénation en Région de Bruxelles-Capitale englobe l'ensemble des baux d'habitations.

Section 3 : En Région flamande

Sous-section 1 : Régime applicable

C'est dans l'article 38 du décret flamand du 9 novembre 2018 qu'est instauré le régime applicable concernant l'aliénation du bien loué. Le législateur flamand a décidé de faire une réglementation très simplifiée concernant ce dernier. Il est à noter que, contrairement aux autres régions, la Région flamande n'a légiféré que par rapport au bail d'habitation de résidence principale. De ce fait, le bail d'habitation simple est toujours régi par le droit commun en Flandre.

Pour mieux comprendre l'analyse de l'article 38, voici ce qu'il stipule :

« Avant la conclusion du contrat de transfert d'un droit réel, le bailleur informe le candidat-titulaire du droit réel du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail. Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail.

Si le droit réel relatif au bien loué est transféré, l'attributaire est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de la passation de l'acte authentique

²⁵³ N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois régions*, op. cit., p. 397

²⁵⁴ *Ibid.*, pp. 397-398

*ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et l'attributaire si celui-ci a lieu ultérieurement. La disposition précédente s'applique même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. »*²⁵⁵

Avec la dernière phrase de cet article, on constate que l'article est d'ordre impératif et que toute clause d'expulsion sera réputée non écrite.

Sous-section 2 : La date certaine

À l'inverse de ses homologues, le législateur flamand a décidé de ne plus faire la distinction si le bail a une date certaine ou non. L'acquéreur devra de toute façon respecter le bail d'habitation de résidence principale, mais il doit être informé au préalable de la situation du bail par le vendeur, sous peine d'engager la responsabilité précontractuelle de ce dernier. Ainsi, le locataire est mieux protégé par cette nouvelle règle. La règle concernant la faculté de résilier le bail en cas de non-enregistrement n'existe plus. On ne se demande plus si le locataire est dans les lieux depuis plus de 6 mois ou non. C'est un grand changement par rapport à Bruxelles ou en Wallonie²⁵⁶.

La Flandre a fait le choix de ne pas reprendre intégralement l'ancienne loi fédérale et de renforcer la sécurité du logement du locataire par rapport à l'ancienne loi, ce qui contribue à la protection de son droit fondamental au logement²⁵⁷.

Sous-section 3 : Moment où l'acquéreur se subroge

L'acquéreur obtient les droits et obligations du bailleur-vendeur au moment de la date de l'exécution de l'acte authentique, à l'exception du cas où l'effet de la cession du bailleur et acquéreur est différé, par exemple en cas de cession tardive de propriété²⁵⁸.

À la base, c'était lorsque le droit réel sur le bien loué était cédé que l'acquéreur obtenait les droits et obligations du bailleur-vendeur. Cependant, ce moment a été considéré comme incertain. L'inconvénient de cette solution était que la date à laquelle l'élaboration du transfert a eu lieu ne pouvait être connue ou contrôlée exactement par le locataire recevant la notification. Cette ambiguïté a donc été réparée par une proposition d'amélioration du texte émanant

²⁵⁵ Art. 38, D.F. du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

²⁵⁶ M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, p. 72

²⁵⁷ *Ibid.*, p. 72

²⁵⁸ M. DAMBRE, "Duur, opzegging en beëindiging van de woninghuurovereenkomst volgens de nieuwe bepalingen van het Vlaams woninghuurdecreet", in *Het nieuw Vlaams woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, M. Dambre, B. Hubeau, T. Vandromme et D. Vermeir (dir.), Brugge, die Keure /la Charte, 2019, p. 87-88

d'universitaires des universités d'Anvers et de Gand et a finalement été rectifiée par un amendement. C'est donc la date de l'exécution de l'acte authentique qui a été retenue²⁵⁹.

À partir de ce moment, l'acquéreur dispose des possibilités de résiliation normalement offertes à un propriétaire, en fonction du type de bail d'habitation et des accords contractuels conclus dans le bail d'habitation en cours, le cas échéant²⁶⁰.

Sous-section 4 : Obligation d'informer

Il y a une obligation d'information pour le bail de résidence principale en Flandre. Elle consiste à ce que le bailleur-vendeur informe le futur acquéreur qu'il y a une location en cours dans le bien qu'il souhaite vendre. À défaut, la responsabilité précontractuelle du bailleur pourra être invoquée. Aussi, le contrat translatif de propriété devra aussi mentionner le fait que le bien est déjà loué par un locataire. À défaut, ça sera la responsabilité contractuelle du bailleur qui pourra être invoquée²⁶¹.

Cette double obligation d'information est un renforcement de la situation juridique bien, ce qui permet de clarifier la situation locative réelle. Il incombe aux conseillers professionnels, tels que les agents immobiliers et les notaires, d'assister et de guider le cédant/bailleur dans ce processus, d'interroger le locataire/bailleur sur la situation locative et de rechercher et demander les documents requis. Ainsi, la nouvelle réglementation peut également engager la responsabilité professionnelle des conseillers immobiliers²⁶².

Chapitre 3 : Le bail à ferme

Ce chapitre est consacré au bail à ferme. Régionalisée lors de la sixième réforme de l'État, il n'y a qu'en Région wallonne et en Région flamande qu'elle fût légiférée par un décret. En premier, il y sera analysé le régime applicable de l'aliénation du bien loué dans les trois régions pour ensuite comprendre l'importance de la date certaine dans le bail à ferme. Enfin, sera développé, de manière simple, le droit de préemption en faveur du fermier dans les trois régions.

²⁵⁹ *Ibid.*, pp. 87-88

²⁶⁰ *Ibid.*, p. 88

²⁶¹ K. DE PUYDT, U. BUSELINCK & S. DE KEYZER, *Nieuwe woninghuur in Vlaanderen en Brussel: uw 60 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2019, p. 41-42

²⁶² M. DAMBRE, "Duur, opzegging en beëindiging van de woninghuurovereenkomst (...), *op. cit.*", p. 88

Section 1 : Régime applicable

Sous-section 1 : Ancien régime et Région Bruxelles-Capitale

La Région Bruxelles-Capitale est la seule des 3 régions à ne pas avoir légiféré en matière de bail à ferme depuis la régionalisation du bail à ferme grâce à la sixième réforme de l'État en 2014. De ce fait, elle est encore soumise à la loi du 4 novembre 1969 modifiée par la loi du 7 novembre 1988. Afin de mieux comprendre les modifications du décret wallon et du décret flamand en la matière, nous allons analyser toujours l'ancien régime en premier, puis montrer les modifications qu'il y a eu en Flandre et en Wallonne concernant l'aliénation du bien loué et le droit de préemption.

La règle de l'ancien régime est :

*« En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur. »*²⁶³

Cet article est d'ordre impératif et toute clause contraire, dont la clause d'expulsion, est réputée inexistante²⁶⁴. L'acquéreur est donc purement et simplement substitué au bailleur-vendeur, qu'il y ait une date certaine ou non, que le bail soit écrit ou verbal, que le bail ait ou non été transcrit²⁶⁵.

L'acquéreur peut donc exercer tous les droits dérivant du bail à ferme. Il pourra avoir droit aux fermages dont les échéances suivent l'aliénation, le droit de donner congé dès que l'acte d'aliénation est signé, s'il a une date certaine²⁶⁶, le droit de bénéficier des effets d'un congé donné par l'aliénateur, le droit d'opposition à une cession privilégiée, droit aux fermages, etc...²⁶⁷

Il y a aussi un devoir général d'information qui doit être respecté. L'aliénateur devra informer l'acquéreur de façon aussi large et précise que possible de tout ce qui touche au bien cédé. Une clause disant que l'acquéreur reconnaît avoir été informé n'est pas considérée comme suffisante. L'acquéreur doit être informé au mieux de toutes les conditions du bail en cours²⁶⁸.

²⁶³ Art. 55, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

²⁶⁴ Art. 56, al. 2, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

²⁶⁵ P. RENIER, *Le bail à ferme*, Bruxelles, Kluwer, 2005, p. 203

²⁶⁶ Civ. Charleroi, 14 juillet 1998, *Act. Jur. Baux.*, 1998, pp. 92-94

²⁶⁷ P. RENIER, « Les baux à fermes : l'aliénation du bien loué », in *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Bruxelles, Kluwer, 15 avril 1998, p. IV.10.2-1

²⁶⁸ P. RENIER, *op. cit.*, p. 208

Le bailleur-vendeur devra aussi informer l'acquéreur et le mentionner dans l'acte d'aliénation du bien loué, tous les travaux et ouvrages effectués par le preneur. Si nécessaire, le bailleur doit interroger le preneur²⁶⁹. Il s'agit d'un devoir spécial d'information consacré à l'article 26, point 3, al. 1^{er} de la loi sur le bail à ferme. Le but de cet article est que la valeur des travaux, constructions et ouvrages soit fixée, ce qui permet à l'acquéreur d'être correctement informé et de ne pas être induit en erreur. Étant donné que ce dernier devra payer des indemnités au preneur, à la fin du bail, s'il y en a²⁷⁰.

Sous-section 2 : En Région wallonne

En Région wallonne, au niveau de l'aliénation du bail à ferme, c'est le décret du 2 mai 2019, qui a modifié la loi du 4 novembre 1969 constituant encore la structure de la législation actuelle, qui a instauré les règles d'aujourd'hui.

C'est l'article 55 de la loi du 4 novembre 1969, modifié par le décret du 2 mai 2019, qui stipule la règle en cas d'aliénation du bail à ferme. Cet article stipule que :

« Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »²⁷¹

Le législateur a énormément modifié l'article 55, en y insérant le principe de la date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué. Le législateur wallon a en réalité repris les règles, en partie, déjà vues dans notre ouvrage, qu'il a instaurées concernant le bail de résidence principale. Il y sera analysé cette modification dans la prochaine section. L'article garde son ordre impératif et toute clause contraire à celui-ci sera considérée comme inexistante²⁷².

²⁶⁹ Civ. Huy, 2 décembre 1992, *Rev. Not.*, 1993, p. 367

²⁷⁰ P. RENIER, *op. cit.*, p. 209

²⁷¹ Art. 55, L. 4/11/1969 modifiée par D.W. 2/05/2019

²⁷² Art. 56, al. 2, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

L'obligation d'information à l'acquéreur reste inchangée. Le législateur wallon a gardé cette sécurité par rapport à l'acquéreur afin que ce dernier soit au courant des indemnités qu'il aura à payer au preneur à la fin du bail. À noter, que dans un ouvrage consacré au nouveau décret, il est pointé qu'il existe toujours des problèmes pratiques de temps en temps, car il existe des cas où le vendeur ou le donataire n'est pas forcément au courant que le preneur a pris des travaux, sans le consentement du bailleur ou avec l'autorisation du juge de paix²⁷³.

Sous-section 3 : En Région flamande

En Région flamande, c'est un tout nouveau décret, celui du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme. Dans le cadre de l'aliénation du bien loué et du droit de préemption, ce sont les articles 59 à 68. Ce dernier article stipulant :

*« En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. »*²⁷⁴

Cet article est d'ordre impératif et toute clause contraire sera réputée non écrite²⁷⁵. Il n'y aura donc pas de clause d'expulsion du bail valable dans le cadre du bail à ferme en Région flamande.

À l'inverse de son homologue wallon, le législateur flamand n'a pas inséré le besoin d'une date certaine du bail et a gardé le même principe que l'ancienne loi fédérale. On peut faire un lien avec le fait qu'elle a fait de même pour son bail de résidence principale.

L'obligation d'information reste la même. Le bailleur-vendeur reste tenu à l'obligation de mentionner dans l'acte d'aliénation tous les travaux que le preneur a réalisés, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ou avec l'autorisation du juge de paix²⁷⁶. De cette manière, il n'y a aucune ambiguïté pour l'acquéreur quant à savoir quels travaux a construit des bâtiments ou a créé une plus-value sur le bien loué en vue d'éventuelle indemnisation à la fin du bail²⁷⁷.

Section 2 : La date certaine

Sous-section 1 : Ancien régime et en Région Bruxelles-Capitale

Concernant la date certaine, il y a deux grands points à souligner concernant l'ancienne loi :

²⁷³ E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 223

²⁷⁴ Art. 68, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

²⁷⁵ Art. 70, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

²⁷⁶ Art. 34, §3, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

²⁷⁷ T. STESEN, "Het Vlaams Pachtdecreet met specifieke aandacht voor de toepassing van de regelgeving voor openbare besturen", *Not.Fisc.M.*, 2024, afl. 4, p. 115

A. Nécessité que le bail ait une date certaine

L'article 55 prime sur les dispositions plus générales comme celle de l'article 1743 Ancien Code civil et l'article 1, L. hypothécaire. De ce fait, chaque bail conclu avant l'aliénation doit être respecté par l'acquéreur de plein droit pour toute sa durée, peu importe si ledit bail a une date certaine ou pas ou s'il a été transcrit, et même peu importe s'il est écrit ou verbal. Il faudra toujours prouver l'existence du bail à ferme, mais cette preuve peut être apportée par toute voie de droit, témoins et présomptions inclus (en vertu de l'article 3 de la loi sur le bail à ferme). Donc l'existence d'une date certaine n'a aucun impact²⁷⁸.

B. Opposabilité du bail par l'acquéreur

L'acquéreur du bail à ferme ne peut faire valoir ses droits vis-à-vis du preneur que lorsque son titre aura une date certaine. On ne prend donc pas le moment auquel le contrat de transfert de propriété a été conclu, mais la date à laquelle l'aliénation obtient une date certaine. C'est à ce moment que l'aliénation est opposable au preneur²⁷⁹.

Sous-section 2 : En Région wallonne

En Région wallonne, l'article 55 modifié par le décret wallon a inséré la date certaine et son obligation pour la subrogation de l'acquéreur aux droits et obligations du bailleur vendeur. Le régime est donc différent s'il y a une date certaine, s'il n'y pas de date certaine et que le preneur occupe le bien depuis moins d'un an ou si le preneur occupe le bien depuis plus d'un an.

A. Bail ayant une date certaine

Si le bail a une date certaine antérieure à la cession du bien loué, l'acquéreur, qu'il ait acquis le bien à titre gratuit ou onéreux, est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à compter de la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail inclut une clause d'expulsion en cas de cession. Ce qui signifie que le législateur interdit aux parties de conclure une clause d'expulsion. En d'autres termes, le bail continue à s'appliquer, peu importe ce qui se passe²⁸⁰.

²⁷⁸ N. RAEMDONCK & A. VANDEWIELE, « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption » in *Le bail à ferme*, Bruxelles, de Keure /la Charte, 2009, p. 372

²⁷⁹ *Ibid.*, p. 372

²⁸⁰ P. RENIER & A. DEPREST, « L'aliénation du bien loué et le droit de préemption du preneur », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, Tainmont et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 234

B. Bail n'ayant pas de date certaine, avec le preneur qui occupe le bien depuis moins d'un an

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, et si le preneur occupe le bien loué depuis moins d'un an, alors le bail ne sera pas opposable à l'acquéreur. Cependant, le locataire bénéficiera toujours du droit de préemption, car aucune condition d'opposabilité du bail n'est requise pour l'exercice de ce droit²⁸¹.

C. Bail n'ayant pas date certaine, avec le preneur qui occupe le bien depuis un an ou plus

Dans ce cas, l'acquéreur, qu'il soit à titre gratuit ou onéreux, est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Toutefois, l'acquéreur peut mettre fin au bail à tout moment pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article 7, en donnant un préavis de six mois au locataire, sous peine de déchéance, dans les trois mois suivant la date de passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce préavis peut être prolongé pour permettre au locataire de récolter les cultures en cours²⁸².

La protection du locataire sera réduite si son bail est verbal, car le bailleur peut donner un préavis de six mois à tout moment, sous réserve de respecter les conditions légales correspondant au motif de congé invoqué. Si le locataire a bénéficié d'une cession privilégiée, son bail est renouvelé. Cependant, il est considéré comme n'ayant pas de date certaine, sauf si une convention enregistrée constate l'accord des parties à cet égard²⁸³.

Par ailleurs, étant donné qu'il faut prouver l'existence d'un fait, l'occupation du locataire depuis plus d'un an pourra être prouvée par toute voie de droit²⁸⁴.

Sous-section 3 : En Région flamande

Comme dit précédemment, la Région flamande a gardé le même principe que la loi du 4 novembre 1969 modifiée par la loi du 7 novembre 1988. Ainsi, que le bail ait une date certaine ou non, l'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur-vendeur²⁸⁵ dans tous les cas. Le législateur flamand a décidé de maintenir une protection renforcée du preneur du bail à ferme. L'acquéreur sera subrogé dès que l'aliénation du bien loué aura une date certaine.

²⁸¹ E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 266

²⁸² *Ibid.*, p. 266

²⁸³ *Ibid.*, p. 266

²⁸⁴ P. RENIER & A. DEPREST, *op. cit.*, p. 235

²⁸⁵ Art. 68, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

Section 3 : Le droit de préemption

Sous-section 1 : Principe

A. Définition

La grande différence entre le bail à ferme et les autres types de bail est l'existence d'un droit de préemption dans le cadre du bail à ferme et de l'aliénation du bien loué. Le droit de préemption confère au titulaire de ce droit, le preneur du bail à ferme ici, d'acquérir le bail par priorité vis-à-vis de n'importe quel futur acquéreur si le propriétaire décide un jour de vendre le bail²⁸⁶. Habituellement, le droit de préemption est un droit contractuel, provenant d'une clause du contrat. Mais en droit du bail à ferme, c'est un droit de préférence légal.

Dans l'ancien régime et en Région Bruxelles-Capitale, la règle est que :

*« En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après. »*²⁸⁷

Le décret wallon n'a pas amené de modification substantielle au droit de préemption et à son article 47 dans la loi du bail à ferme. Mais l'un de ses changements est la cohabitation légale. En effet, dans l'ancien régime, le preneur pouvait exercer son droit de préemption tant pour lui-même que pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou pour les conjoints et cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. Depuis le décret, il a été inséré dans l'article 47 que les descendants ou enfants adoptifs du cohabitant légal et les cohabitants légaux des descendants et enfants adoptifs peuvent bénéficier du droit de préemption²⁸⁸.

Le décret flamand a conféré le droit de préemption aussi au preneur du bail :

*« En cas de vente d'un bien rural donné à bail, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour un ou plusieurs membres de la famille privilégiés qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles énoncées aux articles 60 à 68. »*²⁸⁹

²⁸⁶ N. RAEMDONCK & A. VANDEWIELD, *op. cit.*, p. 301

²⁸⁷ Art. 47, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

²⁸⁸ E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 291

²⁸⁹ Art. 58, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

Ici, il est dit que le preneur peut exercer son droit de préemption pour lui-même, comme dans les deux autres régions, ainsi que pour un ou plusieurs membres de la famille privilégiés. En Flandre, le législateur utilise le terme de « *famille privilégié* ». Ce terme regroupe le conjoint, le cohabitant légal, les descendants ou les enfants adoptifs et leur conjoint ou cohabitant légal, les descendants ou les enfants adoptifs du conjoint et du cohabitant légal et leurs conjoints et cohabitants légaux²⁹⁰. Tout comme la Région wallonne, le législateur flamand a rajouté les descendants ou enfants adoptifs du cohabitant légal et les cohabitants légaux des descendants et enfants adoptifs.

Ce droit légal en faveur du fermier-preneur a comme objectif de garantir la continuité de l'exploitation agricole en faveur du preneur, lui permettant d'être priorisé à n'importe quel acheteur en cas de vente du bail-acheteur²⁹¹.

B. Vente uniquement

Dans les trois régions, chaque article parle de vente et non d'aliénation. Ce n'est pas une erreur. Le droit de préemption s'applique uniquement en cas de vente du bien loué. On vise par là tous les types de ventes. De ce fait, la donation²⁹², l'échange²⁹³, le bail à nourriture²⁹⁴, l'apport en société²⁹⁵, le partage ou la cession d'équipollente à partage sont exclus²⁹⁶. De plus, comparé aux autres types de vente, la vente de l'usufruit est bel et bien exclue de son champ d'application²⁹⁷. Enfin, chaque article explique qu'il faut être le preneur du bail pour bénéficier de ce droit de préemption ou l'un des bénéficiaires énoncés dans le texte participant à l'exploitation du bien.

C. Caractéristiques et règles particulières

En premier, le droit de préemption est une disposition d'ordre impératif dans les trois régions : toute convention dans laquelle le preneur renonce à l'avance est réputée non écrite. Le preneur pourra refuser ce droit uniquement après avoir conclu le contrat de bail²⁹⁸.

²⁹⁰ Art. 3, al. 1, 3°, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

²⁹¹ N. RAEMDONCK & A. VANDEWIELD, *op. cit.*, p. 301

²⁹² E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 288

²⁹³ J.P. Grâce-Hollogne, 20 juin 1978, *Jur. Liège*, 1979, p. 159

²⁹⁴ E. BEGUIN & A. CAPRASSE, *op. cit.*, p. 287

²⁹⁵ J.P. Waremme, 11 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1467

²⁹⁶ Cass., 22 mai 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 1150

²⁹⁷ Cass. (1^{re} ch.), 24 février 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 734

²⁹⁸ Art. 56, al. 2, L. 4 novembre 1969 bail à ferme / Art. 53, L. 4/11/1969 modifiée par D.W. 2/05/2019 et Art. 70, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

Aussi, dans les trois régions, si le bailleur-vendeur vend le bien loué en ne respectant pas le droit de préemption, le preneur pourra soit demander à être subrogé à l'acquéreur, soit recevoir une indemnité correspondante à 20 % du prix de vente²⁹⁹. Dans le décret flamand, il y a un ajout en plus. L'article 64, al. 1, 3° stipule que le preneur a le droit de faire subroger le tiers qui a été désigné comme acquéreur conformément à l'article 61 pour autant qu'il associe le tiers à la procédure.

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption ne s'appliquera qu'à cette partie. De même, lorsque le bien loué n'est qu'une partie de la propriété mise en vente, le bailleur est tenu de faire une offre distincte au fermier pour ce bien. La Région wallonne n'a rien changé à ce principe dans l'ancienne loi sur le bail à ferme et la Région flamande l'a aussi repris dans son nouveau décret³⁰⁰.

En Flandre, le législateur a décidé d'ajouter un nouveau système. C'est celui de « l'acheteur sûr » : Désormais, le locataire ne pourra pas transférer son droit de préemption si le bénéficiaire de l'aliénation du bien loué est une personne physique qui, dans le contrat de vente-achat ou lors de l'attribution en cas de vente publique physique ou de vente dématérialisée, déclare par écrit au locataire que celui-ci pourra continuer à louer aux mêmes conditions que le bail initial, et ce pour une durée de 18 ans³⁰¹.

En Région flamande, si le preneur use son droit de préemption, il ne peut, pendant une période de 5 ans, céder le bien ou son exploitation qu'à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés³⁰². En Wallonie, la période reste la même et la limitation reste la même pour la Flandre³⁰³. En Région Bruxelles-Capitale, cela reste 5 ans, mais ne prend pas en compte les descendants ou enfants adoptifs du cohabitant légal et les cohabitants légaux des descendants et enfants adoptifs³⁰⁴.

²⁹⁹ Art. 51, al. 1, L. 4 novembre 1969 bail à ferme et Art. 64, al. 1, 1° à 3°, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

³⁰⁰ Art. 50, al. 1 et 3, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988 et Art. 63, al. 1 et 3, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

³⁰¹ T. STESSEN, *op. cit.*, p. 115

³⁰² Art. 67, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

³⁰³ Art. 54, al.1, L. 4/11/1969 modifiée par D.W. 2/05/2019

³⁰⁴ Art. 54, al. 1, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

Sous-section 2 : La vente du bien loué

La vente du bien loué, dont du bail à ferme, peut se faire de deux manières différentes : soit par vente de gré à gré, soit par vente publique. Ici, il ne sera pas vu dans les détails les deux types de vente, le but étant de les nommer et de les expliquer un tout petit peu.

A. Vente gré à gré

En Région wallonne et Bruxelles-Capitale, la procédure n'a pas fait l'objet de modification et est restée celle organisée par la loi du 4 novembre 1969 modifiée par la loi du 7 novembre 1988. Quand le décret du 2 mai 2019 a eu lieu, le législateur wallon a juste remplacé le texte précédent, mais n'a rien changé dans sa structure³⁰⁵. Cette procédure est toujours organisée à l'article 48 de la loi sur le bail à ferme.

Cet article précise qu'en cas de vente de gré à gré, le notaire doit notifier au preneur l'acte de vente, sans inclure l'identité de l'acquéreur, et cela sous la seule condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le preneur. Ainsi, si le preneur ne fait pas usage de son droit de préemption, la vente notifiée devient définitive. Le preneur dispose alors d'un délai d'un mois à partir de la notification pour se prononcer. S'il exerce son droit de préemption, la vente est conclue entre lui et le bailleur selon les conditions notifiées. Si le preneur ne l'exerce pas, aucune vente à des conditions plus avantageuses ne peut avoir lieu sans son accord pendant un an. Passé ce délai d'un an depuis la notification, toute vente, même à conditions égales, doit être à nouveau notifiée au preneur³⁰⁶.

En Région flamande, c'est l'article 60 du décret flamand qui institue la procédure de vente de gré à gré. Le législateur flamand a repris la même procédure que celle de la loi du bail à ferme de 1969. Il n'y a donc aucune nouveauté par rapport au décret flamand³⁰⁷.

B. Vente publique

En Région wallonne et Bruxelles-Capitale, le preneur jouit également du droit de préemption en cas de vente publique. C'est l'article 48 de la loi sur le bail à ferme, en son paragraphe 2, qui instaure la procédure. Cet article décrit les procédures et les obligations associées à la vente publique d'un bien, en mettant l'accent sur le droit de préemption et le droit de surenchère. L'officier instrumentant est tenu d'informer l'acquéreur potentiel du lieu, de la date et de l'heure de la vente au moins quinze jours à l'avance. Si la vente se fait sans réserve d'exercice du droit

³⁰⁵ P. RENIER & A. DEPREST, *op. cit.*, p. 244-245

³⁰⁶ C. ROUSSEAU & I. DURANT, « Particularités en cas d'aliénation du droit indivis de lege ferenda » in *L'indivision*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 471

³⁰⁷ Art. 60, §1^{er} D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

de surenchère, à la fin des enchères et avant l'adjudication, l'officier doit demander publiquement au preneur s'il souhaite exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas d'acceptation, la vente est définitive. Si le preneur refuse, reste silencieux ou est absent, la vente continue. Si le preneur demande un délai pour répondre, l'adjudication est conditionnelle à la non-exercice de son droit de préemption. L'absence de notification d'acceptation dans les dix jours rend la vente définitive. Lorsque la vente se déroule sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier n'est pas obligé de demander au preneur s'il veut exercer son droit de préemption. En cas de surenchère, cette information est communiquée au preneur et à l'adjudicataire. S'il n'y a pas de surenchère ou si elle est refusée, le notaire informe le preneur du montant de la dernière offre et lui demande s'il souhaite exercer son droit de préemption. L'absence de réponse dans les dix jours rend l'adjudication définitive. En cas de revente par suite d'une surenchère, le preneur doit être notifié huit jours avant la séance de surenchère, et la même question doit lui être posée publiquement lors de cette séance³⁰⁸.

En Région wallonne, le décret wallon va insérer deux modifications à l'article, (1) Le preneur peut immédiatement choisir de renoncer à l'exercice de son droit de préemption. Il doit en informer l'officier instrumentant avant le début des enchères. (2) La vente dématérialisée est prise en compte à partir de l'entrée en vigueur du décret³⁰⁹.

En Région flamande, c'est l'article 60 en son paragraphe 2 qui gère la vente publique. La procédure est identique à celle des deux autres régions. À contrario de Bruxelles et pareil qu'en Wallonie, le preneur peut immédiatement choisir de renoncer à l'exercice de son droit de préemption³¹⁰. Une autre modernisation est l'abolition de la procédure de surenchère dans les ventes publiques, et la codification des ventes publiques par le biais de la plateforme de vente en ligne Biddit. Tout comme la Région wallonne, la vente dématérialisée a été rajoutée. Ce site Web permet aux utilisateurs de vendre de manière anonyme des offres sur les biens immobiliers³¹¹.

³⁰⁸ Art. 48, §2, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988

³⁰⁹ P. RENIER & A. DEPREST, *op. cit.*, p. 244-245

³¹⁰ Art. 60, §2, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

³¹¹ V. GODART, F. OZSARLAK, « Het Voorstel van Vlaams Pachtdecreet: eerste verkenning van het nieuwe Vlaamse landbouwlandschap », *Huur*, 2023, livre 3, p. 142

Sous-section 3 : Les exceptions

À l'article 52 de la loi sur le bail à ferme, modifiée par la loi de 1988 ou le décret wallon du 2 mai 2019 et à l'article 65 du décret flamand sur le bail à ferme, se trouvent les exceptions au droit de préemption. Les exceptions communes sont ³¹² :

1. Le bien n'est pas exploité par le preneur, son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Avec l'ajout du cohabitant légal pour la Région flamande et pour la Région wallonne.
2. Si le bien est vendu à des membres privilégiés de la famille du propriétaire, le preneur ne jouit pas du droit de préemption.
3. Si le bien est vendu à une administration publique ou une entité de droit public à des fins d'intérêt général.
4. Si une quote-part dans la propriété est vendue à un copropriétaire.
5. Si le bien a fait l'objet d'une promesse de vente ayant une date certaine antérieure à la conclusion du bail.
6. Si le preneur a résilié le bail.
7. Si le propriétaire obtient du juge l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé.

Les différences sont :

1. Exceptions liées à l'âge de la retraite : en Flandre et en Wallonie, le preneur perd son droit de préemption s'il a atteint l'âge légal de la retraite, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, et ne peut désigner une personne pour poursuivre l'exploitation. C'est un ajout qu'il y a eu lieu dans les 2 décrets³¹³.
2. En Flandre, si le bien loué est acheté par un bailleur public en vue de boisement ou d'intégration dans un plan de gestion de la nature, il n'y aura pas de droit de préemption. À condition que cela n'altère pas gravement la viabilité de l'exploitation agricole³¹⁴.

³¹² Art. 52, L. 4/11/1969 modifiée par L. 7/11/1988 et Art. 52, L. 4/11/1969 modifiée par D.W. 2/05/2019 et Art. 65, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

³¹³ Art. 65, §1^{er}, 10° D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme et art. 52, 1°/1, L. 4/11/1969 modifiée par D.W. 2/05/2019

³¹⁴ Art. 65, §1^{er}, 9°, D.F. du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme

Chapitre 4 : Le bail commercial

En droit belge, le bail commercial est séparé en deux catégories : le bail commercial de longue durée, toujours régi par la loi fédérale de 1951, et le bail commercial de courte durée, régi par les régions. Dans ce chapitre, il sera analysé dans un premier temps l'aliénation du bail commercial de longue durée pour ensuite s'attaquer à celui de courte durée dans les 3 régions.

Section 1 : Bail commercial de longue durée

Sous-section 1 : Régime applicable

Le bail commercial est régi par la loi du 30 avril 1951. L'aliénation du bien loué est abordée à l'article 12 :

« Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

*Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. »*³¹⁵

Le principe est donc que l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations si le bail a une date certaine ou si le preneur est dans les lieux depuis six mois au moins. Ici, le législateur a mis en place une protection pour le locataire commerçant, comparé au droit commun. Cette protection permet de limiter, par rapport au droit commun, les cas d'évictions du preneur, dans le cadre de l'aliénation du bien loué³¹⁶.

L'acquéreur a la possibilité d'expulser le locataire d'un bail commercial, mais cela est soumis à des conditions spécifiques définies à l'article 16 de la loi. Les cas suivants permettent cette expulsion :

1° L'acquéreur souhaite occuper personnellement le bien ou le faire occuper par un descendant, ascendant, enfant adoptif, conjoint, ou les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de ce dernier. Le bien peut également être occupé par une société de personnes dont les associés actifs

³¹⁵ Art. 12, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³¹⁶ M. VLIES, « Transmission du bien loué » in *Le bail commercial*, P. Jadoul (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2000, p. 165

ou les associés possédant les trois quarts du capital entretiennent avec l'acquéreur ou son conjoint les mêmes liens de parenté, d'alliance ou d'adoption.

2° L'acquéreur veut affecter l'immeuble à une destination excluant toute entreprise commerciale.

3° L'acquéreur souhaite reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble où le locataire exerce son activité. Une reconstruction est considérée comme telle si elle inclut une démolition suivie d'une transformation affectant le gros œuvre et dont le coût dépasse trois années de loyer.

4° Il y a des manquements graves du locataire à ses obligations contractuelles, y compris la dépréciation de l'immeuble causée par lui-même, ses proches ou ses ayants cause, ainsi que les modifications substantielles apportées sans l'accord du bailleur à la nature ou au mode d'exploitation du commerce. Tout acte illicite du locataire qui rend impossible la continuation des relations contractuelles est également inclus³¹⁷.

Si le bailleur invoque l'un de ces 4 cas, il devra, comme dit dans l'article 12, donner un préavis d'un an dans les trois mois de l'acquisition du bien loué et justifier le congé par le motif invoqué.

Tout comme l'aliénation du bail de droit commun, il peut être inséré dans le bail commercial une clause d'expulsion au profit du bailleur, mais il faudra invoquer l'un des 4 motifs cités ci-dessus. Mais il ne faut pas oublier de noter que l'article 12 est d'ordre impératif, c'est une disposition en faveur du preneur³¹⁸.

Sous-section 2 : La date certaine

Le sort du bail commercial est différent selon 4 types de figures.

A. Le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation et comporte une clause d'expulsion

Si le bail a une date certaine antérieure à la transmission du bien, l'acquéreur est donc subrogé aux droits et obligations du bailleur. Cependant, comme dit précédemment, il peut y avoir une clause d'expulsion insérée dans le contrat. L'acquéreur devra, pour utiliser cette clause, invoquer l'un des 4 motifs déjà cités et respecter des conditions spécifiques. Les conditions spécifiques sont que (1) le bail doit avoir une date certaine antérieure à la date certaine de l'aliénation, (2) la faculté d'expulsion doit être expressément prévue dans le contrat de bail, (3)

³¹⁷ Art. 16, 1° à 4°, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³¹⁸ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) » *op. cit.*, p. 124

le congé doit être donné dans les 3 mois qui suivent l'acquisition, être d'une durée d'un an et être donné selon les motifs de l'article 16, 1° à 4°.

L'acquisition est le jour où la transmission du bien loué a eu lieu et l'identité du nouveau propriétaire est portée à la connaissance du preneur³¹⁹.

Attarderons-nous sur les motifs à invoquer :

1° L'occupation personnelle : L'occupation personnelle doit être effective et durer au moins deux ans, selon la loi. Aucune condition formelle n'est imposée par la loi. Le bailleur n'est donc pas tenu de préciser, dans le congé, en quoi consistera l'occupation effective ni de fournir l'identité de l'occupant³²⁰. Il suffit que la personne qui occupe effectivement le bien soit parmi celles énumérées par la loi, même si elle diffère de celle éventuellement mentionnée dans le congé³²¹.

2° Réaffectation de l'immeuble à une destination non commerciale : l'acquéreur souhaite utiliser l'immeuble à des fins autres que commerciales. Cela peut inclure la location du bien à des pouvoirs publics ou à une association à but non lucratif, entre autres³²².

3° Reconstruction de l'immeuble : l'acquéreur souhaite reconstruire l'immeuble ou la partie où le locataire exerce son activité. La loi précise qu'une démolition suivie d'une reconstruction affectant le gros œuvre des locaux est requise, avec un coût dépassant trois années de loyer. Le coût des travaux de transformation peut être largement évalué³²³. Deux points à noter : (1) Démolir totalement l'immeuble et reconstruire sur le terrain un nouveau complexe immobilier plus important tend parfois à des problèmes d'interprétations, faisant que la Cour de Cassation a déjà considéré le motif comme non autorisé³²⁴. (2) Le simple fait de construire des étages supplémentaires ne peut justifier la résiliation³²⁵.

4° Manquement grave du preneur à ses obligations : étant donné que le délai de congé est de seulement trois mois, ce qui est très court, le nouvel acquéreur peut invoquer des manquements

³¹⁹ J.P. Shaerbeek, 9 décembre 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 1012, note M. VANDERMERSCH M. & T. DE RIDDER

³²⁰ Cass., 30 mars 1998, *Bull.*, 1998, p. 411

³²¹ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 128

³²² E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, pp. 128-129

³²³ *Ibid.*, p. 129

³²⁴ J.P. Anvers, 21 février 2001, *Huur*, 2002, p. 112 ; Cass., 16 septembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 52 ; J.P. Anvers, 3 octobre 2001, *Huur*, 2003/4, p. 186

³²⁵ K. CREYF, "Overdracht of vervreemding van het gehuurde goed" in *Handelshuur*, M. Dambre (dir.), Bruges, die Keure /la Charte, 2012, p. 260

graves antérieurs à l'aliénation du bail³²⁶. L'article 16 précise deux particularités dans le point 4 :

1. Si le bailleur est propriétaire du fonds de commerce exploité dans l'immeuble loué et que le bail concerne à la fois le bien loué et le fonds de commerce, il faut prendre en compte non seulement les obligations relatives à la jouissance de l'immeuble, mais aussi celles relatives à l'exploitation du commerce, notamment l'obligation d'assurer la conservation du fonds de commerce³²⁷.
2. Si le preneur conteste le motif, il doit saisir le juge de paix dans les trente jours suivant la réponse du bailleur. Dans le cadre de l'article 12, il faut lire cette réponse du bailleur comme étant la réception du congé³²⁸.

La gravité des manquements est laissée à l'appréciation souveraine du juge. Un juge peut considérer qu'un manquement est suffisamment grave pour refuser un renouvellement de bail, mais insuffisant pour justifier la résiliation du bail par l'acquéreur³²⁹.

B. Le bail commercial a une date certaine au moment de l'aliénation et ne comporte pas de clause d'expulsion

Ce cas-ci n'est pas réglé par l'article 12 de la loi sur le bail commercial, mais par le droit commun et son article 1743 de l'ancien Code civil. Cela signifie que l'acquéreur ne dispose pas de la faculté de résiliation anticipée et que les seules possibilités de mettre fin au bail sont celles qui sont prévues par la loi sur les baux commerciaux. Il s'agit de soit la résiliation unilatérale contractuellement prévue par le bailleur pour motif d'exploitation personnelle³³⁰ ou la résiliation de commun accord³³¹. L'acquéreur devra donc vérifier avant d'acheter le bien, s'il souhaite l'exploitation personnelle de ce dernier, si le bail comporte une clause de résiliation anticipée en cas d'aliénation du bien loué, et dans le cas où une telle clause n'existe pas, si le bail comporte une clause autorisant la résiliation anticipée pour exploitation personnelle³³².

³²⁶ R. SALZBURGER, « L'aliénation du bien loué » in *Le bail commercial*, B. Guy, C. Delforge, P. Jadoul, R. Guy, M. Vlies (dir.), Bruxelles, de Keure / la Charte, 2008, p. 447

³²⁷ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 130

³²⁸ R. SALZBURGER, *op. cit.*, p. 447

³²⁹ *Ibid.*, pp. 447-448

³³⁰ Art. 3, al. 5, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³³¹ Art. 3, al. 4, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³³² E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 135

C. Le bail commercial n'a pas de date certaine, mais le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins

L'article 12, en son alinéa 2, octroie une protection au preneur si ce dernier occupe le bien loué depuis six mois au moins. Cet alinéa permet d'assimiler le statut du preneur qui occupe le bien depuis six mois au moins à celui du preneur qui dispose d'un bail opposable (date certaine antérieure à l'aliénation) avec clause contractuelle permettant à l'acquéreur d'expulser le locataire³³³.

Le bail est, dans ce cas, opposable à l'acquéreur, mais ce dernier a la possibilité de mettre fin au bail, même en l'absence de clause contractuelle, s'il invoque l'un des motifs énoncés à l'alinéa 1 de l'article 12³³⁴.

Il incombe au preneur de prouver qu'il réside dans les lieux depuis au moins six mois s'il souhaite pouvoir opposer son bail à l'acquéreur. Cette preuve peut être apportée par tout moyen légal. Si l'acquéreur conteste, il doit prouver la date de l'aliénation du bail. En effet, la période de six mois d'occupation doit précéder l'aliénation du bail, sinon la protection ne s'appliquera pas. Il reste à déterminer si l'on doit se référer à la date à laquelle l'acte d'aliénation acquiert une date certaine ou à la date de la transcription de cet acte pour vérifier si l'occupation est bien antérieure à l'aliénation³³⁵. L'auteur E. Van den Haute et M. Vlies considère : « *qu'il doit y avoir une occupation depuis six mois au moins au moment où le transfert de jouissance est réalisé en faveur de l'acquéreur en vertu d'une convention ayant acquis date certaine.* »³³⁶

D. Le bail commercial n'a pas de date certaine et le preneur occupe le bien depuis moins de six mois

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux ne régit pas ce dernier cas, il faut revenir au droit commun. Le bail qui n'a pas de date certaine est donc inopposable à l'acquéreur, qui pourra alors expulser le preneur. À l'égard de l'acquéreur, le preneur occupe le bien loué sans titre ni droit³³⁷.

Sous-section 3 : L'indemnité d'éviction

Si le nouvel acquéreur décide de résilier de manière anticipée le contrat de bail par l'article 12 de la loi mais qu'il ne respecte pas les motifs visés par l'article, il doit alors payer une indemnité

³³³ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 135

³³⁴ B. LOUVEAUX, « Le bail commercial » in *Modèle commentés – Droit immobilier*, G. Carnoy et B. Louveaux (dir.), Limal, Anthemis, 2023, p. 203

³³⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 136

³³⁶ *Ibid.*, p. 136

³³⁷ *Ibid.*, p. 137

d'éviction à l'ancien preneur. Cette indemnité est la même que celle du refus de renouvellement ou d'un congé donné par l'acquéreur. C'est l'article 26 de la loi qui prévoit cette indemnité, mais il est à préciser que cette indemnité ne s'applique que dans les hypothèses où l'acquéreur applique l'article 12. Dans les cas où l'acquéreur expulse le preneur, car le bail n'a pas de date certaine et que l'occupation du preneur est de moins de six mois, il ne devra pas payer au preneur une indemnité d'éviction. Cette indemnité n'a pas pour but de constituer une sanction pour avoir mis fin au bail, elle sert à réparer le dommage causé par l'éviction du fonds de commerce. Cette indemnité et l'article 12 sont d'ordre impératif, l'acquéreur ne pourra donc pas y déroger³³⁸.

En résumé, il y a 4 cas de figure :

1° Aucune indemnité d'éviction n'est due : Cas dans lequel le congé donné par l'acquéreur est fondé sur le motif d'occupation personnelle pour un commerce différent de celui de l'ancien preneur ou pour une occupation à but non commerciale, sur le motif de démolition ou de reconstruction pour cause de vétusté, pour motif de force majeure ou pour le motif de la faute grave du preneur ;

2° Indemnité d'éviction d'un an de loyer : elle est due au preneur dans le cadre d'une résiliation du bail en cas d'affection de l'immeuble à une destination non commerciale ou en cas de reconstruction et démolition non justifiée par la vétusté ;

3° Indemnité d'éviction de deux années de loyer : elle est due au preneur dans le cadre d'un congé donné par l'acquéreur fondé sur le motif d'occupation personnelle, mais en vue d'un commerce similaire au preneur.

4° L'indemnité d'éviction de trois années de loyer : elle est due au preneur si l'occupation personnelle porte sur un commerce similaire, mais sans avoir averti au préalable le preneur ou si le motif du congé n'est pas réalisé dans le délai légal. Ceci peut être éventuellement majoré³³⁹.

Le régime du droit commun a aussi un régime d'indemnité spécifique en cas d'éviction du locataire prévu à son article 1744 de l'ancien Code civil. Une question qui s'était posée en doctrine et en jurisprudence était de savoir s'il y avait une possibilité de cumul des deux

³³⁸ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) » *op. cit.*, p. 131-132

³³⁹ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 132

indemnités. La Cour de cassation a, finalement, en 2006³⁴⁰, rejeté la thèse du cumul qui était pourtant soutenue par la doctrine majoritaire³⁴¹.

Une autre question qui s'est posée était de savoir si le preneur, qui n'a pas pu avoir d'indemnité d'éviction en raison de la loi sur le bail commercial, peut tenter d'obtenir une indemnité d'éviction sur base du droit commun. Cette possibilité a été rejetée par le Tribunal civil de Bruxelles³⁴² en s'appuyant sur le fait que la loi sur les baux commerciaux a un régime propre et global. De ce fait, le locataire commercial ne peut se fonder sur le droit commun en vue d'obtenir une indemnité d'éviction³⁴³.

Il y a aussi, comme en droit commun et son article 1751 de l'ancien Code civil, un droit de rétention au preneur dans le cadre du bail commercial. Il est régi par la loi sur les baux commerciaux, cette dernière dicte : « *Tant que le preneur sortant n'a pas reçu l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit, ou la partie de cette indemnité qui n'est pas sérieusement contestée, il peut se maintenir dans les lieux jusqu'à entier paiement sans être tenu à aucun loyer.* »³⁴⁴. La différence avec le droit commun est que le preneur qui reste dans les lieux ne doit aucun loyer³⁴⁵.

Enfin, concernant le délai pour intenter l'action de l'indemnité d'éviction, il est aussi régi par la loi sur les baux commerciaux : « *Les actions en paiement de l'indemnité d'éviction doivent être intentées dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action.* »³⁴⁶. Il s'agit d'un délai de forclusion. Il y avait eu la question de savoir si ce délai d'un an était uniquement pour l'indemnité d'éviction à la suite d'un refus de renouvellement ou était à la fois pour cette dernière et celle intentée à la suite de l'expulsion dans le cadre de l'article 12. La Cour constitutionnelle a tranché en 2020, et a déclaré que ce délai s'appliquait aux deux cas³⁴⁷.

Sous-section 4 : Le renouvellement

Le renouvellement est une procédure de renouvellement du bail expliquée aux articles 14 à 24 de la loi sur les baux commerciaux. Comme dit précédemment, il a énormément de points communs avec l'article 12 et l'aliénation, par l'indemnité d'éviction ou les motifs décrits à

³⁴⁰ Cass. (1^{er} ch.), 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2874

³⁴¹ B. LOUVEAUX, « Le bail commercial : De diverses questions et quelques réponses » in *Baux d'habitation, commerciaux et ferme*, V. Pirson (dir.), Limal, Anthemis, 2016, p. 174

³⁴² Civ. Bruxelles (16^e ch.), 28 juin 2013, *J.L.M.B.*, 2015, p. 833

³⁴³ B. LOUVEAUX, « Le bail commercial : De diverses questions (...) », *op. cit.*, p. 174

³⁴⁴ Art. 27, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³⁴⁵ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 133

³⁴⁶ Art. 28, L. du 30 avril 1951 relative au bail commercial

³⁴⁷ C. const., 28 mai 2020, arrêt 77/2020

l'article 16 nécessaires, pour le bailleur, pour refuser le renouvellement du bail³⁴⁸. La procédure ne sera pas expliquée, mais néanmoins il sera analysé des cas par rapport à l'aliénation du bail commercial.

Le premier concerne le renouvellement et quand y a-t-il une date certaine. Pour le bail commercial, le principe est qu'un bail renouvelé est un nouveau bail, nécessitant une date certaine pour être opposable à l'acquéreur. Le renouvellement et ses conditions peuvent être consignés soit dans un acte authentique, soit dans un acte sous signature privée. Conformément à l'article 8.20 du Code civil, il suffit juste que le bail soit enregistré pour avoir une date certaine. En cas de renouvellement qui résulte d'un jugement ou d'un procès-verbal de conciliation après une contestation, le bail aura date certaine à la date de ces documents³⁴⁹. Attention à ce que, selon la Cour de cassation, un renouvellement par simple échange de lettres ne donne pas de date certaine au bail³⁵⁰.

Le deuxième est par rapport au bail à durée indéterminée. Si le locataire laisse passer le délai de la demande de renouvellement, mais continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur après l'expiration du bail, la règle est qu'un nouveau bail à durée indéterminée se forme³⁵¹. Le bailleur ne peut y mettre fin qu'en moyennant un préavis de 18 mois. Ce nouveau bail est inopposable à l'acquéreur, il n'y a pas de date certaine concernant le renouvellement dans ce cas. De ce fait, soit l'occupation du bail par le preneur, depuis le renouvellement, a moins de six mois et l'acquéreur pourra expulser le preneur sans motif, soit l'occupation dure depuis plus de six mois et alors le bail est opposable à l'acquéreur, mais ce dernier aura la faculté de résiliation anticipée accordée par l'article 12, aliéna 2. Cette dernière lui permettra d'éviter le délai de préavis de 18 mois³⁵².

Le dernier cas porte sur le contrepartie du preneur. À qui doit-il s'adresser concernant la demande de renouvellement ? La règle de base est que le preneur doit s'adresser au propriétaire de l'immeuble³⁵³. De ce fait, il faut regarder si l'acquéreur a été subrogé des droits et obligations du bailleur avant ou après la demande de renouvellement. Si la demande se fait après la subrogation, le preneur doit s'adresser à l'acquéreur qui devra donner une réponse par rapport

³⁴⁸ F. DESTERNES, « La réponse du bailleur à la demande de renouvellement du contrat de bail commercial », in *Actualités en bail commercial*, M. Vlies (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 83

³⁴⁹ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 140

³⁵⁰ Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 1326

³⁵¹ A. DEVREUX, « Durée du bail – Extinction du bail », in *Le bail commercial*, P. Jadoul (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2000, p. 54

³⁵² E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 140

³⁵³ Cass. (1^{er} ch.), 6 novembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1137

au renouvellement. Le problème vient plutôt d'avant la subrogation. Dans ce cas, si le bailleur dit oui au renouvellement, l'acquéreur sera tenu de respecter ce choix. Mais si le bailleur dit non, l'acquéreur est encore tenu de respecter ce choix, mais il pourra invoquer d'autres motifs de refus à condition de respecter les délais. En dernier cas, si le preneur demande au bailleur avant la subrogation et que ce dernier ne répond pas, si la subrogation se passe, l'acquéreur devra répondre à la demande de renouvellement du preneur³⁵⁴.

Section 2 : Le bail commercial de courte durée

Malgré le fait que les régions n'ont pas légiféré en la matière du bail commercial depuis la sixième réforme de l'État, ces dernières l'ont fait concernant uniquement le bail commercial de courte durée, celui d'un an ou moins. Il y a changement entre le bail commercial de longue durée et courte durée, concernant du moins l'aliénation, car le système présent à l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux est en réalité inadapté pour des baux n'excédant pas un an.

Sous-section 1 : Région wallonne

En Région wallonne, c'est l'article 9 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée qui régit l'aliénation de ce type de bail. Cet article dispose que « *l'acquéreur, à titre gratuit ou à titre onéreux d'un bien loué, respecte le bail enregistré et n'expulse pas le preneur, sauf application de l'article 2* »³⁵⁵. Ce même article 2 qui explique que le bail prend fin de plein droit à l'échéance du terme, sauf si les parties décident de le reconduire³⁵⁶.

On revient donc dans le principe de droit commun consacré à l'article 1743 de l'ancien Code civil. Pour que le bail soit opposable à l'acquéreur, il faut qu'il ait une date certaine antérieure à l'aliénation, sans quoi l'acquéreur pourra expulser le preneur s'il le souhaite. Au sein même du contrat de bail, il pourra y être inséré une clause d'entretien du bail, qui obligera l'acquéreur à respecter le bail même s'il n'y a pas de date certaine. En revanche, selon B. Kohl³⁵⁷ et E. Van den Haute, pour ce qui est de la clause d'expulsion, elle ne serait pas valable alors même que le bail a une date certaine. Elle pourra cependant être utile en cas de conversion du bail

³⁵⁴ M. VLIES, « Transmission du bien loué », *op. cit.*, pp. 174-176

³⁵⁵ Art. 9, D.W. 15 mars 2018 relatif bail au commercial courte durée

³⁵⁶ Art. 2, D.W. 15 mars 2018 relatif bail au commercial courte durée

³⁵⁷ B. KOHL, « Le bail commercial de courte durée en Région wallonne », *in Actualités en droit du bail*, B. Kohl (dir.), Liège, Anthemis, 2021, p. 94

commercial de courte durée en un bail commercial de longue durée. La clause reprendra son efficacité dans les limites fixées par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux³⁵⁸.

Sous-section 2 : Région de Bruxelles-Capitale

En Région de Bruxelles-Capitale, c'est l'article 16 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 qui règle l'aliénation du bail commercial de courte durée. Ce dernier dispose que : « *L'acquéreur du bien loué tant à titre gratuit qu'à titre onéreux est tenu de respecter les obligations du bail qui a date certaine, sans préjudice de l'article 4.* »³⁵⁹

Même principe et même article mot pour mot, qu'en Région wallonne, on revient sur le principe du droit commun consacré à l'article 1743 de l'ancien Code civil. Les principes concernant cet article et concernant la clause d'entretien du bail et d'expulsion sont les mêmes qu'en Région wallonne³⁶⁰.

Sous-section 3 : Région flamande

C'est le décret flamand du 17 juin 2016, en son article 4, qui règle la question de l'aliénation du bail commercial de courte durée. Il dispose que : « *Celui qui acquiert le bien loué à titre gratuit ou onéreux, respecte le bail enregistré et ne peut pas en expulser le locataire, sauf application de l'article 4.* »³⁶¹

C'est donc identique qu'en Région wallonne ou pour la Région de Bruxelles-Capitale. On reprend le principe de droit commun. Les mêmes principes, à propos de la clause d'entretien du bail et d'expulsion déjà exposés en Région wallonne sont les mêmes ici.

On peut en conclure que les 3 régions ont légiféré en matière de l'aliénation du bail commercial de courte durée de manière identique. Le preneur sera donc protégé que si le bail commercial de courte durée a une date certaine antérieure à l'aliénation. Dans le cas contraire, dans les 3 régions, l'acquéreur pourra expulser le preneur s'il le souhaite, à moins qu'il y ait une clause d'entretien du bail insérée dans le contrat d'aliénation.

³⁵⁸ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 142

³⁵⁹ Art. 16, Ord. Bx.-C. 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée

³⁶⁰ E. VAN DEN HAUTE, « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun (...) », *op. cit.*, p. 142

³⁶¹ Art. 4, D.F. 17 juin 2016 relatif à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat

Conclusion

L'aliénation du bien loué, dans les 3 régions, suscite une réglementation juridique bien développée, en particulier pour ce qui est des diverses formes de baux régis par des lois et des décrets différents en Belgique. Ce mémoire a eu comme objectif d'offrir une vision globale des différents régimes juridiques qui s'appliquent aux baux comme le bail de droit commun, le bail commercial, le bail à ferme et le bail d'habitation et de résidence principale, en soulignant les particularités et les similitudes de ces régimes dans les différentes régions du pays.

Il ressort de l'analyse comparative des régimes régionaux que, même après la régionalisation du droit des baux depuis la sixième réforme de l'État, il y a toujours une volonté de préserver les droits des preneurs lors de l'aliénation du bien loué. Qu'il s'agisse de la Flandre, de la Wallonie ou de Bruxelles-Capitale, le législateur a eu comme objectif de concilier les intérêts des preneurs et des bailleurs, en prenant en considération les spécificités liées au bail.

En ce qui concerne le bail de droit commun, la proposition de loi concernant le livre VII « Les contrats spéciaux » devrait corriger les erreurs de l'ancien Code civil, telles que le terme de « vente », alors que l'aliénation du bien loué touche tous les actes translatifs de propriété. On voit cette volonté, qui est que le nouveau Code civil mette à jour nos lois anciennes datant de 1804.

Aussi, la notion de « date certaine » est devenue capitale pour l'aliénation du bien loué, c'est elle qui joue aujourd'hui un rôle majeur. Néanmoins, en Flandre, cette notion est enlevée concernant le bail de résidence principale et le bail à ferme, forçant l'acquéreur à devoir respecter le bail en cours, même s'il n'a pas de date certaine.

La clause d'expulsion est aussi très différente par rapport aux diverses formes du bail. Elle est autorisée concernant le bail de droit commun, le bail d'habitation pour la Région wallonne moyennant une indemnisation prévue par le Code ou par le décret wallon. Elle est aussi acceptée concernant le bail commercial, à condition pour ce dernier de respecter des conditions très strictes. En revanche, pour toute autre vue dans le mémoire, elle est interdite, accentuant la protection du preneur.

Ensuite, la protection des droits du preneur est primordiale selon le législateur. Cela peut se remarquer avec le bail d'habitation et de résidence principale avec la règle du preneur qui occupe le bien depuis six mois en Wallonie et Bruxelles. Même règle applicable pour le bail commercial dans les trois régions. Ou encore, dans le bail à ferme, la protection du preneur qui

consiste majoritairement en un droit de préemption pour le fermier, lui permettant d'acquérir le bien en premier lieu de vente, aussi dans les trois régions.

Globalement, l'aliénation du bien loué montre l'importance de l'équilibre entre les droits du bailleur et les droits du preneur. La législation dans les diverses formes de bail analysées, même s'ils varient entre régions, a le même but : garantir la sécurité juridique des intérêts du preneur, la préservation du contrat de bail, tout en préservant les droits du bailleur à vendre son bien quand il le souhaite.

En conclusion, l'aliénation du bien loué en Belgique est un domaine vaste et complexe, avec plusieurs régimes variés. La protection des preneurs, qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou fermiers, est la priorité mise en place par chaque loi et chaque décret. Néanmoins, cette protection n'est pas absolue et est souvent conditionnée par la manière dont le contrat de bail sera établi et respecté. Il est crucial alors pour chaque partie de comprendre l'importance d'une clause de maintien de bail, pour le preneur, comme l'importance d'une clause d'expulsion, pour le bailleur qui souhaite vendre son bien. Il faudra être attentif à l'évolution législative dans cette matière, que ça soit pour la proposition de loi avec le livre VII ou encore avec le bail commercial de longue durée, qui pourrait, dans les prochaines années, pouvoir être enfin régionalisé par des décrets.

Bibliographie

Législation

- Ancien C. civ., art. 1165, 1328, 1709, 1717, 1720, 1728, 1730, 1731, 1742, 1743, 1745, 1747, 1749, 1750
- C. civ., art. 5.5, 5.28 , 5.103, 8.22
- C. jud., art. 1575
- Code bruxellois du logement, art. 2, §1, 3° et 30°, art. 229, art. 237, §§ 2, 3 et 4, art. 242
- Code du logement flamand 2021, art. 1.3, §1, 60°
- Loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial, *M.B.*, 10 mai 1951.
- Loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme, *M.B.*, 25 novembre 1969.
- Loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation du fermage, *M.B.*, 6 décembre 1988.
- Loi du 19 mars 2014 portant définition légale de l'artisan, *M.B.*, 15 avril 2014
- Loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui, *M.B.*, 6 novembre 2017
- Décret Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.
- Décret Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil, *M.B.*, 28 mars 2018.
- Décret Région wallonne du 17 juillet 2018 portant des mesures diverses en matière d'emploi, de formation, d'économie, d'industrie, de recherche, d'innovation de numérique, d'environnement, de transition écologique, d'aménagement du territoire, de travaux publics, de mobilité et de transports, d'énergie, de climat, de politique aéroportuaire, de tourisme, d'agriculture, de nature, de forêt, des pouvoirs locaux et de logement, *M.B.*, 8 octobre 2018
- Décret Région wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 8 novembre 2019.
- Décret Région flamande 17 juin 2016 relative à la location de courte durée en faveur du commerce et de l'artisanat, *M.B.*, 26 juillet 2017
- Décret Région flamande du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018
- Décret Région flamande du 13 octobre 2023 établissement des règles spécifiques concernant le bail à ferme, *M.B.*, 28 novembre 2023
- Ordonnance Région Bruxelles-Capitale du 30 octobre 2017 visant à la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017
- Ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 9 mai 2019
- Proposition de loi portant le livre 7, « les contrats spéciaux » du Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. ,2023-2024, n° 55-3973/001

Jurisprudence

- C. const., 28 mai 2020, n° 77/2020, *M.B.*, 14 septembre 2020, p. 66453
- Cass. (1^{er} ch.), 4 décembre 1941, *Pas.*, 1941, I, p. 443
- Cass. (1^{er} ch.), 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, I, p. 267
- Cass. (1^{er} ch.), 16 janvier 1953, *Pas.*, 1953, I, p. 334
- Cass. (1^{er} ch.), 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 95
- Cass. (1^{er} ch.), 30 octobre 1958, *Pas.*, 1959, I, p. 216
- Cass. (1^{er} ch.), 11 décembre 1964, *J.T.T.*, 1965, p. 151
- Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, 1966, I, p. 1326
- Cass., 16 septembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 52
- Cass. (1^{er} ch.), 13 février 1976, *Rev. not. b.* 1977, p. 539
- Cass. (1^{er} ch.), 24 février 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 734
- Cass. (1^{er} ch.), 29 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 808
- Cass., 14 janvier 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 575
- Cass. 11 octobre 1985, *Pas.*, 1986, I, p. 146
- Cass., 22 mai 1986, *Pas.*, 1986, I, p. 1150
- Cass. (1^{er} ch.), 2 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 682
- Cass. fr. civ. (3^e ch.), 20 juillet 1989, *Bull. Civ.*, 1990, p. 1989, III, p. 92, n° 169
- Cass. fr. civ (3^e ch.), 30 janvier 1991, Site web www.legifrance.gouv.fr
- Cass. (1^{er} ch.), 6 novembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1137
- Cass., 30 mars 1998, *Bull.*, 1998, p. 411
- Cass. (1^{er} ch.) 28 novembre 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 402
- Cass. (1^{er} ch.) 13 novembre 2003, *Pas.*, 2003, livre 11, p. 1810
- Cass. (1^{er} ch.), 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2874
- Cass. (1^{er} ch.), 16 février 2017, *J.L.M.B.*, 2017, livre 20, p. 924
- Cass., (1^{er} ch.), 24 novembre 2023, *R.G.D.C.*, 2024, livre 2, p. 105
- Civ. Bruxelles, 4 décembre 1954, *J.T.*, 1955, p. 1743
- Civ. Liège, 23 avril 1985, *Jur. Liège*, 1985, p. 356
- Comm. Anvers, 11 mars 1989, *R.W.*, 1990-1991, p. 557
- Civ. Huy, 2 décembre 1992, *Rev. Not. B.*, 1993, p. 367
- Civ. Charleroi (5^e ch.), 19 septembre 1996, *R.G.D.C.*, 2000, p. 325
- Civ. Charleroi, 14 juillet 1998, *Act. Jur. Baux.*, 1998, pp. 92-94
- Civ. Bruxelles (16^e ch.), 28 juin 2013, *J.L.M.B.*, 2015, p. 833
- J.P Rochefort, 21 décembre 1956, *Jur. Liège*, 1956-1957, p. 304
- J.P. Ixelles, 10 octobre 1962, *J.T.*, 1964, p. 5743
- J.P. Liège, 23 janvier 1963, *Jur. Liège*, 1963-1964, p. 196
- J.P. Bruxelles, 30 octobre 1964, *J.T.*, 1965, p. 75
- J.P. Saint-Trond, 27 janvier 1972, *Rev. Not. B.*, 1972 p. 318
- J.P. Grâce-Hollogne, 20 juin 1978, *Jur. Liège*, 1979, p. 159
- J.P. Huy, 28 février 1985, *Jur. Liège*, 1985, p. 258
- J.P. Torhout, 28 juin 1988, *R.W.*, 1989-1990, p. 855
- J.P. Shaerbeek, 9 décembre 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 1012, obs. M. VANDERMERSCH & T. DE RIDDER
- J.P. Waremmes, 11 septembre 2000, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1467
- J.P Anvers, 21 février 2001, *Huur*, 2002, p. 112
- J.P Anvers, 3 octobre 2001, *Huur*, 2003/4, p. 186

Doctrine

- BAZIER P. et FIEVET G., « Les régimes particuliers de cession de contrat en droit belge », in *La transmission des obligations en droit français et belge*, P. Jourdan et P. Wéry (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 1045-1075
- BAZIER P. et GEORGE F., « La transmission des obligations » in *Droits des obligations : Le nouveau livre 5 du Code civil*, A. Cataldo et F. George (dir.), Limal, Anthemis, 2022, pp. 143-182
- BIJNENS E., VANDERDRIES A. et DESPRET A., « Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet » in *Les principes généraux du Droit privé*, J. Van Meerbeeck et Y. Ninane (dir.), Limal, Anthemis, 2023, pp. 561-607
- BEGUIN E. et APRASSE C., *Bail à ferme et droit de préemption en Région wallonne après le décret du 02 mai 2019*, Bruxelles, Larcier, 2020
- BEGUIN E., « Bail à ferme et droit de préemption » in *Chroniques notariales*, Volume 71, Y.-H. Leleu (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 429
- BERNARD N., *Politique du logement en Région Bruxelloise*, Bruxelles, Bruylant, 2015
- BERNARD N., « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018/1, p. 19-288
- BERNARD N., *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation. Le décret du 15 mars 2018, article par article*, Liège, Wolters Kluwer, 2019
- BERNARD N., *Le bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2020
- CHEVALIER D., « La loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitime dans le bien d'autrui », *J.T.*, 2018, pp. 349 et s.
- CREYF K., «Overdracht of vervreemding van het gehuurde goed» in *Handelshuur*, M. Dambre (dir.), Bruges, die Keure /la Charte, 2012, p. 241-303
- DABIN J., « La signification du mot « tiers » dans l'article 1er de la loi hypothécaire (16 décembre 1851) et spécialement de la position du preneur à bail », note sous Cass. (1er ch.), 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 107
- DAMBRE M., *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019
- M. DAMBRE, «Duur, opzegging en beëindiging van de woninghuurovereenkomst volgens de nieuwe bepalingen van het Vlaams woninghuurdecreet», in *Het nieuw Vlaams woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, M. Dambre, B. Hubeau, T. Vandromme et D. Vermeir (dir.), Brugge, die Keure /la Charte, 2019, pp. 63-88
- DEFRAITEUR V., « Le bail d'habitation en Région de de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement», in *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, die Keure /la Charte, 2019, pp. 111-145
- DELCROIX L., « L'aliénation d'un immeuble loué » in *La Basoche*, Gent, Mys & Breesch, 1996, p. 212-226
- DELFORGE C., DURANT I., GEORGE F., HELAS C., WERY P. et CRUQUENAIRE A. , *Droits des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants au programme de bachelier en droit*, 6^e édition, Liège, Wolters Kluwer, 2022

- DE PAGE H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, *Les principaux contrats*, 1^{er} partie, 3^e édition, Bruxelles, Bruylant, 1972
- DE PUYDT K., BUSELINCK U. & DE KEYZER S., *Nieuwe woninghuur in Vlaanderen en Brussel: uw 60 antwoorden*, Antwerpen, Intersentia, 2019
- DEREME F., « Les aménagements contractuels liés à l’extinction du droit réel d’usufruit. Aspect civils et conséquences fiscales », *Rec. Gén. Enr. Not.*, 2021/2, livre 2, p. 51-76
- DE RUYT C., *Le bail d’habitation à Bruxelles et en Wallonie*, Limal, Anthemis, 2018
- DE RUYT C., « Le bail de droit commun » in *Le bail dans tous ses états*, B. Louveaux, H. Preumont et Z. Trusgnach (dir.), Limal, Anthemis, 2020, pp. 9-30
- DESTERNES F., « La réponse du bailleur à la demande de renouvellement du contrat de bail commercial », in *Actualités en bail commercial*, M. Vlies (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2011, pp. 81-118
- DEVREUX A., « Durée du bail – Extinction du bail », in *Le bail commercial*, P. Jadoul (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2000, pp. 49-85
- DE WULF V., « les modes de preuve : entre tradition et modernité », in *La réforme du droit de la preuve*, D. Mougenot (dir.), Liège, Anthémis, 2019, pp. 102-147
- DURANT I., « Le bail d’habitation en Région wallonne », in *La régionalisation du bail*, I. Durant et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 9-108
- FONTENEY J., « La transmission du bien loué » in *La régionalisation du bail*, I. Durant et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 201-218
- GEORGE F. et THUNIS X., « La subrogation : un mécanisme hybride, une institution polymorphe » in *Métamorphose de la subrogation*, F. George et X. Thunis (dir.), Limal, Anthemis, 2018, pp. 8-38
- GODART V. et OZSARLAK F., « Het Voorstel van Vlaams Pachtdecreet: eerste verkenning van het nieuwe Vlaamse landbouwlandschap », *Huur*, 2023, livre 3, p. 115-148
- GODHAIRD M., *Le bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2012
- GOOSSENS W., « Description du Concept » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P.A. Foriers, M. Vanwijck-Alexandre et P. Wéry (dir.), Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 1-15
- JADOUL P. et VLIES M., « Le droit commun du bail », in *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, I. Durant (dir.), Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 11-77
- M. VLIES, P. JADOUL & Y. NINANE, « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, B. Kohl (dir.), Liège, Anthemis, 2009, pp. 7-68
- KHOL B., « Réforme du bail en Région wallonne : le décret relatif du 15 mars 2018 au bail d’habitation » in *Le bail d’habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, pp. 51-110
- KOHL B., « Le bail commercial de courte durée en Région wallonne », in *Actualités en droit du bail*, B. Kohl (dir.), Liège, Anthemis, 2021, pp. 81-96
- KHOL B. & KARE C., *Le bail de droit commun, d’habitation et commercial*, Bruxelles, Larcier, 2022
- LA HAYE M. & VANKERCKHOVE J., « Le louage de chose – I – Les baux en générale », in *Novelles*, Droit civil, Tome VI, Bruxelles, Larcier, 2000

- LEBEAU S., « Le défaut de la chose louée » in *Les défauts de la chose*, C. Delforge et J. van Zuylen (dir.), Limal, Anthemis, 2015, pp. 119-153
- LEBEAU S., « Le bail d'habitation et de résidence principale en Région wallonne », in *Le bail dans tous ses états*, B. Louveaux, H. Preumont et Z. Trusgnach (dir.) Limal, Anthemis, 2020, pp. 31-120
- LEDAIN F. et DOGNIEZ M., *100 questions les plus fréquentes en Droit Immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré*, Liège, Edi Pro, 2007
- LETIER J.-M., « Le champ d'application de la loi », in *Le bail commercial*, in G. Benoit, C. Delforge, P. Jadoul, G. Rommel & M. Vlies (dir.), Bruxelles, La Charte, 2008, pp. 13-50
- KLUYSKENS A., *Benginselen van burgerlijk recht: Vierde deel. De contracten.*, Anvers, Standaard Boekhandel, 1952
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, Boeck-Wesmael, 1993
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995
- LOUVEAUX B., « Le bail commercial : De diverses questions et quelques réponses » in *Baux d'habitation, commerciaux et ferme*, V. Pirson (dir.), Limal, Anthemis, 2016, pp. 153-214
- LOUVEAUX B., *Droit du bail : Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018
- LOUVEAUX B., « Le bail commercial », in *Modèle commentés*, G. Carnoy et B. Louveaux (dir.), Limal, Anthemis, 2023
- MERCHERS Y., « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les baux, livre 1, Bruxelles, Larcier, 1997, pp. 298-318
- MERCHERS Y., « Bail de résidence principale », *Rép. not.*, Tome. VIII Les baux, livre 3, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 222-234
- MERCHERS Y., *Le bail en général*, 3^e édition, Bruxelles, Larcier, 2015
- MUREZ A., « L'opposabilité des baux : le bail de droit commun », *Forum de l'immobilier*, 2023/51, Limal, Anthemis, 2023, p. 6
- PIRLET B. et WALSCHOT N., « Le contrat et les tiers », in *Le nouveau droit des obligations*, B. Kohl et P. Wéry, (dir.), Limal, Anthemis, 2022, p. 265-330
- RAEMDONCK N. et VANDEWIELE A., « L'aliénation du bien faisant l'objet du bail à ferme et le droit de préemption » in *Le bail à ferme*, Bruxelles, de Keure /la Charte, 2009, pp. 301-384
- RENIER P., « Les baux à fermes : L'aliénation du bien loué », in *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninane (dir.), Bruxelles, Kluwer, 15 avril 1998, pp IV.10.1-1 à IV. 10.2-3
- RENIER P., *Le bail à ferme*, Bruxelles, Kluwer, 2005
- RENIER P. et DEPREST A., « L'aliénation du bien loué et le droit de préemption du preneur », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, F. Tainmont et E. Beguin (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 233-246
- ROUSSEAUX L., « La vente du bien loué », in *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, E. Beguin et J.-L. Jeghers (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 241-265

- ROUSSEAU C. et DURANT I., « Particularités en cas d'aliénation du droit indivis de lege ferenda » in *L'indivision*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 463-480
- SALZBURGER R., « L'aliénation du bien loué » in *Le bail commercial*, B. Guy, C. Delforge, P. Jadoul, R. Guy, M. Vlies (dir.), Bruxelles, la Charte, 2008, pp. 415-484
- STESSEN T., "Het Vlaams Pachtdecreet met specifieke aandacht voor de toepassing van de regelgeving voor openbare besturen", *Not.Fisc.M.*, 2024, aflevering 4, p. 115
- VANDEBURIE A., *Propriété domaniale publiques en Belgique. Essai de systématisation et d'optimisation du droit domanial*, Bruxelles, la Charte, 2013
- VAN DEN HAUTE E., « L'aliénation du bien loué dans les baux de droit commun, les baux d'habitation et les baux commerciaux », in *Le bail immobilier, question choisies*, L. Barnich (dir.), Limal, Anthemis, 2022, pp. 101-144
- VAN DEN HAUTE E., *Traité de contrat spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024
- VAN OMMESELAGHE P., *Traité de droit civil belge*, Tome II, *Les obligations*, vol. 3, Bruxelles, Bruylant, 2013
- VLIES M., « Aliénation du bien loué », in *Les baux, commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 1^{er} octobre 1998, I.5.1-1 à I.5.5-8
- VLIES M., « Transmission du bien loué » in *Le bail commercial*, P. Jadoul (dir.), Bruxelles, Kluwer, 2000, pp. 163-214
- WATILLON S., « Vente d'un bien loué », in *Guide du droit immobilier*, Liège, Wolters Kluwer, 26 janvier 1988, VI.1.8. – 1 à VI.1.8.4. – 2
- WERY P., « les vicissitudes de la date certaine dans l'article 1743 du Code civil », in *Eigendom-Propriété*, F. Van Neste et J. Kokelenberg (dir.), Bruges, la Charte, 1996, pp. 167-189
- WERY P., « Le sort du bail de chasse en cas d'aliénation du bien loué : louage passe vendage ! », *R.G.D.C.*, 2000, pp. 277-288
- WÉRY P., « L'aliénation du bien loué », in *Le droit commun du bail*, . Benoit, I. Durant, P.A. Foriers, M. Vanwijck-Alexandre et P. Wéry (dir.), Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 459-491.
- WERY P., *Droit des obligations, vol.1 : théorie générale du droit*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2011
- WERY P., « Les sources des obligations extracontractuelles et le régime générales des obligations », *Rép. not.*, Tome IV, Les obligations, Larcier, 2016, n° 1026
- WILLAERT E., VAN DEALE N. et SCHRYVERS A., « Nouveau livre 7 Contrats spéciaux : les nouvelles dispositions prévues en matière de location », Schoups Site web, https://schoups.be/fr/news_items/nouveau-livre-7-contrats-speciaux-les-nouvelles-dispositions-prevues-en-matiere-de-location

Table des matières

Glossaire.....	4
Introduction.....	6
Titre I : Le contrat de bail sous diverses formes	8
Chapitre 1 : Le droit commun	9
Section 1 : Le concept.....	9
Sous-section 1 : Définition	9
Sous-section 2 : Ses caractéristiques	10
A. Consensualisme	10
B. Contrat synallagmatique.....	10
C. A titre onéreux	10
D. Contrat temporaire.....	11
E. Contrat non intuitu personae.....	11
Section 2 : Les éléments essentiels du contrat de bail	11
Sous-section 1 : Le bien loué.....	11
Sous-section 2 : Le prix.....	12
Section 3 : Les parties au contrat et leurs obligations.....	13
Sous-section 1 : Le bailleur	13
A. Délivrer le bien loué	13
B. L'entretien et les réparations du bien loué	13
C. La jouissance paisible.....	14
Sous-section 2 : Le preneur	14
A. Le paiement du loyer	14
B. L'occupation du bien loué de manière conforme et en bon père de famille	14
C. La restitution du bien loué.....	14
Section 4 : Dans le nouveau Code civil	15
Chapitre 2 : Les autres types de contrat de bail	16
Section 1 : Le bail d'habitation et de résidence principale	16
Sous-section 1 : Régime spécifique.....	16
A. En Région wallonne	17
B. Région Bruxelles-Capitale.....	17
C. Région flamande.....	18
Sous-section 2 : Champ d'application.....	18
A. Région wallonne.....	19
B. Région Bruxelles-Capitale.....	19
C. Région flamande.....	19

Section 2 : Le bail à ferme	20
Sous-section 1 : Régime spécifique.....	20
Sous-section 2 : Champ d'application.....	21
A. Région Bruxelles-Capitale.....	21
B. Région wallonne.....	21
C. Région flamande.....	22
Section 3 : Le bail commercial	22
Sous-section 1 : Régime spécifique.....	22
Sous-section 2 : Champ d'application.....	23
Chapitre 3 : La date certaine	25
Section 1 : Notion	25
Sous-section 1 : Régime applicable.....	25
Sous-section 2 : Le bail acquiert une date certaine	26
Section 2 : Questions controversées.....	26
Sous-section 1 : Moment où le bail doit avoir une date certaine.....	26
Sous-section 2 : Connaissance du bail par l'acquéreur au moment de la vente	27
TITRE II : L'aliénation du bien loué.....	30
Chapitre 1 : Droit commun	31
Section 1 : Introduction.....	31
Sous-section 1 : Principe	31
Sous-section 2 : Champ d'application.....	32
1. Uniquement des baux	32
2. Baux immobiliers du droit commun	32
3. Le bien fait l'objet d'une aliénation.....	33
Sous-section 3 : Les exceptions.....	33
Sous-section 4 : La date certaine.....	35
Section 2 : Analyse de l'article 1743 de l'ancien Code civil	35
Sous-section 1 : Volonté du législateur.....	35
Sous-section 2 : La relativité des effets internes des conventions.....	36
Sous-section 3 : Des termes mal choisis.....	36
Section 3 : Les mécanismes de l'aliénation du bail	37
Sous-section 1 : Question controversée.....	37
Sous-section 2 : La subrogation	38
Sous-section 3 : Une combinaison d'une stipulation pour autrui et d'une cession de créance ..	38
Sous-section 4 : Une cession de contrat synallagmatique	39
Section 4 : La clause d'expulsion	40
Sous-section 1 : Principe	40

Sous-section 2 : Interprétation de clause	41
Sous-section 3 : L'avertissement	41
Sous-section 4 : La vente à réméré	42
Section 5 : La clause d'entretien du bail	42
Sous-section 1 : Principe	42
Sous-section 2 : Connaissance contractuelle du bail par l'acquéreur	43
Sous-section 3 : Interprétation de la clause.	43
Section 5 : L'indemnité d'éviction	44
Sous-section 1 : Principe	44
Sous-section 2 : Le droit de rétention	45
Section 6 : L'alinéation dans le nouveau Code civil	46
Sous-section 1 : Un principe maintenu	46
Sous-section 2 : Des termes bien utilisés	46
Sous-section 4 : Critique personnelle	47
Chapitre 2 : Le Bail d'habitation et de résidence principale.....	48
Section 1 : En Région wallonne	48
Sous-section 1 : Le bail d'habitation	49
A. Le bail a une date certaine	49
B. Le bail n'a pas de date certaine	50
Sous-section 2 : Le bail de résidence principale.....	51
A. Le bail a une date certaine avant l'aliénation du bien loué.....	52
B. Le bail n'a pas date certaine et que le bien est occupé par le locataire depuis six mois au moins	52
C. Le bail n'a pas de date certaine et que le bien est occupé par le locataire depuis moins de six mois	53
Section 2 : En Région de Bruxelles-Capitale.....	53
Sous-section 1 : La règle générale.....	53
Sous-section 2 : La date certaine	54
A. Le bail a une date certaine avant l'aliénation du bien loué.....	54
B. Le bail n'a pas date certaine, mais le preneur est dans les lieux depuis plus de 6 mois	54
C. Le bail n'a pas de date certaine et le preneur est dans les lieux depuis moins de 6 mois	55
Sous-section 3 : Le droit d'information du preneur	55
Section 3 : En Région flamande.....	56
Sous-section 1 : Régime applicable.....	56
Sous-section 2 : La date certaine	57
Sous-section 3 : Moment où l'acquéreur se subroge.....	57
Sous-section 4 : Obligation d'informer	58
Chapitre 3 : Le bail à ferme.....	58

Section 1 : Régime applicable.....	59
Sous-section 1 : Ancien régime et Région Bruxelles-Capitale.....	59
Sous-section 2 : En Région wallonne.....	60
Sous-section 3 : En Région flamande.....	61
Section 2 : La date certaine.....	61
Sous-section 1 : Ancien régime et en Région Bruxelles-Capitale.....	61
A. Nécessité que le bail ait une date certaine.....	62
B. Opposabilité du bail par l'acquéreur.....	62
Sous-section 2 : En Région wallonne.....	62
A. Bail ayant une date certaine.....	62
B. Bail n'ayant pas de date certaine, avec le preneur qui occupe le bien depuis moins d'un an ...	63
C. Bail n'ayant pas date certaine, avec le preneur qui occupe le bien depuis un an ou plus	63
Sous-section 3 : En Région flamande.....	63
Section 3 : Le droit de préemption.....	64
Sous-section 1 : Principe.....	64
A. Définition.....	64
B. Vente uniquement.....	65
C. Caractéristiques et règles particulières	65
Sous-section 2 : La vente du bien loué.....	67
A. Vente gré à gré.....	67
B. Vente publique.....	67
Sous-section 3 : Les exceptions.....	69
Chapitre 4 : Le bail commercial.....	70
Section 1 : Bail commercial de longue durée	70
Sous-section 1 : Régime applicable.....	70
Sous-section 2 : La date certaine.....	71
A. Le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation et comporte une clause d'expulsion	71
B. Le bail commercial a une date certaine au moment de l'aliénation et ne comporte pas de clause d'expulsion	73
C. Le bail commercial n'a pas de date certaine, mais le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.....	74
D. Le bail commercial n'a pas de date certaine et le preneur occupe le bien depuis moins de six mois	74
Sous-section 3 : L'indemnité d'éviction.....	74
Sous-section 4 : Le renouvellement	76
Section 2 : Le bail commercial de courte durée.....	78
Sous-section 1 : Région wallonne	78
Sous-section 2 : Région de Bruxelles-Capitale	79
Sous-section 3 : Région flamande	79

Conclusion	80
Bibliographie	82
Législation.....	82
Jurisprudence	83
Doctrine.....	84
Table des matières.....	88

