

**Faculté de droit et de criminologie**

# Les droits et obligations du bailleur et du locataire sur le plan financier

Auteur: Thomas Alos

Promoteur: Etienne Beguin

Année académique: 2023-2024

Master en droit, à finalité spécialisée: droit de l'entreprise

## **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>.

## Table des matières:

Remerciements.....	7
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE I. CADRE JURIDIQUE ET HISTORIQUE DU CONTRAT DE BAIL EN DROIT BELGE.....</b>	<b>11</b>
Chapitre 1. Historique du contrat de bail et intérêt de la régionalisation de la matière.....	11
Chapitre 2. Cadre juridique et réglementaire applicable.....	14
<b>TITRE II. ANALYSE DES DIFFERENTS REGIMES JURIDIQUES DU CONTRAT DE BAIL EN BELGIQUE.....</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 1. Le droit commun du louage d'immeuble (étude des articles 1708 à 1762bis du Code civil).....</b>	<b>16</b>
Section 1. Champ d'application.....	16
Section 2. Durée et fin du bail.....	17
Sous-section 1. Durée du bail.....	17
Sous-section 2. Résiliation unilatérale.....	18
Sous-section 3. La procédure d'expulsion.....	20
Section 3. Effets de la résolution pour inexécution fautive.....	21
Sous-section 1. Principes généraux.....	22
Sous-section 2. Effets de la résolution pour inexécution fautive.....	23
Section 4. Preuve et interprétation du bail en général.....	24
Section 5. Compétence et procédure.....	25
Sous-section 1. Compétence.....	25
Sous-section 2. La procédure.....	26
Sous-section 3. La médiation.....	26
Section 6. Questions particulières.....	26
Sous-section 1. Le sort des travaux en fin de bail.....	27
Sous-section 2. Exception d'inexécution.....	28
<b>Chapitre 2. Les règles communes à tous les baux d'habitation (Bruxelles et Wallonie)...</b>	<b>29</b>
Section 1. Historique.....	30
Section 2. Cadre légal du bail d'habitation.....	31

Sous-section 1. Champ d'application.....	31
§1. Région bruxelloise.....	31
§2. Région wallonne.....	32
Sous-section 2. Formalisme et preuve du bail.....	33
§1. Région bruxelloise.....	33
§2. Région wallonne.....	34
Sous-section 3. Durée et fin du bail d'habitation.....	34
§1. Région bruxelloise.....	34
§2. Région wallonne.....	34
Sous-section 4. Modes alternatifs de règlement des litiges.....	35
<b>Chapitre 3. Analyse du bail de résidence principale.....</b>	<b>36</b>
Section 1. Articulation entre le régime du bail d'habitation et du bail de résidence principale...	36
Section 2. Champ d'application.....	36
Section 3. Durée.....	37
Sous-section 1. Bail de longue durée.....	37
A. Résiliation anticipée par le bailleur.....	37
B. Résiliation anticipée par le preneur.....	40
Sous-section 2. Bail de courte durée.....	40
Section 4. Révision du loyer.....	40
A. Révision amiable.....	40
B. Révision judiciaire.....	40
Section 5. Garantie locative.....	41
A. Le compte individualisé.....	42
B. La garantie bancaire.....	42
C. La garantie bancaire à l'intervention du C.P.A.S.....	43
Section 6. État du bien loué.....	43
<b>Chapitre 4. Les droits et obligations des parties.....</b>	<b>44</b>
Section 1. Droits et obligation du bailleur.....	45
Sous-section 1. Obligations du bailleur.....	45
A. Obligation de délivrance.....	45
B. Obligation d'entretien et de réparation.....	47
C. Obligation de garantie.....	50

D. Obligation précontractuelle du bailleur.....	52
Sous-section 2. Droits du bailleur.....	53
A. Privilèges.....	53
B. Garantie locative.....	53
Section 2. Droits et obligations du preneur.....	54
Sous-section 1. Obligations du preneur.....	54
A. Obligation d’user de la chose en bon père de famille et suivant la destination du bien...54	
B. Obligation de payer le prix du bail aux termes convenus.....	55
C. Obligation de restitution.....	56
Sous-section 2. Droits du preneur.....	57
A. Droits du preneur d’aménager les lieux loués.....	58
B. Droit à la protection contre l’expulsion arbitraire.....	58
<b>TITRE III. EXAMEN DE JURISPRUDENCE RELATIF AUX DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE.....</b>	<b>58</b>
<b>Chapitre 1. Concernant les obligations du bailleur.....</b>	<b>58</b>
Section 1. Délivrance du bien loué.....	59
Section 2. Entretien la chose louée en état de servir à l’usage pour lequel elle a été loué.....	61
Section 3. Jouissance paisible.....	61
Sous-section 1. Garantie du fait personnel.....	61
Sous-section 2. Garantie du fait des tiers.....	63
Sous-section 3. Garantie des vices cachés.....	63
<b>Chapitre 2. Concernant les obligations à charge du locataire.....</b>	<b>65</b>
Section 1. Usage du bien loué en bon père de famille.....	65
Section 2. Usage du bien loué suivant la destination.....	66
Section 3. Restitution du bien loué.....	67
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>68</b>



## Remerciements:

Je tiens à exprimer ma reconnaissance envers tous ceux qui m'ont aidé à réaliser ce mémoire.

Je tiens premièrement à exprimer plus profonde gratitude envers mon directeur de recherche, Maître Etienne Beguin, pour sa disponibilité, sa réactivité et ses précieux conseils délivrés au cours de ces deux dernières années. Ses conseils et ses remarques constructives m'ont aidé à me recentrer sur l'essentiel afin de fournir un travail complet, soigné, et productif.

Je tiens également à exprimer ma gratitude envers mes enseignants de l'université catholique de Louvain pour leur enseignement et leur soutien tout au long de mon parcours scolaire. Leur connaissance et leur passion pour le droit ont été pour moi une vraie source de motivation tout au long de mon parcours académique.

De plus, je tiens à remercier mes collègues et amis pour leur soutien ainsi que pour tout les échanges stimulants et encouragements lors des moments de doute et de fatigue.

Enfin, je suis extrêmement reconnaissant envers ma famille pour leur patience et leur soutien inconditionnel tout au long de mon parcours. C'est grâce à eux que j'ai pu persévérer et atteindre mes objectifs.

Pour finir, je tiens également à remercier tous les professionnels du droit immobilier, qu'ils soient bailleurs, avocats, ou simplement experts. Car ceux-ci ont permis d'enrichir ce mémoire. Ces connaissances et expériences sont la source principale de ce mémoire, et je tiens à leur en remercier.

Je vous remercie tous pour votre précieuse assistance et votre soutien.

Thomas Alos.



## **Introduction :**

Le contrat de bail, qui régit les relations entre bailleur et locataire, constitue un élément fondamental du droit immobilier en Belgique. Depuis l'époque du Code Napoléon, bien des choses ont évolué, et notamment le contrat de bail qui s'est complexifié au gré des nouvelles réformes. Ces réformes, qui avaient pour but de moderniser la matière et de l'adapter aux réalités socio-économique moderne, ont contribué à une régionalisation de la matière. Cette régionalisation, qui a introduit des spécificités propres à chaque région, n'a pas eu pour objectif de redéfinir les tenants et les aboutissants de la matière. En effet, les régions ont préféré reprendre une bonne partie des règles énoncées dans le droit commun issu du droit civil, bien que chaque région dispose de ses propres spécificités. Ce contexte législatif hétérogène, bien que source de richesses juridiques, rend indispensable une analyse approfondie et comparative des obligations financières imposées tant au bailleur qu'au locataire.

De nombreux citoyens concluent des contrats de bail d'habitation, en tant que bailleur ou preneur. Ces contrats déterminent les droits et obligations de chacune des parties. Alors que jusqu'ici, les règles régissant les baux relevaient de l'Etat fédéral et étaient exclusivement prévues par le Code civil, la sixième réforme de l'Etat a régionalisé la matière du bail. En effet, par l'instauration de l'art 6 §1 IV 2° de la de réformes institutionnelles du 8 août 1980, les Régions ont désormais la compétence d'arrêter notamment les règles relatives aux baux d'habitation.

L'étude proposée dans ce mémoire s'inscrit dans cette perspective. Elle vise à examiner de manière détaillée les obligations financières découlant d'un contrat de bail, en mettant l'accent sur des aspects cruciaux tels que la fixation du loyer, les révisions périodiques de celui-ci, les garanties locatives, ainsi que les conséquences d'une inexécution des obligations contractuelles. Ces thèmes, au cœur de la relation contractuelle entre les parties, sont étudiés à la lumière des dispositions légales en vigueur, tant au niveau fédéral que régional, avec une attention particulière portée aux évolutions récentes introduites par les législations bruxelloise et wallonne.

Ce mémoire aura également pour objectif de coupler une approche théorique à une expérience pratique. D'un côté, il reposera sur une analyse profonde des textes de lois ou des doctrines relatifs au droit des baux en Belgique. D'un autre côté, il s'appuiera sur l'étude de

jurisprudence, ce qui permettra de mettre en évidence les aspects pratiques et vivants de la matière. Cette double approche a pour ambition de fournir une vision claire et nuancée des droits et obligations des parties, tout en soulignant les défis posés par la régionalisation du droit des baux.

Il sera question de se pencher sur les droits et obligations du locataire et du bailleur à travers diverses thématiques telles que les termes et conditions d'un contrat de location, les droits et responsabilités du bailleur et du locataire en matière d'entretien et de réparations, les conditions de paiement du loyer, la durée du contrat, les modalités de renouvellement du contrat, les motifs de résiliation ainsi que les procédures à suivre en cas de litige. Il sera aussi notamment question des charges locatives, des travaux d'aménagements, des bruits et des nuisances. Et cela dans le but d'aider les propriétaires et les locataires à mieux comprendre leurs droits et responsabilités et ainsi, à éviter les mauvaises surprises pouvant mener à des conflits épineux.

La conclusion d'un contrat de bail d'habitation peut ainsi susciter de nombreuses questions : quels sont les différents types de baux ? Quels sont les éléments qui peuvent ou doivent y figurer ? Quelle est leur durée ? Quelles sont les informations qu'un bailleur est en droit de solliciter d'un candidat preneur ? Comment se calcule le loyer ? Comment calculer les charges ? Comment procéder à des travaux en cours de bail ? Que faire en cas de litige ? Ce mémoire aura pour objectif de répondre à toutes ces questions qui peuvent surgir lorsqu'on est face à un bailleur ou à un preneur.

Ainsi, cette étude se propose non seulement de clarifier les obligations financières des bailleurs et des locataires, mais également de mettre en lumière les implications de la régionalisation sur le droit des baux en Belgique. Elle vise à offrir aux juristes, aux praticiens du droit mais également aux parties prenantes une compréhension approfondie des enjeux liés aux contrats de bail, en les armant des connaissances nécessaires pour naviguer efficacement dans le cadre juridique complexe et en perpétuelle évolution de la location immobilière.

# **Titre 1. Cadre juridique et historique du contrat de bail en droit**

## **belge :**

### Chapitre 1. Historique du contrat de bail et intérêt de la régionalisation de la matière :

Dans le Code Napoléon, l'on ne retrouvait pas le « contrat de bail » en tant que tel, mais bien le contrat de louage défini comme “le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer”<sup>1</sup>. Celui-ci comprenait quatre éléments : le contrat de louage de chose (peu importe qu'il porte sur un meuble ou un immeuble), le louage de domestiques et ouvriers<sup>2</sup> (devenu le “contrat de travail”), le contrat de louage des voituriers par terre et par eau<sup>3</sup> (correspondant au contrat de transport), et enfin les devis et marchés<sup>4</sup> (qui sont l'équivalent actuel du contrat d'entreprise). Ces quatre éléments qui, à l'exception de leur nom n'avaient rien en commun, sont aujourd'hui repris dans de nouveaux instruments créé par le législateur<sup>5</sup>. Concernant le cadre juridique du louage des choses, le législateur ne s'est pas beaucoup préoccupé du contrat de louage de choses mobilières, ce qui a pour incidence un blanc dans la loi, que l'autonomie des volontés et la liberté conventionnelle sont venu primer. En revanche, il s'est penché sur le contrat de louage des choses immeubles, et c'est ce dont il sera question dans les prochains chapitres.

A l'origine, le législateur du XIXe siècle se préoccupait essentiellement des intérêts des bailleurs, et obligeait les locataires à être prudent et diligent dans l'élaboration de leurs contrats avec les bailleurs<sup>6</sup>. De par les idées politiques et le cadre économique et sociologique qui régnait au début du XXe siècle, le législateur n'offrit aux preneurs que certaines protections<sup>7</sup>. Ces protections concernaient l'encadrement des loyers (mesures de contrôle pour éviter les abus et protéger les locataires contre des augmentations excessive de loyer), la durée minimale des baux, la protection contre l'éviction, etc... C'est durant ce siècle que le législateur fut le plus prolifique en terme de règlementation afférente au bail d'habitation puisque celui-ci l'eût

---

<sup>1</sup> C. civ., art 1709.

<sup>2</sup> C. civ., art 1780 et 1781.

<sup>3</sup> C. civ., art 1782 à 1786.

<sup>4</sup> C.civ., art 1787 à 1799.

<sup>5</sup> D. JANSSEN, O. MALLINUS, E. CRUYSMANS, « Chapitre 1. Le régime juridique des baux », *X. Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>6</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984.

<sup>7</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 105.

modifié plus de quatre-vingt fois<sup>8</sup>. La compréhension de ce droit se complexifie de jour en jour car depuis le 21<sup>e</sup> siècle, et plus particulièrement depuis 2017, la législation s'est régionalisée, rendant celle-ci plus complexe et aride.

Par la loi de réforme institutionnelle du 6 janvier 2014, portant en elle les sillages de la sixième réforme de l'état, le Législateur a accepté de transférer aux Régions sa compétence qui se décline en trois piliers. Celles-ci sont la « location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation »<sup>9</sup>, ainsi que les « règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel »<sup>10</sup>, et enfin « les règles spécifiques concernant le bail commercial »<sup>11</sup>. Ainsi, seul le bail de droit commun (parking, bureaux, entrepôts, etc...) reste de la compétence du législateur fédéral<sup>12</sup>. En d'autres mots, de par cette réforme de 2014, le législateur fédéral a exclusivement transféré la compétence qui concerne les « règles spécifiques » aux Régions, et garde la compétence résiduelle en ce qui concerne les règles générales du droit civil en matière de contrat de bail. Mais cela n'est pas sans danger puisque la régionalisation des règles spécifiques en matière de bail participe à la création d'un certain flou juridique à cause de cet « enchevêtrement de législation »<sup>13</sup>. Il est important de noter que ce flou juridique n'est pas le seul défaut que porte cette réforme en elle. En effet, celle-ci contribue à ce que les trois Régions entrent dans un jeu de concurrence entre elles (et notamment pour le bail commercial où les enjeux économiques sont importants)<sup>14</sup>, en fixant des règles fiscales différentes pour les baux commerciaux. En d'autres termes, les régions tente d'attirer des entreprises ou des résidents en offrant des conditions plus favorable. Cette réforme sur le bail d'habitation est impactante puisque plus d'une personne sur deux à Bruxelles est bailleur ou locataire<sup>15</sup>, et peut-être même plus en Wallonie ou en Flandre.

Trois années plus tard, la Région de Bruxelles-Capitale décida de légiférer sur cette compétence. Celle-ci rédigea l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la

---

<sup>8</sup> M. FONTAINE, « La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer : Historique, philosophie, réflexions, critiques », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 7.

<sup>9</sup> Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, art. 6, § 1er, IV, 2°.

<sup>10</sup> Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, article 6, § 1er, V, alinéa 1<sup>er</sup>.

<sup>11</sup> Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, article 6, § 1er, VI, alinéa 1<sup>er</sup>.

<sup>12</sup> Celui-ci dénommé « Législateur » dans le cadre de ce travail

<sup>13</sup> Doc. parl., Sénat, sess. ord. 2012-2013, n° 5-2232/1, pp. 82, 88 et 95.

<sup>14</sup> N. BERNARD, « Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d'habitation », in *Le nouveau droit du bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2018.

<sup>15</sup> N. BERNARD, « Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d'habitation », in *Le nouveau droit du bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2018.

régionalisation du bail d'habitation<sup>16</sup> avec comme objectif de changer le moins possible l'ancienne législation fédérale. En effet, les règles reprises dans l'ordonnance sont un quasi copié-collé du régime commun (et donc des articles 1709 et suivants de l'ancien Code civil). Le législateur bruxellois instaura, également, un panel de nouveaux régimes évolutifs et adaptables aux besoins modernes de la société, tel que le bail de colocation (avec l'instauration d'un "pacte de colocation"<sup>17</sup>), le bail de logement étudiant (qui répond aux besoins des étudiants tout en étant plus souple et moins verrouillé dans le temps)<sup>18</sup>, ou encore le bail glissant.

Peu après que la Région bruxelloise ait pris l'initiative d'exploiter sa nouvelle compétence, la Région wallonne a rapidement emboîté le pas. En effet, c'est dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation<sup>19</sup>, soit un an après, que s'est concrétisé le souhait du législateur wallon de s'approprier cette nouvelle compétence.

La Flandre, quant à elle, s'est approprié cette compétence via le décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci<sup>20</sup>. Dans un souci de concision, il n'en sera pas ou peu question dans ce travail.

Très vite, les autorités régionales ont fait connaître leur intention de ne pas chambouler le fonctionnement de leur ordre juridique, en assurant conserver l'esprit général des lois précédentes. Celles-ci ont eu la sagesse de se concentrer sur ce qui fonctionne déjà, sans changer fondamentalement les précédentes dispositions<sup>21</sup>. C'est ainsi que l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation<sup>22</sup> ou le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation<sup>23</sup> reprennent mot pour mot une grande partie des législations fédérales qui lui ont précédés, sans nécessairement modifier le contenu (cela se retrouve par exemple dans la partie sur la durée des baux, de la partie sur la garantie locative, etc...). A cet

---

<sup>16</sup> Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.

<sup>17</sup> Il s'agit d'un instrument juridique signé obligatoirement par les colocataires et qui organise les modalités de la vie en commun

<sup>18</sup> Un étudiant est défini comme « la personne qui est régulièrement inscrite et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur » selon l'article 2, 6°, du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

<sup>19</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

<sup>20</sup> Décret 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.

<sup>21</sup> N. BERNARD, « Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d'habitation », in *Le nouveau droit du bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2018

<sup>22</sup> Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.

<sup>23</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

égard, étudier l'ancien régime peut permettre de mieux cerner les problématiques auxquelles font face les locataires et bailleurs.

En résumé, la philosophie sous-jacente à cette prise en main par les Régions de cette compétence n'a pas été de révolutionner le domaine du bail mais bien de moderniser certains aspects pour répondre le mieux possible aux besoins actuels. Un autre objectif a été d'équilibrer les rapports de force entre les locataires d'une part, et les bailleurs d'autre part, mais sans déstabiliser le cadre législatif perçu par beaucoup de praticien comme efficace.

## Chapitre 2. Cadre juridique et réglementaire applicable :

En Belgique, tout contrat de location qui concerne un bien immobilier, est encadré non seulement par le droit commun des obligations contractuelles<sup>24</sup> (qui s'applique subsidiairement), mais aussi par les régimes spécifiques mis en place par les Régions (qui, rappelons-le, reprennent les mêmes règles qu'instaurait le régime de l'ancien code civil), et une partie du régime de droit commun pour Bruxelles (cf les articles 1709 et suivants de l'ancien Code civil). Ces articles constituent la base légale pour les contrats de location, y compris les baux commerciaux, les locations de places de parking, ou les locations saisonnières.

Ces régimes offrent un cadre flexible, permettant au propriétaire et au locataire de modifier les termes du contrat de location, à quelques exceptions près. Ces exceptions sont spécifiées dans les articles qui déclarent eux-mêmes leur impérativité.

Les lois spécifiques prévalent donc sur les dispositions générales du nouveau livre V du code civil<sup>25</sup> (droit commun des obligations contractuelles). Ces lois spécifiques tel que l'ordonnance du 27 juillet 2017 relative aux baux résidentiels ou le décret du 1 juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'habitat durable, sont des instruments juridiques qui font prévaloir leurs règles sur le livre 5 du Nouveau code civil. Ces instruments couvrent donc divers type de contrat de bail, dont notamment les baux de résidence principale, les logements étudiants, les baux de collocations, etc...

---

<sup>24</sup> Livre 5 du Nouveau Code civil

<sup>25</sup> Livre 5 du Nouveau Code civil



Il y'a une "logique en entonnoir" à adopter c'est-à-dire que l'on part du régime le plus spécifique (par exemple le régime du bail de résidence principale) vers le régime le plus général (livre V du NCC) pour déterminer lequel utiliser. En d'autres termes, si l'on ne retrouve pas, dans une disposition spécifique, de réponse à notre question, il convient de descendre d'une case vers un régime plus général<sup>26</sup>. Pareil cas, si deux dispositions se chevauchent. Les régimes spéciaux étant dérogatoires au droit commun du louage des choses, il faudra regarder l'affectation qui a été réservée aux lieux loués pour déterminer à quel régime sera soumis la convention de bail (la qualification du contrat par les parties n'étant pas déterminante)<sup>27</sup>.

## **Titre 2. Analyse des différents régimes juridiques du contrat de bail en Belgique :**

Il sera dans un premier temps étudié le régime de droit commun, à savoir celui des articles 1708 et suivants du Code civil, bien que celui-ci ait été partiellement abrogé à Bruxelles et complètement abrogé en région Wallonne. Car quand bien même celui-ci ait été abrogé, la matrice des droits et obligations du bailleur et du locataire reste globalement inchangée, malgré la régionalisation<sup>28</sup>. C'est pourquoi il sera étudié l'ancien régime des articles 1708 et suivants du code civil dans un premier temps, avant de se pencher sur l'étude des régimes spécifiques.

L'étude des articles 1708 et suivants de l'ancien code civil nous semble pertinente pour plusieurs raisons essentielles. Tout d'abord, elle offre une perspective historique, ce qui permet de saisir l'évolution des concepts juridiques. Ensuite, c'est cet ancien régime qui constitue les fondations sur laquelle le régime actuel s'est construit. De toute évidence, comprendre cette

<sup>26</sup> J. VANMEERBEEK, *Droits des contrats*, syllabus, Université Saint-Louis – Bruxelles, 2020-2021, p. 32.

<sup>27</sup> D. JANSSEN, O. MALLINUS « Chapitre 1. Champ d'application », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>28</sup> N. BERNARD, « Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d'habitation », in *Le nouveau droit du bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2018

base juridique est cruciale pour appréhender les motivations des réformes et les enjeux qu'elles ont cherché à adresser. Enfin, en comparant les deux régimes (l'ancien et le nouveau), nous pourrions identifier, tout au long des chapitres, les éventuelles améliorations et/ou régressions qui ont pu être réalisées.

Ce n'est que dans un second temps que nous étudierons les régimes spécifiques, et notamment celui du bail d'habitation (à Bruxelles et en Wallonie). Pour comprendre l'essence même des droits et obligations du propriétaire et du locataire, il conviendra donc de se pencher sur le droit commun du louage, mais également sur les plus-values des régimes spécifiques érigés par les Régions.

### Chapitre 1. Le droit commun du louage d'immeuble (étude des articles 1708 à 1762bis du Code civil) :

Dans ce premier chapitre, nous entreprendrons une étude approfondie du régime du droit commun du louage d'immeuble, tel que défini par les articles 1708 à 1762bis du Code civil. Nous aborderons les règles fondamentales qui régissent les baux immobiliers, en commençant par les principes généraux applicables à la durée des baux et les effets en cas d'inexécution, qu'elle soit fautive ou non. De plus, nous examinerons les règles relatives à la preuve, l'interprétation des contrats, ainsi que les compétences et procédures spécifiques liées au louage.

A Bruxelles, le droit commun des articles 1709 et suivants du code civil reste partiellement d'application, à l'exception de certains articles qui ont été explicitement exclus par l'ordonnance de 2017<sup>29</sup>. En Wallonie, ce même régime des articles 1709 et suivants a été abrogé. Cependant les règles qu'il contenait n'en sont pas moins changée. Étudier le droit commun des articles 1709 et suivants de l'ancien code civil paraît dès lors pertinent dans le cadre de ce mémoire puisque c'est ce régime qui permet le mieux de comprendre les tenants et les aboutissants de la matière.

#### Section 1. Champ d'application :

---

<sup>29</sup> Voy l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, art 16, §3 qui prescrit : "les articles 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le titre XI du Code".

Les règles contenues dans ce régime de droit commun constituent le socle de tout contrat de location de bien immobilier. Une fois de plus, les articles dans le présent chapitre ne sont plus applicables à Bruxelles et en Wallonie, mais les règles qu'ils contiennent sont bel et bien toujours d'application car elles ont été reprises presque mot pour mot dans les législations régionales. En effet, il a été explicité plus haut qu'avec la régionalisation du régime lié au bail d'habitation, le droit applicable à un contrat de bail en Belgique diffère significativement selon la région et selon le type de bail (cf supra). Dès lors, les règles contenues dans ces articles s'appliquent à tout contrat de louage d'un bien.

L'article 1714 de l'ancien code civil définit le contrat de louage comme un « accord par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, en contrepartie d'un prix que celle-ci s'engage à payer »<sup>30</sup>. L'article 1715 précise que le louage peut être établi pour des biens meubles, ou pour des biens immeubles<sup>31</sup>. Ces règles constituent la base commune à toute location, qu'elle porte sur un bien meuble (tel qu'une œuvre d'art ou une voiture) ou un bien immeuble (tel qu'une maison, un appartement, une cabane, etc...).

## Section 2. Durée et fin du bail :

Il sera analysé dans cette section deux points de matières : la durée du bail (sous-section 1) et les questions qui peuvent découler de la fin du bail (sous-section 2).

### Sous-section 1. Durée du bail :

Il existe deux corpus de règles différents en fonction que le bail soit écrit ou verbal. En principe, de par l'autonomie de la volonté, les parties ont, dans ce régime de droit commun, le choix de fixer la durée du bail, qu'il soit écrit ou verbal, tout en ne pouvant excéder nonante-neuf ans<sup>32</sup>. La durée peut être classiquement fixée en nombre de jours, mois ou années avec une date de prise de cours et une date de fin clairement mentionnées, mais elle peut également être fixée par référence à un événement déterminé (tel que le décès du preneur)<sup>33</sup>. Si le contrat de bail a été constitué de manière verbale et que la preuve concernant la durée du bail n'a pas pu être

---

<sup>30</sup> C. civ., art 1714.

<sup>31</sup> C. civ., art 1715.

<sup>32</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984.

<sup>33</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation - Principes généraux », in *Guide de droit immobilier*, Lièges, Kluwer, 2024

rapporté, le contrat sera censé être fait au mois, et il pourra y être mis fin moyennant un congé d'un mois<sup>34</sup>. D'où l'intérêt pour le locataire d'exiger une convention écrite.

Si le contrat de bail a été couché par écrit, les règles seront différentes. Le contrat pourra toujours être à durée déterminée ou indéterminée. En vertu de l'article 1737, si le laps de temps est déterminé, le bail cesse de plein droit à l'expiration du délai fixé sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Le terme peut être exprès ou tacite et les parties peuvent fixer librement le délai (à l'inverse des réglementations spécifiques où la durée est établie de manière impérative<sup>35</sup>). Si le laps de temps n'est pas déterminé, alors l'article 1736 indique que le bail conclu est censé fait au mois et il ne pourra y être mis fin que moyennant congé d'un mois (au même titre que le bail verbal). Cela signifie que soit le propriétaire, soit le locataire pourront décider de mettre fin au contrat de location, à la seule condition de fournir un congé d'un mois. Il est important de noter que si les parties conviennent expressément que le contrat sera à durée indéterminée, alors l'article ne s'appliquera pas. Dans ce cas, ce sera la notion de délai raisonnable qui déterminera la durée du congé (en cas de litige, le juge devra rechercher la commune volonté des parties)<sup>36</sup>. En conclusion, si les parties n'ont rien convenu ou que la preuve ne peut, d'un quelconque accord sur la durée être rapportée, les articles 1736 et 1758 du Code civil prescriront que le contrat sera censé être fait au mois.

Il existe plusieurs causes de fin du bail dans le régime de droit commun. Par pur intérêt didactique, la doctrine les a regroupés autour de quatre hypothèses<sup>37</sup> :

- 1) La fin selon les éléments stipulés dans le contrat (terme extinctif, condition résolutoire),
- 2) La fin selon l'expression de la volonté d'une ou des parties en l'absence de faute (résiliation amiable, résiliation unilatérale – congé, etc...),
- 3) La fin selon l'expression de la volonté d'une partie suite à l'inexécution fautive de ses obligations par l'autre partie (résolution judiciaire pour inexécution fautive, etc...),
- 4) La fin selon un événement extérieur aux parties (théorie des risques, force majeure, etc...).

#### Sous-section 2. Résiliation unilatérale :

---

<sup>34</sup> C. civ., art 1736

<sup>35</sup> Voy l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, article 216 qui prescrit: "Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives."

<sup>36</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1993.

<sup>37</sup> L. HERVE, « Droit du bail – Extinction du bail », in *X. Les baux - commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

En droit commun du bail, les participants ont la possibilité de personnaliser les conditions de résiliation en convenant d'un préavis de durée différente, en limitant sa mise en œuvre à des moments spécifiques, ou en conditionnant son application à la survenance d'événements déterminés<sup>38</sup>. Ce n'est pas le cas en matière de résidence principale dans lequel la législation établit de manière impérative une période minimale concernant la notification de départ, ainsi que les modalités pour exercer ce droit de résiliation de façon unilatérale<sup>39</sup>.

A condition de respecter le délai du congé prescrit par le contrat, les parties peuvent ainsi mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat. C'est ce qu'on appelle la faculté de résiliation unilatérale, qui peut parfois, être assortie d'une indemnité.

Certains auteur de doctrine ont défini le congé comme « toute manifestation unilatérale de volonté par laquelle l'une des parties déclare mettre fin au bail »<sup>40</sup>. Celui-ci peut être mis en œuvre par la seule volonté d'une des deux parties, et ne dépend pas davantage de l'intervention du juge<sup>41</sup>. Pour que le congé soit valable, il faut que le bailleur l'ait fait savoir au preneur (et inversement), et qu'il ait pris toutes les diligences raisonnables eu égard aux circonstances, pour le porter à la connaissance de celui-ci<sup>42</sup>. De plus, il convient de noter que le congé est irrévocable. Une fois donné, celui qui le donne est tenu de le respecter jusqu'au bout.

Dans le régime de droit commun du bail, le congé ne fait l'objet d'aucune forme particulière, sauf si la loi<sup>43</sup> ou le contrat<sup>44</sup> en conviennent autrement. Celui-ci peut être écrit ou verbal, mais dans le cas d'un congé donné verbalement, cela crée quelques difficultés en terme de preuve.

En pratique, le bailleur ou le locataire a tout intérêt à envoyer un pli recommandé puisque ce sera la seule façon de prouver que l'autre partie en a bien pris connaissance<sup>45</sup>. Il n'est pas non plus utile de motiver le congé (sauf exception contenue dans les régimes spécifiques). En d'autres termes, son auteur n'est pas tenu d'expliquer ses motifs lorsqu'il décide d'agir, à la seule condition qu'il ait exprimé de manière certaine et non équivoque son intention de résilier le bail.

---

<sup>38</sup> P. STRUYVEN, F. DE ROY, *Le bail à loyer*, Bruxelles, Créadif, 1994, p. 273

<sup>39</sup> Code bruxellois du logement, art 231 et suivants.

<sup>40</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984.

<sup>41</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993

<sup>42</sup> Cass., 20 mars 1947, *Pas.*, 1947, p. 118.

<sup>43</sup> La plupart des législations particulières exigent le respect de certaines formes, telles que la lettre recommandée ou l'exploit d'huissier (cf art 218 du CBL)

<sup>44</sup> M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984.

<sup>45</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, n° 391.

Selon la théorie de la réception retenue en droit des obligations, il est présumé que le locataire ait pris connaissance de la notification de résiliation soit à la date de la signification par un huissier, soit à la date à laquelle la lettre recommandée a été présentée à son adresse<sup>46</sup>.

L'on pourrait donc croire que le régime du congé est assez protecteur vis-à-vis de celui qui le donne, en ce sens, que celui-ci ne doit remplir que peu de formalités pour effectivement exercer son droit. Cependant le congé implique, de par son essence, un délai qui peut être contraignant. Cela constitue dès lors une protection pour celui qui le recoit. Le but du congé est de laisser à chacune des parties le temps de soit chercher un autre logement, soit de trouver un nouveau locataire<sup>47</sup>. Ce délai est fixé soit par la législation soit par le contrat et peut, dans le cadre d'un bail à durée indéterminée, être fixé à un mois (art 1736, al 2 C. civ.). A noter une fois de plus, que la durée de ce délai est régie de manière impérative par les législations particulières<sup>48</sup>.

Concernant la preuve, le législateur de droit commun ne dit rien sur les mode de preuve, ce qui a pour conséquence que tous les modes de preuves sont admis dans le cadre du louage (attention, cela est différent pour les régimes spécifiques qui n'acceptent que certains modes de preuve). La preuve peut dès lors être rapporté par toute voie de droit dans le régime général du louage, et ce, parce qu'il s'agit d'un acte unilatéral qui ne doit pas forcément être accepté<sup>49</sup>. Bien qu'elle soit rapporté par toute voie de droit, le bailleur a intérêt à assigner le preneur (ou inversement) en validation du congé avant l'échéance fixée par celui-ci lorsqu'il craint une potentielle contestation de la régularité. Le bailleur a notamment un intérêt né et actuel à demander la validation de son congé, lorsqu'il aliène l'immeuble et qu'il entend procurer à l'acquéreur un bien libre de toute occupation. De cette façon, il obtiendra un jugement exécutoire, ce qui lui permettra d'expulser le preneur récalcitrant.

### Sous-section 3. La procédure d'expulsion :

Il existe de nombreuses situations dans lesquelles les bailleurs font face à un refus de quitter le bien loué après que le bail ait pris fin, et ce, quel que soit le motif (résiliation unilatérale, congé, etc...). Dans ce cas, le bailleur n'est pas en droit de forcer physiquement le preneur à quitter les

---

<sup>46</sup>L. HERVE, « Droit du bail – Extinction du bail », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>47</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, n° 536.

<sup>48</sup> Cf art 229 CBL : "moyennant un congé de six mois"

<sup>49</sup> N. VERHEYDEN-JEANMART, I. DURANT, « La durée du bail », in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, G. Benoit et P. Jadou (dir.), Bruxelles, La Chartre, 1998, p. 39.

lieux, il doit chercher à obtenir un titre exécutoire. Ce titre exécutoire lui permettra, après coup, de recourir à la force publique. Ce titre exécutoire sera délivré par le juge. Il existe deux conditions pour qu'un titre judiciaire soit valable : il faut, premièrement, que la décision prononçant l'expulsion ait été signifiée (art 1495 al 1 C Jud), et deuxièmement, il faut que la décision soit passée en force de chose jugée. A cet égard, le juge dispose de la compétence d'assortir une astreinte à la condamnation en cas de non-exécution (art 1385 et s. C jud). Pour éviter ces procédures redondantes et lourdes, le bail peut, dans certaines situations, comprendre une clause expresse qui autorise le bailleur à recourir à la force publique dans le cadre d'une expulsion du preneur. Mais la question de savoir si celle-ci suffit à fonder l'expulsion est controversée<sup>50</sup>. Le bailleur pourra dans ce cas recourir aux huissiers de justice pour expulser le locataire, sans devoir passer par toutes ces formalités et procédures<sup>51</sup>.

D'un autre côté, le preneur a la possibilité d'user des termes et délais supplémentaires. Il pourra, à cet égard, s'appuyer sur la loi du 30 novembre 1998<sup>52</sup> qui vise à prendre en compte les difficultés que pourraient causer une expulsion et à la rendre plus humaines et vivable. Cette loi prévoit des mécanismes d'accompagnement social et d'assistance, offre des mesures alternatives à l'expulsion immédiate, et prend en compte la vulnérabilité de certains preneurs (tel que les malades, les parents, etc...). Le juge a également le droit d'octroyer au preneur un délai de grâce, et ce, peu importe ce qui a été convenu entre les parties. Dans ce cas, il devra statuer en équité et prendre en compte tant la situation du preneur que celle du bailleur. Cette règle est d'ordre publique.

### Section 3. Effets de la résolution pour inexécution fautive :

Cette section abordera les conséquences et sanctions qui pourraient survenir en cas de non-respect à l'une ou l'autre obligation contractée par le bailleur ou le preneur. Il convient de distinguer deux situations afférentes aux effets du contrats : celles en cas d'inexécution fautive, et celles en cas d'inexécution non-fautive. L'inexécution non-fautive peut également, dans le cadre de la théorie des risques, avoir certaines conséquences, cependant, par manque d'intérêt pratique, ce point de matière ne sera pas étudié dans le cadre de ce mémoire.

---

<sup>50</sup> G. DE LEVAL, *Eléments de procédure civile*, Bruxelles, Larcier (2e éd.), 2005, pp. 276 à 278

<sup>51</sup> S. DOPPAGNE, « Quelle sanction pour un congé irrégulier? », *J.J.P.*, 2000, p. 65.

<sup>52</sup> Cf loi du 30 novembre 1998 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage des choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion qui a introduit dans le Code judiciaire les articles 1344bis à 1344sexies.

### Sous-section 1. Principes généraux :

Tout d'abord il convient de distinguer les termes "résolution" et "résiliation". Le premier étant « un mode d'extinction du bail par manifestation unilatérale de la volonté de l'une ou de l'autre des parties, en vertu de la convention ou de la loi, ou par l'accord commun des deux parties »<sup>53</sup>, tandis que la résiliation est « l'action de mettre fin de manière anticipée à un contrat par l'une des parties, en raison de l'inexécution des obligations par l'autre partie ou conformément à une clause prévue par le contrat lui-même ». La principale différence entre ces deux termes réside donc dans l'effet de la fin du contrat. La résiliation met fin à un contrat pour l'avenir en cas de non-respect des obligations ou selon une clause contractuelle, sans annuler les prestations déjà réalisées. La résolution, quant à elle, annule rétroactivement le contrat, comme s'il n'avait jamais existé, et nécessite la restitution des prestations échangées. De plus, la résolution est nécessairement prononcée par le juge, tel n'est pas le cas pour la résiliation (qui peut être amiable).

Le contrat de bail étant un contrat synallagmatique (contrat par lequel les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres<sup>54</sup>), si l'une des parties ne remplit pas l'une de ses obligations, l'autre pourra demander la résolution du contrat de bail pour inexécution fautive. En effet, l'art 1741 du Code civil dispose que « le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ». Cet article combiné aux articles 5.90 et suivants du nouveau code civil offrent donc la possibilité à celui qui est victime d'une inexécution fautive de choisir soit entre l'exécution forcée du contrat ou soit la résolution avec dommages et intérêts<sup>55</sup>. La possibilité de ces choix est limitée dès lors que l'une des deux options constitue un abus de droit<sup>56</sup>. L'article 1762bis du Code civil interdit, de son côté, la clause résolutoire expresse (pacte comissoire exprès), c'est-à-dire la clause qui frappe automatiquement un manquement déterminé, de la sanction de résolution<sup>57</sup>. Par exemple, tel est le cas pour une clause qui prévoit qu'en cas de non-paiement du loyer à la date prévue et après une mise en demeure infructueuse pendant une période de trente jours, le contrat sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de passer devant une juridiction.

---

<sup>53</sup>M. DERUYVER, C. DE RUYT, "Chapitre 1. Les effets du bail", in *X. Les baux. commentaires pratiques*. P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>54</sup> Cf Nouveau code civil, art 5.6.

<sup>55</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, "Chapitre 1. Les effets du bail", in *X. Les baux. Commentaires pratiques*. P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>56</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larquier, 1997, n° 391.

<sup>57</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, p. 536.

Sous-section 2. Effets de la résolution pour inexécution fautive :

En cas de résolution d'une convention synallagmatique prononcée par le juge, les parties sont replacées à leurs positions d'origines. C'est ce qu'on appelle une résolution "ex tunc". La convention n'est censée n'avoir jamais existée. Cependant, lorsqu'on est dans le cas d'une résolution judiciaire d'une convention de bail, il n'y a d'effets que pour l'avenir. Et cela car, l'exécution d'une convention de bail se fait par prestations successives (1 loyer par mois). En réalité, l'intérêt de porter une action contre son cocontractant fautif, dépend non pas du fait d'être replacé dans une situation antérieure à la signature du contrat, mais à se faire payer des dommages et intérêts. A cet égard, il convient de distinguer les finalités de l'action résolutoire du preneur, de celle du bailleur<sup>58</sup>.

Dans le premier cas de figure, où la résolution intervient aux torts du bailleurs, le preneur aura droit à une réparation intégrale du préjudice subi (y compris les intérêts pour rupture intempestive et indemnités de déménagement). Cependant, le preneur restera tenu du paiement des dégâts locatifs<sup>59</sup>. Ainsi, même si le locataire obtient réparation pour les désagréments subis, il devra tout de même assumer les conséquences de l'état des lieux lors de son départ.

Dans le second cas, si la résolution intervient aux torts du preneur, ce dernier devra payer « le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus »<sup>60</sup>. En d'autres termes, le locataire pourra se voir condamné à payer plusieurs indemnités différentes. Ces indemnités sont les indemnités d'indisponibilité (indemnité qui couvre le bailleur de la perte éprouvée pendant le temps requis tant pour la constatation des dégâts locatifs que pour l'exécution des réparations), les indemnités de relocation et de résiliation (indemnité qui couvre le bailleur de la perte de loyers du fait de la fin prématurée du bail), et enfin les possibles clauses pénales insérées dans le contrat<sup>61</sup> (clause fixant de manière forfaitaire les dommages et intérêts dus au bailleur en cas de résolution du bail aux torts et griefs du preneur).

---

<sup>58</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, "Chapitre 1. Les effets du bail", in *X. Les baux. Commentaires pratiques*. P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>59</sup> A. PAUWELS et P. RAES, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1987, pp. 43 et 44.

<sup>60</sup> Cf C. civ., art 1760.

<sup>61</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, "Chapitre 1. Les effets du bail", in *X. Les baux. Commentaires pratiques*. P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

#### Section 4. Preuve et interprétation du bail en général :

Cette section fournira un aperçu approfondi des aspects légaux de la preuve et de l'interprétation des contrats de louage, mettant en lumière le cadre législatif et les pratiques judiciaires qui encadrent la relation locative.

La matière du bail de droit commun est régie par un principe de consensualisme contractuel. L'article 1714 du Code civil l'énonce explicitement : « Sauf dispositions légales contraires, on peut louer par écrit ou verbalement »<sup>62</sup>. Certaines législations spécifiques sont impératives, ce qui relativise ce principe (cf supra). En effet, la législation portant sur le bail de résidence principale ou encore celle sur les baux étudiants, imposent obligatoirement aux parties d'établir un écrit. A contrario, il peut donc en être déduit qu'il est interdit de constituer un bail verbal dans les régimes spécifiques. Ainsi, malgré la flexibilité offerte par le principe de consensualisme dans la conclusion des baux, comme stipulé par l'article 1714 du Code civil, les dispositions spécifiques relatives aux baux de résidence principale et aux baux étudiants contraignent les parties à formaliser leur accord par écrit, restreignant de fait la portée de ce principe dans la pratique.

Concernant la preuve dans l'existence d'un bail, il convient de distinguer deux régimes : celle du bail écrit de celle du bail verbal. La preuve du bail verbal peut être rapporté par toutes voies de droit. Concernant le bail écrit, les règles sont différentes. Il est important pour les parties de faire enregistrer leur bail car l'enregistrement de celui-ci permet de lui donner date certaine. Cela a pour effet de le rendre opposable aux tiers (par exemple en cas de cession d'immeuble). Le locataire aura donc, dans ce cas de figure (bail écrit), particulièrement intérêt à soumettre l'instrumentum à cette formalité afin de conserver ses droits face au potentiel nouvel acquéreur<sup>63</sup>.

Une fois l'existence du bail établie, il convient d'examiner les conditions du bail en termes de preuve et d'interprétation (durée, montant du loyer, obligations d'entretien, assurance, garantie, etc...). A cet égard, le juge, en présence d'un contrat écrit et en cas de désaccord entre la portée des obligations de l'une ou de l'autre partie, devra interpréter la volonté commune des parties qui se dégage du contrat. A cet égard, selon Rigaux : « tout texte nécessite une interprétation,

---

<sup>62</sup> Cf C. civ. art 1714.

<sup>63</sup> T. PAPART, M. VITO, « Preuve et interprétation du bail en général », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

car il est un assemblage de mots, de signes matériels, d'une pensée (ou d'une volonté), dont la lecture doit susciter chez autrui l'intelligence réceptive de la pensée ou de la volonté que l'auteur du texte s'est efforcé de communiquer »<sup>64</sup>. En bref, c'est le juge qui statuera en équité et qui ressortira des écrits les conditions du bail.

#### Section 5. Compétence et procédure :

Sera étudié dans cette section, la compétence des juges relatifs aux louages d'immeubles (sous-section 1) et la procédure (sous-section 2).

#### Sous-section 1. Compétence :

C'est le juge de paix qui s'occupe des litiges relatifs aux louages d'immeubles (y compris les litiges comprenant une demande en paiement d'indemnités d'occupation ou une demande d'expulsion). Il dispose d'une compétence exclusive, en vertu de l'article 591, 1<sup>o</sup> du Code judiciaire. Celle-ci comprend toutes les demandes, et ce, peu importe le montant du loyer, la nature du bail, ou la qualité des parties.

Cependant, il existe des liens étroits entre la compétence du juge de paix, celle du tribunal de première instance, et celle du tribunal de l'entreprise. C'est pour cette raison que la doctrine et la jurisprudence se sont chargées de tracer une frontière<sup>65</sup>. A titre d'exemple, relève de la compétence du juge de paix « la convention concernant la location, annexe à un leasing immobilier, bien que celui-ci soit un contrat autonome et indivisible, car cette convention constitue néanmoins un bail commercial »<sup>66</sup>. A contrario, dépasse la frontière tracée par la doctrine et la jurisprudence, et ne sera pas de la compétence du juge de paix : « Le contrat d'hébergement dans une maison de repos. Un tel contrat sui generis étant de la compétence du tribunal de première instance »<sup>67</sup>. Concernant la compétence territoriale (*ratione loci*), c'est le juge de paix du lieu où est situé l'immeuble qui se verra attribuer le litige<sup>68</sup>. Si l'immeuble se situe à cheval entre deux cantons, la demande pourra être portée indifféremment aux deux endroits<sup>69</sup>.

---

<sup>64</sup> F. RIGAUX, *La nature du contrôle de la Cour de cassation*, Bruxelles, Bruylant, 1996, n°170.

<sup>65</sup> A. FETTWEIS, « Précis de droit judiciaire, t. II, La compétence », in *Revue internationale de droit comparé*, vol. 23, 1971, p. 967-972.

<sup>66</sup> Cass., 19 février 1987, *Res jur. imm.*, 1987, p. 175.

<sup>67</sup> Civ. Tournai (1<sup>re</sup> ch. B), 20 févr. 1991, *R.G.D.C.*, 1991, p. 662

<sup>68</sup> Code judiciaire, article 629, 1<sup>o</sup>

<sup>69</sup> A. FETTWEIS, A. KOHL et G. DE LEVAL, *Éléments de compétence civile*, Liège, Presses universitaires de Liège, 1989, n° 351.

### Sous-section 2. La procédure :

La procédure judiciaire en matière de baux se caractérise par plusieurs étapes clés permettant aux parties de solliciter l'intervention du juge. Les parties peuvent, en formant une requête conjointe soumise au greffe, opter pour une comparution volontaire devant le juge compétent, et ainsi démarrer le processus judiciaire.

Ensuite, il existe également la “citation directe par exploit d'huissier“, qui constitue un des modes traditionnels d'introduction de la procédure. Cette citation est remise par un huissier de justice, ce qui garantit que l'information a bien été reçue par la personne concernée. Attention, le désavantage de cette citation est qu'elle peut engager des coûts importants pour celui qui convoque.

Enfin, dans certaines situations d'urgence ou de nécessité, la requête unilatérale peut être privilégiée, permettant à une partie de solliciter une décision du juge sans en informer l'autre partie. Cela est particulièrement pertinent pour des demandes comprenant des mesures conservatoires, comme la saisie-gagerie<sup>70</sup>, qui vise à protéger les droits du demandeur en empêchant le déplacement ou la vente d'un bien avant qu'un jugement définitif ne soit rendu.

### Sous-section 3. La médiation :

Afin d'être le plus complet possible, encore faut-il mentionner le régime de médiation que le législateur a instauré, via la loi du 21 février 2005<sup>71</sup>. En effet, l'article 1724 du Code judiciaire prévoit que « tout différend susceptible d'être réglé par transaction peut faire l'objet d'une médiation ». Cette disposition permet aux parties de résoudre leurs conflits de manière amiable, avec l'aide d'un médiateur neutre et impartial. Cela peut être une alternative plus rapide et moins coûteuse que le recours aux tribunaux. De plus, les parties peuvent, en amont, instaurer directement dans leur contrat une “clause de médiation“ par laquelle celles-ci s'engagent à recourir directement à la médiation avant d'intenter une quelconque procédure<sup>72</sup>.

## Section 6. Questions particulières :

---

<sup>70</sup> J. CAEYMAEX, « Le maintien du privilège du bailleur après déplacement des biens garnissant les lieux loués », *Manuel des sûretés mobilières*, Liège, Handboek, 1985.

<sup>71</sup> Loi du 21 février 2005 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la médiation, *M.B.*, 30 février 2005.

<sup>72</sup> P. OLIVIERS, F. DENYS, « Chapitre 7. Compétence et procédure », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

Il convient, à présent, d'étudier deux questions particulières relative au bail de droit commun, à savoir, le sort des travaux en fin de bail ainsi que l'exception d'inexécution.

Sous-section 1. Le sort des travaux en fin de bail :

Il n'y a pas de dispositions spécifiques concernant le sort des travaux en fin de bail, la liberté contractuelle prime. Les parties sont donc libre de régler la question du sort des travaux réalisés par le preneur dans le bien loué. Des accords peuvent même être dressé en cours d'exécution du bail ou à la fin de celui-ci.

Il convient de distinguer l'autorisation éventuelle d'effectuer les travaux de la question de leur financement, ainsi que de leur sort en fin de contrat. En effet, ce n'est pas parce que le bailleur accepte de laisser le preneur faire des travaux, qu'il est obligé de les prendre en charge financièrement.

Le locataire a le droit d'utiliser la chose louée conformément à son usage et à sa destination. La jurisprudence, de par le manque de règles inscrites dans la loi, est venu compléter ce qui était inclus dans cette notion : la faculté pour le preneur de réaliser des travaux d'aménagement. Il est donc communément admis par la jurisprudence, que le locataire est en droit d'exécuter des travaux d'aménagement. Encore faut-il déterminer lesquels. C'est ainsi qu'il convient de distinguer les travaux d'aménagement, des travaux de transformation. Les travaux de transformation consistent « en une modification substantielle de la chose louée »<sup>73</sup>, alors que les travaux d'aménagement « ne visent qu'à améliorer objectivement l'usage de la chose loué sans la modifier substantiellement »<sup>74</sup>. Les premiers sont interdits alors que les deuxième sont considéré comme licite, même sans l'accord préalable du bailleur, à la condition qu'ils sont nécessaires à la jouissance du preneur ou qu'ils améliorent objectivement l'usage de la chose loué<sup>75</sup>. A cet égard, certains auteurs de doctrines<sup>76</sup> considèrent comme licite et régulier, les travaux suivants : la construction de serres, vérandas, ou garages. D'autres auteurs, les considèrent comme excessif<sup>77</sup>. Le bailleur pourra s'opposer à d'éventuels travaux

---

<sup>73</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

<sup>74</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

<sup>75</sup> M. HIGNY, « Le bail de droit commun », in *Le guide juridique de l'entreprise. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2011, p. 74.

<sup>76</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 239.

<sup>77</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

d'aménagement à la condition qu'il établisse que ceux-ci constituent une violation par le preneur d'user de la chose louée en bon père de famille.

Le sort des travaux en fin de bail doit être apprécié au cas par cas en fonction des circonstances et des travaux. La Cour de cassation a créé une distinction entre les travaux susceptibles d'enlèvement et ceux qui ne le sont pas<sup>78</sup>. Pour les premiers, le bailleur pourra dès lors exiger que le locataire les enlève (en vertu de son droit de restitution de la chose louée dans le même état), à moins qu'il n'en ait été conclu autrement. Pour les seconds, la situation est différente puisque, par essence, les travaux ne sont pas susceptibles d'enlèvement. Dès lors, le bailleur pourra obtenir en échange une indemnisation si et seulement si les travaux seraient contraires à une disposition légale ou contractuelle.

En règle générale, le preneur assumera entièrement la prise en charge des travaux d'aménagements (sauf dispositions contractuelles contraires). Une fois les travaux réalisés et la fin du contrat de bail arrivée, quid de la question de savoir si le bailleur devra rembourser le preneur ? Cette question demeure controversée. Pour ce qui est des travaux susceptibles d'enlèvement, c'est la théorie des impenses qui trouve à s'appliquer, à la condition qu'ils soient réguliers (parce qu'ils ont été préalablement autorisés par le bailleur). La question de la prise en charge financière est dès lors réglée par la théorie des impenses. Dès lors, pour les travaux utiles ou nécessaires, le bailleur devra intervenir dans les frais de manière intégrale ou partielle. Pour ce qui est des travaux non susceptibles d'enlèvement, certains auteurs de doctrines<sup>79</sup> considèrent qu'ils ne pourront en aucun cas mener à une indemnisation à charge du bailleur puisque ce dernier dispose d'un droit de restitution du bien loué, qui oblige le locataire à rendre le bien loué dans le même état qu'à la délivrance. D'autres auteurs doctrinaux<sup>80</sup> critiquent cette approche en la considérant trop excessive puisqu'elle irait à l'encontre même du principe général de l'enrichissement sans cause. En effet, si le bailleur ne les a pas voulus, comment celui-ci pourrait en bénéficier ?

Sous-section 2. Exception d'inexécution :

---

<sup>78</sup> Cass., 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944.

<sup>79</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 242.

<sup>80</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024

Un autre principe général s'appelle "l'exception d'inexécution". L'exception d'inexécution du contrat est un droit dont dispose chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter totalement ou partiellement l'obligation à laquelle elle est tenue tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due<sup>81</sup>. Celle-ci doit être mise en œuvre en respectant le principe de proportionnalité. Par exemple, tel est le cas lorsque le bailleur reste en défaut de réparer le chauffage et que le locataire a déjà adressé par écrit plusieurs demandes pour faire le nécessaire. Ce dernier pourrait dès lors appliquer l'exception d'inexécution pour faire pression sur le bailleur, et ce, dans le but de l'inciter à remplir ses obligations. Ce principe est dès lors un mécanisme de protection important en droit des contrats qui vise à assurer un équilibre et une équité entre les obligations des parties.

Un cas fréquent d'absence de proportionnalité apparaît lorsque le preneur suspend la totalité du paiement des loyers sous prétexte d'un manquement mineur de la part du bailleur. Ainsi, si le bien loué fait face à des problèmes d'humidités touchant une partie non indispensable des lieux (garages, caves, etc...), le preneur ne pourrait justifier une suspension intégrale du loyer en invoquant l'exception d'inexécution. La jouissance des lieux reste majoritairement possible<sup>82</sup>. A l'inverse, lorsqu'un preneur met en demeure plusieurs fois le bailleur concernant des réparations urgentes, il est admis que celui-ci exécute lui-même les travaux nécessaires et les impute directement au montant du prochain loyer.

D'un autre côté, l'exception d'inexécution ne pourrait être fondée si le bailleur, en raison d'un non-paiement du loyer, venait troubler d'une voie de fait la jouissance paisible du locataire en venant changer les serrures ou en empêchant le locataire d'avoir accès aux lieux loués. Devrait également être sanctionnée l'exception d'inexécution, invoquée par le bailleur, qui viendrait priver le preneur d'eau, de chauffage, ou d'électricité. Dans tous les cas, cette question relèvera d'une appréciation de fait et le juge devra considérer toutes les circonstances en l'espèce pour juger de la proportionnalité des faits.

## **Chapitre 2. Les règles communes à tous les baux d'habitation (Bruxelles et Wallonie) :**

Les articles du code Napoléon étant pour la plupart abrogés et remplacés par décret ou ordonnance, ce sont principalement les législations régionales (et donc les régimes spécifiques)

---

<sup>81</sup> Y. MERCHIERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, n° 391.

<sup>82</sup> P. ZEEGERS, « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024

qui sont d'application. Il convient d'examiner dans les prochaines sections les règles relatives au droit commun du bail d'habitation. Il sera d'abord analysé un bref historique de la législation, avant de plonger dans le cœur de la matière, et ainsi, étudier le cadre légal du bail d'habitation (avec quelques détours dans le régime du bail de résidence principale), en particulier à Bruxelles et en Wallonie.

### Section 1. Historique :

La Région wallonne a introduit le bail d'habitation par décret en 2018, reprenant la majorité des dispositions de la loi fédérale de 1991 tout en ajoutant de nouvelles catégories comme le bail de colocation, le bail étudiant, et le bail glissant. Elle a également abrogé les articles 1714 à 1762bis de l'ancien Code civil en ce qui concerne le bail d'habitation, établissant son propre droit commun pour ces baux<sup>83</sup>. La gestion des baux de résidence principale, initialement régie par la loi du 20 février 1991<sup>84</sup>, a également été reprise par la Région wallonne. Cette compétence est désormais intégrée principalement au chapitre III du décret wallon concernant le bail d'habitation, où l'on retrouve la majorité des dispositions légales antérieures. Et ce, sous réserve de quelques modifications prévues par le législateur wallon lui-même qui a instauré de nouvelles catégories de baux d'habitation tel que le bail de colocation, le bail étudiant, et le bail glissant<sup>85</sup>.

La Région de Bruxelles-Capitale a également instauré un cadre pour le bail d'habitation via une ordonnance en 2017, créant de nouvelles sous-catégories de baux et intégrant les règles fédérales relatives aux baux de résidence principale avec des modifications, tout en maintenant partiellement l'application des articles 1714 à 1762bis de l'ancien Code civil<sup>86</sup>.

La Région flamande a, quant à elle, adopté un décret en 2018 qui contrairement aux approches wallonne et bruxelloise, n'a pas créé un nouveau cadre spécifique pour le bail d'habitation mais a plutôt repris et adapté le droit commun du bail de l'ancien Code civil, tout en introduisant de

---

<sup>83</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>84</sup> Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

<sup>85</sup> D. JANSSEN, O. MALLINUS « Chapitre 1. Champ d'application », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>86</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

nouvelles dispositions pour les baux étudiants et un cadre pour les baux de colocation dans le contexte de la résidence principale.

En bref, la réforme du cadre légal des baux d'habitation en Belgique montre une volonté des régions d'adapter et de moderniser les dispositions existantes, tout en tenant compte des spécificités locales et des besoins émergents. Ces adaptations régionales, bien que variées dans leur approche, reflètent une démarche commune visant à offrir des solutions juridiques plus adaptées aux réalités contemporaines du logement.

## Section 2. Le cadre légal du bail d'habitation :

Il sera abordé dans cette section quelques points de théories relatifs au champ d'application, au formalisme, à la preuve, la durée et la fin du bail d'habitation, mais également aux droits et obligations des parties, et aux modes alternatifs de règlement de litige.

### Sous-section 1. Champ d'application :

#### §1. Région bruxelloise :

En région bruxelloise, le bail d'habitation est défini comme « le bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques (...) »<sup>87</sup>. Les hôtel, appart-hôtel, terrain de camping, Airbnb sont donc exclus de la définition<sup>88</sup>. La notion de logement est, quant à elle, défini à l'article 2, §1, 3° de ce même code comme « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ». Les règles générales du bail d'habitation bruxellois sont reprises au chapitre II du titre XI du Code bruxellois du logement (chapitre intitulé "Des baux d'habitation")<sup>89</sup>.

L'ordonnance est entrée en vigueur le 1 janvier 2018, elle s'applique aux baux conclus après cette date mais également aux baux en cours lors de son entrée vigueur, à certaines exceptions près. De plus, contrairement à la Région wallonne, l'article 216 du Code bruxellois du logement dispose explicitement que toutes les règles du titre XI sont impératives, sauf si elles en disposent elles-mêmes autrement (cf supra). Il ne peut donc y être dérogé par convention.

---

<sup>87</sup> Code bruxellois du logement, art 2, §1, 30°.

<sup>88</sup> Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, *M.B.*, 17 juin 2014.

<sup>89</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

## §2. Région wallonne :

La définition du bail d'habitation érigée par le législateur wallon est reprise dans le décret wallon du 15 mars 2018 et définit ce type de bail comme « le bail relatif à un logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du tourisme »<sup>90</sup>. Les hébergements touristiques (tel que les hôtel, appart-hôtel, terrain de camping) sont donc exclus. La location de biens meubles (yourtes, caravanes, tiny house, etc...) sont quant à eux repris, pour autant que ces biens soient situés en Région wallonne<sup>91</sup>.

Le décret wallon est entré en vigueur le 1 septembre 2018. Au même titre que le régime bruxellois, il s'applique aux baux conclus après cette date mais également aux baux en cours lors de son entrée en vigueur, à certaines exceptions près.

Concernant le caractère impératif ou supplétif, la Région wallonne a opté pour un régime supplétif. En effet, les articles 3 à 51/1 du décret du 15 mars 2018 qui constituent le chapitre II du décret sont généralement d'ordre supplétif<sup>92</sup>. Il existe cependant des exceptions tel que l'article 3 §1 du décret qui impose d'établir un écrit, ou l'article 27 §1 qui impose de faire un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais commun. De manière générale, les dispositions sont donc supplétives. Cependant, il est à noter que certaines dispositions, qui sont à la base supplétive, deviennent impérative lorsque le bail porte sur une résidence principale (art 52 §6 du décret). Ces dispositions hybrides sont les suivantes :

- Article 7 (règles relatives aux obligations du bailleur),
- Articles 8 et 15 (réparations locatives),
- Article 9 (exigence de sécurité, de salubrité et d'habitabilité),
- Article 10 (garantie du bailleur pour les vices cachés).

En clair, ces règles sont impératives pour le régime des baux de résidence principale (il ne peut donc pas y être dérogé par contrat) mais supplétive lorsque le bail d'habitation ne concerne pas une résidence principale (il peut donc y être dérogé par contrat).

---

<sup>90</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, Art 2, 1°.

<sup>91</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>92</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

La Région flamande a adopté un décret en 2018 qui, contrairement aux approches wallonne et bruxelloise, n'a pas créé de nouveau cadre spécifique pour le bail d'habitation. Celle-ci a plutôt repris et adapté le droit commun du bail de l'ancien Code civil, tout en introduisant de nouvelles dispositions pour les baux étudiants, ainsi qu'un nouveau cadre pour les baux de colocation.

En conclusion, chaque région a développé son propre cadre législatif pour les baux d'habitation, tout en conservant chacun des nuances spécifiques. La Région bruxelloise a établi des règles impératives pour les baux d'habitation, excluant notamment les hébergements touristiques. La Région wallonne a opté pour un régime principalement supplétif avec des exceptions impératives pour certains types de baux. Et enfin, la Région flamande, a choisi de s'en tenir au droit commun du bail en le complétant par des dispositions particulières pour les baux étudiants et de colocation.

Sous-section 2. Formalisme et preuve du bail :

§1. Région Bruxelloise :

Tout comme son homologue wallon, le législateur bruxellois a choisi d'imposer la forme écrite pour tout bail d'habitation en vertu de l'article 218 du Code bruxellois du logement (se différenciant ainsi de l'ancien régime de droit commun des articles 1709 et suivants de l'ancien code civil). Il prescrit également un certain nombre de mentions à faire figurer dans le contrat.

Ces mentions qui doivent y figurer sont notamment les suivantes<sup>93</sup> :

- L'identité de toutes les parties contractantes,
- La date de prise de cours du bail,
- La durée du bail,
- Le type de bail,
- Le montant du loyer hors-charges,
- Etc...

L'absence d'un contrat écrit n'entraîne pas de sanctions directes, mais peut poser des difficultés sur le plan probatoire en cas de litige. En effet, sans document écrit, il devient plus compliqué de prouver les termes convenus du bail. Si l'une des parties refuse de formaliser un écrit malgré une demande formelle, l'autre partie, après avoir mis en demeure la partie récalcitrante, peut

---

<sup>93</sup> Code bruxellois du logement, art 218.

saisir le juge pour obtenir une injonction obligeant la partie fautive à établir le document écrit nécessaire.

Enfin, le législateur a fourni des annexes obligatoires au bail d'habitation, qui doivent être jointe au contrat. Ces annexes explicitent les règles reprises dans l'art 218 §5 du Code bruxellois du logement et insiste sur des éléments tel que la salubrité, la sécurité, l'habitabilité, l'indexation, etc... Cependant, aucune sanction n'est prévue si les annexes n'ont pas été remise<sup>94</sup>.

## §2. Région wallonne :

En Wallonie, le bail d'habitation doit obligatoirement être fait par écrit ainsi que comporter les mentions obligatoires reprises à l'article 3 du décret du 15 mars 2018. Ces mentions obligatoires sont presque les mêmes qu'à Bruxelles, il est donc renvoyé au §1 de la présente sous-section pour le surplus.

Bien que le bail d'habitation soit censé être conclu par écrit, il n'existe actuellement aucune sanction pour le bail verbal<sup>95</sup>. Cette absence de sanction ne signifie pas qu'il n'y ait pas de conséquences puisque, comme en région bruxelloise, l'absence d'un document écrit peut compliquer la preuve de l'existence et des termes convenus du bail. Dans une telle situation, la partie la plus diligente peut alors demander à l'autre partie de rédiger, compléter ou signer un document formalisant l'accord<sup>96</sup>.

## Sous-section 3. Durée et fin du bail d'habitation :

Le régime concernant la durée du bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie est similaire. Pour les deux, la durée n'est pas réglementée : aucune durée minimale ou maximale n'est imposée par le décret wallon ou l'ordonnance bruxelloise. Les parties peuvent donc convenir librement de la durée du contrat de bail.

Par défaut, un bail se termine automatiquement à l'expiration de la période convenue, sans qu'il soit nécessaire pour le locataire ou le propriétaire de donner un avis de congé<sup>97</sup>. Cependant, si

---

<sup>94</sup> B. KOHL, C. BARÉ, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne » in *Actualités en droit du bail*, Liège, Anthemis, 2021, pp. 125-128.

<sup>95</sup> M. VAN MOLLE, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, p. 259.

<sup>96</sup> L'article 3 §4 de l'Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.

<sup>97</sup> Cf art 31 du Décret wallon du 15 mars 2018 et art 1737 de l'ancien Code civil.

après cette date le locataire continue d'occuper les lieux et que le propriétaire ne s'y oppose pas, le bail est alors considéré comme tacitement reconduit. Cette reconduction se fait aux mêmes conditions que le contrat initial et pour une durée équivalente. Cela permet de prolonger la location sans avoir à renégocier ou à rédiger un nouveau contrat, sauf si l'une des parties souhaite modifier les termes.

Si les parties souhaitent donner un avis de congé, il faut s'en remettre à l'article 30 du décret du 15 mars 2018 (et de son homologue l'article 231 du Code bruxellois du logement) qui prescrit que : « le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice », et « dans les cas où le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné »<sup>98</sup>.

Sous-section 4. Modes alternatifs de règlement des litiges :

Les modes alternatifs de règlement de conflit sont des moyens de résoudre une situation problématique avec l'aide de professionnels (médiateur, avocat pratiquant le droit collaboratif) en définissant soi-même les priorités et en choisissant la solution la plus adéquate<sup>99</sup>.

Les articles 51/1 §1 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et l'article 233, §1 et 218 §5 11° du Code bruxellois du logement prescrivent qu'il est toujours possible pour les parties de régler leur différend au moyen d'un processus de règlements alternatifs des litiges tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation. Attention, ces modes de règlements ne peuvent être décidé qu'après la naissance du litige<sup>100</sup>.

Bien que ces processus alternatifs de règlement des litiges soient efficaces en cas de litige (plus rapide, plus discret, confidentiel, etc...) et qu'ils permettent de décharger les cours et tribunaux, ceux-ci sont moins utilisés dans les contentieux du bail d'habitation. Cela s'explique par la disproportion de leurs coûts par rapport à l'enjeu des litiges.

---

<sup>98</sup> Cf l'art 30 du Décret wallon du 15 mars 2018 et l'art 231 du Code bruxellois du logement.

<sup>99</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 536.

<sup>100</sup> B. KOHL, C. BARÉ, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne » in *Actualités en droit du bail*, Liège, Anthemis, 2021, p. 122.

### **Chapitre 3. Analyse du bail de résidence principale à Bruxelles :**

Il conviendra dans ce chapitre d'étudier le bail de résidence principale, en analysant dans un premier temps l'articulation du régime du bail d'habitation avec celui de résidence principale (section 1). Ensuite, il sera question d'étudier le champ d'application du régime (section 2), et enfin, la durée (section 3).

Section 1. Articulation entre le régime du bail d'habitation et du bail de résidence principale :  
Dans son ordonnance du 27 juillet 2017, le législateur bruxellois unit ces deux régimes sous une seule et même bannière, et ce, à l'instar de son homologue fédéral<sup>101</sup>. En effet, l'ordonnance commence avec le régime lié au bail d'habitation (chapitre II du titre XI) avant de se pencher sur les régimes spécifiques relatifs au bail de résidence principale (chapitre III du titre XI), de bail étudiant (chapitre IV du titre XI), de bail de colocation (chapitre V du titre XI), etc... A Bruxelles, le droit commun constitue donc le socle normatif général du régime du bail, et s'applique uniquement à défaut de réglementation particulière (cf supra). En considérant le preneur comme la partie faible du contrat, le législateur s'est permis sur certains points (tel que la durée du bail par exemple), de compléter le droit commun ou d'y déroger (et ce, en vertu du principe général de droit : "Lex specialis derogat legi generali"). En d'autres termes, les sujets qui ne sont pas abordés dans le régime du bail de résidence principale sont pleinement soumis au droit commun. Le régime du bail de résidence principale n'a donc pas vocation à être exhaustif.

Section 2. Champ d'application :

Le régime des articles 234 et suivants de l'ordonnance du 27 juillet 2017 s'applique à tout bail relatif à la résidence principale du preneur. Encore reste-t-il à définir cette notion : une résidence principale peut être défini comme le lieu où le preneur a établi le centre de ses intérêts vitaux, c'est-à-dire l'endroit où il vit habituellement et où elle a l'intention de demeurer de façon durable<sup>102</sup>. Il convient de noter que l'accord du bailleur est nécessaire pour que le preneur affecte les lieux loués à sa résidence principale, qu'il soit explicite ou implicite<sup>103</sup>. De plus, l'accord doit intervenir en amont, au moment de la passation du contrat<sup>104</sup>.

---

<sup>101</sup> Voy d'un côté les articles 1714 à 1762bis du Code civil (droit commun du bail) et de l'autre la section 2 de l'Ordonnance du 27 juillet 2018 ("des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur")

<sup>102</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018.

<sup>103</sup> Code bruxellois du logement, art 234, al 1.

<sup>104</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018.

Le bailleur jouit donc d'un pouvoir de négociation fort dès lors que tout repose sur son accord. C'est pourquoi, les instances bruxelloises ont cherché à éviter « les abus qui consisteraient à insérer systématiquement dans les baux une clause de style excluant d'office l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur »<sup>105</sup>. Pour se faire, le législateur a posé une limitation à la liberté contractuelle en imposant au bailleur qui souhaite insérer une telle clause dans le contrat de bail, de la justifier (avec par exemple une mention expresse et sérieuse).

### Section 3. Durée :

La durée du bail de résidence principale est soit de neuf ans pour le bail de longue durée (art 237 du Code bruxellois du logement), soit de 3 ans ou moins pour le bail de courte durée (art 238 du Code bruxellois du logement).

#### Sous-section 1. Bail de longue durée :

C'est la règle de base. L'ordonnance énonce que « tout bail (portant sur un logement affecté à la résidence principale du preneur) est réputé conclu pour une durée de neuf ans »<sup>106</sup>. Il peut y être mis fin moyennant un congé de 6 mois (notifié par l'une ou l'autre partie)<sup>107</sup>, à défaut de quoi il est prorogé pour une durée de trois ans, aux mêmes termes<sup>108</sup>. Ce congé ne doit pas nécessairement être motivé.

#### A. Résiliation anticipée par le bailleur :

Afin de bien comprendre ce que le bailleur peut ou ne pas faire, dans le cadre d'un bail de résidence principale, il convient à présent d'étudier les règles afférentes aux situations dans lesquelles le bailleur souhaiterait expulser son preneur. Le bailleur peut résilier le contrat de bail anticipativement uniquement pour trois motifs : occupation personnelle, travaux, sans motif moyennant indemnité. Il sera passé en revue ces trois motifs, un par un, pour bien comprendre les contours de la matière.

#### a) Occupation personnelle :

Le bailleur peut donc résilier le contrat de bail anticipativement pour occupation personnelle. Mais quid des conditions et formalités relative à ce motif ? Il convient de noter que toutes ces

---

<sup>105</sup> Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, parl. Rég. Bruxelles-Capitale, 2016-2017, n° A-488/1, pp. 37 et 38.

<sup>106</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §1, al 1.

<sup>107</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §1, al 2.

<sup>108</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §1, al 3.

formalités et règles sont empruntées à au régime de droit commun des articles 1709 et suivants<sup>109</sup>. Ces formalités sont les suivantes :

- Le congé peut être donné à tout moment à quelques exceptions près<sup>110</sup> (lorsque le preneur est un collatéral du troisième degré)
- Il y'a un délai de préavis de minimum 6 mois<sup>111</sup> (cependant, rien n'empêche le bailleur de donner un préavis plus long).
- Le motif de résiliation doit être le suivant : “occuper le bien personnellement et effectivement, ou le faire occuper“<sup>112</sup>.
- Dans le cas où le bien est occupé par une personne autre que le bailleur, cette personne doit figurer parmi la liste suivante : les descendants du bailleur, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, ses collatéraux, etc...<sup>113</sup> (attention, le cohabitant qu'il soit légal ou non, n'est toujours pas admis dans cette liste).
- Le contenu du congé doit être notifié (préciser l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur)<sup>114</sup>.
- Le laps de temps pendant lequel le logement doit rester occupé doit être de deux ans au moins<sup>115</sup> (N.B. : il n'est pas interdit au bailleur de vendre le bien pour autant que le bien reste occupé)
- La sanction en cas de défaut d'occupation personnelle dans le délai prévu doit être la suivante : indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (sauf circonstance exceptionnelle<sup>116</sup>).

b) Travaux :

Le bail de résidence principale peut également être résilié anticipativement afin d'y entreprendre quelques travaux. Les conditions et formalités, une fois de plus emprunté à la matrice fédérale, sont les suivantes :

- Le congé peut être donné seulement à l'expiration du premier et du deuxième triennats<sup>117</sup>.

---

<sup>109</sup> Cf Code civil, art 3, §2 de la section 2, du chapitre II, du titre VIII, du livre III.

<sup>110</sup> Code bruxellois du logement, Art 237, §2, al 1.

<sup>111</sup> Code bruxellois du logement, Art 237, §2, al 1.

<sup>112</sup> Code bruxellois du logement, Art 237, §2, al 1.

<sup>113</sup> Code bruxellois du logement, Art 237, §2, al 1.

<sup>114</sup> Code bruxellois du logement, Art 237, §2, al 3.

<sup>115</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §2, al 4

<sup>116</sup> Voy B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp 320 et s.

<sup>117</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §3, al 1

- Le délai de préavis doit être de minimum six mois (le bailleur pouvant également offrir un délai plus long au preneur)<sup>118</sup>.
- Le motif de résiliation doit être le suivant : “reconstruire, transformer ou rénover l’immeuble“<sup>119</sup>.
- Les travaux doivent eux-mêmes respecter certaines conditions (ils doivent respecter la destination urbanistique du bien<sup>120</sup>, affecter le corps du logement<sup>121</sup> et coûter plus que deux ou trois années de loyers<sup>122</sup>)
- Les documents relatifs aux travaux doivent être communiqué au preneur (à savoir soit le permis d’urbanisme, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d’une estimation détaillée de leur coût)
- Le temps de réalisation estimé des travaux doit également être donné (qui doivent nécessairement commencer dans les six mois qui suivent l’expiration du préavis donné par le bailleur<sup>123</sup>.
- La sanction en cas de défaut de réalisation des travaux doit être une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer)

c) Sans motif mais moyennant indemnité :

Le bailleur peut également donner congé au preneur sans motif et en lui versant une indemnité.

Mais ce, à certaines conditions :

- Le congé doit être donné à l’expiration du premier ou du deuxième triennat<sup>124</sup>.
- Il doit être assorti d’un délai de préavis de six mois. Attention, le congé envoyé moins de six mois avant ne sera pas pour autant nul, mais ses effets seront reportés au triennat suivant<sup>125</sup>.
- Le montant de l’indemnité doit compenser en quelque sorte l’absence de motif (neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prenne fin au premier ou au deuxième triennat<sup>126</sup>)

<sup>118</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §3, al 1

<sup>119</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §3, al 2

<sup>120</sup> A noter que le juge est en droit de refuser les travaux projetés qui, d’emblée, ne recevront pas les autorisations urbanistiques requises.

<sup>121</sup> En d’autres termes, il faut que les travaux empêchent matériellement le locataire de jouir des lieux (des travaux apportés à la cave ne pourrait donc pas être justifié)

<sup>122</sup> Voy B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d’habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018 : « Et ce, peu importe que le bailleur ait reçu de la part des pouvoirs publics des primes »

<sup>123</sup> A noter que le départ prématuré du preneur ne contraint pas le bailleur à avancer le début des travaux

<sup>124</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §4, al 1.

<sup>125</sup> Cass., 22 avril 2005, *Pas.*, 2005, p.919

<sup>126</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §4, al 2.

- Les parties ont la possibilité de limiter ou d'exclure cette faculté de résiliation anticipée directement dans le contrat<sup>127</sup>.

#### B. Résiliation anticipée par le preneur :

Le bailleur peut donc résilier le contrat de bail de résidence principale pour ces trois motifs. Mais quid du preneur ? Le preneur est, quant à lui, libre de résilier à tout moment le bail de neuf ans<sup>128</sup>, moyennant un congé (qui ne doit pas forcément être motivé) de trois mois. Une indemnité pourra être demandée, si et seulement si la résiliation intervient durant le premier triennat. Le montant de cette indemnité est dégressif. En effet, il sera de trois mois de loyer si la résiliation intervient au cours de la première année, de deux mois de loyer si la résiliation intervient au cours de la deuxième année, et d'un mois de loyer si la résiliation intervient au cours de la troisième année<sup>129</sup>.

#### Sous-section 2. Bail de courte durée :

De par le peu de situation qu'il couvre et de la faible importance dont il dispose en pratique, le régime du bail de courte durée ne sera pas étudié dans ce chapitre<sup>130</sup>.

#### Section 4. Révision du loyer :

En tant que bailleur, l'indexation n'est pas le seul moyen d'adapter le loyer en cours du bail. Un autre moyen, très peu connu, s'appelle la révision du loyer. Elle est prévue par l'article 240 du Code bruxellois du logement et est également susceptible de modifier le montant du loyer, en fonction de différents critères (avec notamment l'augmentation de la valeur du quartier). Il existe deux types de révision : la révision amiable et la révision judiciaire.

##### 1. Révision amiable :

Celle-ci n'est possible que pour certains types de baux, à savoir les baux de neuf ans ou plus. Ainsi, les parties peuvent s'accorder, entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat, sur une potentielle révision du loyer.

##### 2. Révision judiciaire :

---

<sup>127</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §3, al 3.

<sup>128</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §5, al 1.

<sup>129</sup> Code bruxellois du logement, art 237, §5, al 2.

<sup>130</sup> Pour de plus amples informations voy N. BERNARD : « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation. », *Jurim Pratique*, 2018, p. 19-288.

La deuxième intervient en cas d'absence de consensus entre le bailleur et le preneur. Dans ce cas, le juge doit intervenir à l'appui de différents critères pour tenter de trouver un compromis entre les parties<sup>131</sup>. L'action doit être faite entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Les critères repris par le juge sont de divers ordre mais à titre d'exemple, l'on peut citer : l'ouverture d'un métro ou d'une école à proximité, l'envolée des prix de l'immobilier, la dégradation d'un quartier ou encore les nuisances persistances causées par des travaux publics<sup>132</sup>. A cet égard, le juge devra calculer la « valeur locative normale » du logement en comparant le bien avec d'autres habitations présentant des caractéristiques similaires. Désormais, une « grille indicative de référence des loyers »<sup>133</sup> a été créée, et le juge peut s'en inspirer en tant qu'étalon. Cette grille comprend une série d'éléments tel que la superficie du bien, l'état du bien, le nombre de chambre, la localisation, etc... Il est important de rappeler que le juge statuera en équité, ce qui lui octroie une grande marge d'appréciation.

#### Section 5. Garantie locative :

Le régime de la garantie locative est prévu par les articles 248 et suivants du Code bruxellois du logement. Ceux-ci énoncent que le preneur peut offrir une garantie en paiement de son loyer. Cette garantie ne pourra excéder trois mois de loyer et pourra porter sur une des trois formes de garanties suivantes<sup>134</sup> :

- Un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière
- Une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie
- Une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière

Le preneur pourra choisir parmi l'une de ces garanties, bien que la liste ne soit pas exhaustive. Le preneur n'est donc pas obligé de sélectionner parmi ces trois garanties règlementées. Mais dès lors, quels sont les modes non-règlementés ? De plus, est-ce que ceux-ci sont également sujet à la limitation pécuniaire des 3 mois de loyers maximum ? Pour ce qui est de la limitation pécuniaire, il semble qu'elle tombe lorsque le preneur choisit une garantie n'appartenant pas à la "liste des 3" de l'article 248 du Code bruxellois du Logement. En effet, cette limitation

---

<sup>131</sup> Cf Code bruxellois du logement, art 240, al 2.

<sup>132</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p.810.

<sup>133</sup> Cf Code bruxellois du logement, art 225, al 1.

<sup>134</sup> Le régime de la garantie va être modifié via l'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement qui entrera en vigueur à partir du 1er novembre 2024 (le montant de la garantie ne pourra plus être remis en espèce au bailleur, et ne pourra pas excéder deux mois de loyer)

inscrite dans l'article ne s'applique qu'aux trois formes de garanties énumérées dans l'article, pas aux autres garanties non-règlementées. Concernant les modes de garanties non-règlementées, il faut s'en référer à l'article 1752 du Code civil qui en instaure déjà une: les meubles meublants. L'article prescrit que « le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer »<sup>135</sup>. Cela fait écho en droit des sûretés, et plus particulièrement au privilège du bailleur qui dispose pour assiette de « tout ce qui garnit la maison louée »<sup>136</sup>. L'on voit ici que la position du législateur est paradoxale puisque d'un côté il limite la garantie à deux ou trois mois de loyers, et de l'autre, il enlève tout plafond lorsqu'il s'agit d'autres formes de garanties non règlementées. Cela explique pourquoi d'autres formes de sûretés comme les assurances-vie ou les assurances-cautions jouissent d'un tel succès (puisque celles-ci peuvent en effet dépasser le plafond de deux ou trois mois de loyer)<sup>137</sup>.

Le preneur ayant exclusivement le choix, ce sera à lui de décider la forme que prendra sa garantie (même si, on le sait, la pratique est bien souvent différente de par le rapport de force de négociation entre les 2 parties). Le bailleur pourra, quant à lui, imposer au preneur de “couler” son choix dans le contrat<sup>138</sup>. Il convient à présent de passer en revue les trois garanties de l'article 248 du Code bruxellois du Logement :

#### 1. Le compte individualisé :

La première garantie de l'article 248 du Code bruxellois du Logement est le compte individualisé. Le preneur qui opte pour un compte individualisé devra se rendre auprès d'une institution financière pour ouvrir un compte à son nom. Dans ce cas de figure, le locataire ne sera tenu que pour deux mois de loyers maximum. Concernant le rang du privilège du bailleur sur l'actif du compte, le législateur n'en fait point lumière. Il conviendra dès lors de se référer à la jurisprudence qui tend à les placer au même rang<sup>139</sup>.

#### 2. La garantie bancaire :

La seconde garantie est la “garantie bancaire”. Le locataire pourra, dans ce cas de figure, constituer progressivement la garantie. Concrètement, c'est la banque qui versera la garantie

---

<sup>135</sup> Code civil, art 1752.

<sup>136</sup> Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, art 20, 1°.

<sup>137</sup> N. BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018.

<sup>138</sup> LOUVEAUX, *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 655

<sup>139</sup> LOUVEAUX, *op.cit.*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 655

(qui ne pourra excéder trois mois de loyers) pour le locataire, à charge pour celui-ci de rembourser la banque pendant la durée du bail. La banque ne dispose pas de marge de manœuvre pour décider si oui ou non elle accepte de faire l'avance pour le locataire car selon l'article 248 §4 al 3 du CBL : « une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire ».

### 3. La garantie bancaire à l'intervention du C.P.A.S :

Enfin, la dernière garantie possible est "la garantie bancaire à l'intervention du C.P.A.S". Cette garantie est semblable à la deuxième mais la différence réside dans celui qui initie l'opération. En effet, c'est le C.P.A.S auquel le locataire s'est adressé, qui conclura avec la banque un « contrat-type »<sup>140</sup> (et non le locataire). C'est également l'institution financière qui versera la garantie, et c'est également sur un maximum de trois mois de loyer qu'elle portera.

### Section 6. État du bien loué :

Les exigences en termes de salubrité varient selon que le bien soit donné en location à titre de résidence principale ou non, que le bien soit meublé ou non, etc... Le siège de la matière se situe dans l'article 23 de la Constitution qui consacre le droit à un logement décent. Cet article a été repris par le législateur qui a lui-même laissé au Roi la charge de fixer les conditions minimales à remplir pour qu'un bien soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité<sup>141</sup>. Cette matière est donc de l'apanage du législateur régional. De manière générale, ces instruments ont énuméré certaines conditions pour qu'un bien soit donné en location. Ces conditions sont notamment rigoureuses<sup>142</sup> :

- En termes de composition (chaque logement doit comporter une pièce réservée au séjour et au coucher)
- En termes de dimension (chaque logement doit comporter un volume et une superficie suffisante pour pouvoir cuisiner, séjourner, et coucher)
- En termes de stabilité (chaque logement ne peut présenter de vices structurels quant à ses fondations)
- En termes d'éclairage naturel (chaque logement doit disposer d'un minimum d'éclairage naturel)

---

<sup>140</sup> Code bruxellois du logement, art 248, §5.

<sup>141</sup> Cf Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991, art 2.

<sup>142</sup> M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « L'état du bien loué », in *Le bail de résidence principale – 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. Benoit, P. Jadoul (dir.), La Charte, 1996, pp 169 et s.

- En termes d'équipement (chaque logement doit disposer d'équipement nécessaire)
- Etc...

Les législateurs régionaux s'abstiennent de chiffrer ces différentes notions et laisse au juge le soin d'apprécier, in concreto, les exigences de salubrité. La Commission d'évaluation a, quant à elle, chiffré certains critères tel que la hauteur minimale d'une pièce (qui doit être d'1m90 minimum) ou la superficie minimum du logement (qui doit être de 10 mètres carrés plus 2 mètres carré par occupant supplémentaire)<sup>143</sup>, etc...

La sanction relative au non-respect d'une de ces normes peut être contraignante pour le bailleur. Le cas échéant, le locataire aura le choix entre soit demander l'exécution des travaux (assortie éventuellement d'une diminution de loyer en attendant la fin des travaux), soit demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. En d'autres termes, le preneur victime d'une insalubrité pourra soit demander la résolution du bail, soit l'exécution des travaux<sup>144</sup>.

#### **Chapitre 4. Les droits et obligations des parties :**

Ce chapitre aura pour ambition d'étudier en profondeur les droits et obligations du bailleur d'une part, et du preneur d'autre part. Ces droits et obligations découlent principalement de deux régimes : le régime commun du louage (pour Bruxelles uniquement) et les régimes régionaux afférent au bail d'habitation. En effet, le régime prévu par le législateur bruxellois vient se superposer au régime de droit commun, et est plus contraignant que le régime de droit commun.

Il sera étudié dans ce chapitre les obligations et les droits qui découlent du bailleur et du locataire, principalement dans le régime de droit commun (à savoir celui des articles 1709 et suivants du Code civil). A ces droits et obligations, encore faudra-t-il rajouter les prescrits des instruments régionaux. Certaines règles étudiées dans ce régime de droit commun ne sont aujourd'hui plus d'application à Bruxelles ou en Wallonie, mais il reste intéressant de les étudier pour bien comprendre les tenants et les aboutissants de la matière du bail.

---

<sup>143</sup> N. BERNARD, « Le droit commun du louage d'immeuble - Etat du bien loué » in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>144</sup> N. BERNARD, « Le droit commun du louage d'immeuble - Etat du bien loué » in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

## Section 1. Droits et obligation du bailleur :

Il convient dans cette section d'étudier les obligations du bailleur (sous-section 1) ainsi que les droits qui découlent de la loi ou du contrat (sous-section 2).

### Sous-section 1. Obligations du bailleur :

Le bailleur est tenu à trois obligations, et ce, en vertu de l'article 1719 du Code civil. Celui-ci dispose que « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : de délivrer la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail »<sup>145</sup>. Ces trois obligations sont notamment reprises dans les articles 1720 à 1727 du Code civil. Ces dispositions sont supplétives. Il peut donc y être dérogé par conventions particulières ou abrogée par des dispositions régionales. C'est le cas, par exemple, de l'article 1716 qui n'est plus d'application à Bruxelles et en Wallonie, dès lors que celui-ci a été remplacé respectivement par l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017<sup>146</sup> et par le décret wallon du 15 mars 2018<sup>147</sup>. Cet article prescrit que dans toute communication d'une mise en location ou d'une offre de location portée à la connaissance du public, doit figurer le montant du loyer et des charges communes. Les régimes régionaux étant plus strict, ceux-ci l'ont abrogé et remplacé avec l'obligation d'indiquer une série de mentions supplémentaires. Doit être, par exemple, indiqué dans l'annonce :

- Le montant et la nature des charges communes éventuelles (en Wallonie),
- La mention de la performance énergétique du bâtiment (en Wallonie)<sup>148</sup>,
- Le nombre de quotités que représente le logement dans la copropriété (à Bruxelles),
- Le mode de gestion de l'immeuble (à Bruxelles),
- Etc...

#### A. Obligation de délivrance :

Cette obligation constitue le pendant négatif du droit du preneur de jouir de la chose louée. Le bailleur doit «délivrer la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée». Cette obligation se «matérialise» par la remise des clés<sup>149</sup>. Les parties doivent spécifier la date de

---

<sup>145</sup> Cf Code civil, art 1719

<sup>146</sup> Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017, art 217.

<sup>147</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art 7, 1°.

<sup>148</sup> Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27 décembre 2013.

<sup>149</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail : régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, n° 141.

début du bail lors de la signature du contrat. Une série d'obligations en découle. Le bailleur devra délivrer le bien pour la date indiquée, et le preneur devra prendre possession des lieux. Le cas échéant, si le preneur ne prend pas effectivement possession de la chose louée, il s'expose à l'action judiciaire du bailleur qui pourra demander la résolution du bail aux torts du preneur ainsi que des dommages et intérêts. Les parties devront également de manière exhaustive et sans ambiguïté circonscrire le contenu et l'étendue de la chose louée (annexes, grenier, jardin, caves, etc...) puisque cette obligation porte également sur les « accessoires qui y sont étroitement liés », tel que les escaliers ou les ascenseurs<sup>150</sup>.

D'un autre côté, l'article 1720 al 1 du Code civil prescrit que « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce »<sup>151</sup>. Attention, cette obligation de réparation porte uniquement sur les grosses réparations, et non sur les travaux somptuaires<sup>152</sup>. La doctrine et la jurisprudence a dressé, à cet égard, une liste des travaux qui incombent au bailleur dans le cadre de cette obligation de délivrance. Constitue des travaux à charge du bailleur dans le cadre de cette obligation de délivrance :

- Le remplacement des peintures,
- L'entretien du système d'égouttage,
- La réparation des châssis de fenêtres et du chauffage central,
- La réparation de la toiture des gouttières, cheminées, balcons, et escaliers<sup>153</sup>.

Le dernier alinéa de ce même article implique que la chose louée doit pouvoir servir à l'usage convenu. A cet égard, le bailleur doit, en fonction de l'usage destiné du bien, s'assurer que les installations électriques, les sanitaires, ou encore le chauffage sont en bon état mais aussi que les lieux jouissent d'une isolation thermique et sonore, qu'ils disposent d'un accès à l'eau, etc...<sup>154</sup>

Ensuite, l'article 1730 indique que : « les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais commun »<sup>155</sup>. Cela a pour objectif d'éviter tout potentiel litige quant à l'état dans lequel le bien a été délivré. Il est à noter que pour les baux portant sur

---

<sup>150</sup> B. LOUVEAUX, *op. cit.*, n° 144.

<sup>151</sup> Code civil, art 1720.

<sup>152</sup> J.-M. LETIER, « Les baux à loyer », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

<sup>153</sup> B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p.313.

<sup>154</sup> G. ROMMEL, « Questions d'actualité en droit immobilier : le bail civil », *J.J.P.*, 1985, n° 27.

<sup>155</sup> Cf art 1730 §1, al 1.

résidence principale, cette obligation de dresser un état des lieux d'entrée s'accompagne obligatoirement d'un enregistrement du bail. De plus, en cas de refus de l'une des parties de procéder à cette obligation, le Juge de Paix saisi par la partie la plus diligente pourra lui imposer d'en dresser un. En cas de manquement à cette obligation, le législateur offre une protection au preneur qui veut qu'en cas d'absence d'état des lieux, le preneur « est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail »<sup>156</sup>. Cet article a été abrogé en Wallonie mais a été retranscrit presque tel quel dans le décret wallon du 15 mars 2018<sup>157</sup>. Il convient de préciser que pour l'état des lieux relatif à un bail d'habitation, les divers régimes régionaux sont généralement plus stricts car ils imposent une série de mentions à rajouter (tel que la date du constat, ou les références du bail, etc...).

Si le bailleur ne remplit pas son obligation de délivrance et qu'il ne délivre pas ou mal la chose louée en bon état de réparations, le preneur pourra demander au Juge de Paix de le forcer à exécuter les réparations nécessaires, et ce sous peine d'astreinte. Il pourra également solliciter la résolution du bail aux torts du bailleur en vertu de l'article 1184 du Code civil<sup>158</sup>.

#### B. Obligation d'entretien et de réparation :

L'article 1719-2° et 1720 alinéas 2 du Code civil impose au bailleur d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage duquel elle a été louée, ainsi que d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que locatives<sup>159</sup>. Dans cette section, il sera approfondi la portée et la nature de ces obligations. De premier abord, il convient de distinguer l'obligation d'entretien de l'obligation de réparation. L'obligation d'entretien impose au bailleur de prévenir les détériorations et dégradations du bien en raison de l'écoulement du temps, et ce, à charge du locataire de communiquer sur ces éventuelles détériorations. L'obligation de réparation, comme son nom l'indique, concerne toutes les réparations (nécessaires ou urgentes) que le bailleur doit faire. L'obligation d'entretien se distingue de l'obligation de réparation en ce sens que cette dernière suppose une détérioration préalable de la chose louée et n'intervient donc pas durant le contrat de bail. Autrement dit, l'obligation de réparation présuppose qu'un dommage s'est produit, nécessitant une intervention pour remettre le bien dans son état initial, contrairement à l'entretien qui est une action continue et préventive tout au long du contrat de bail. Dès lors que

---

<sup>156</sup> Code civil, art 1730, §1, al 1.

<sup>157</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art 28.

<sup>158</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>159</sup> Code civil, art 1720, al 2.

ces articles sont supplétifs, les parties pourraient très bien préciser l'étendue de leurs obligations d'entretien et de réparation<sup>160</sup>. Il convient de passer en revue ces deux obligations (d'entretien et de réparation).

#### 1) Obligation d'entretien :

Le bailleur est donc tenu d'entretenir la chose louée pour maintenir celle-ci en état d'usage. Cela implique au bailleur d'agir en bon père de famille et dès lors, adopter une attitude préventive sur le bien donné en location. C'est de par cette obligation que le bailleur devra faire exécuter des travaux dans le but de maintenir la chose propre à son usage. Ces travaux sont le cas échéant :

- Le remplacement des peintures détériorés par l'usage normal,
- Le ravalement des façades,
- L'entretien des espaces extérieurs,
- La vérification et la maintenance des installations électriques et de plomberies
- La maintenance des ascenseurs et autres équipements collectifs
- etc....

#### 2) Obligation de réparation :

A présent, il convient de se pencher sur l'obligation de réparation. L'article 1754 du Code civil indique que le bailleur n'est pas tenu d'effectuer les réparations locatives qui incombent au preneur. En d'autres termes, le bailleur n'est pas obligé de réaliser les réparations locatives qui relèvent de la responsabilité du locataire, sa responsabilité étant principalement de fournir le bien en bon état conformément à l'article 1720 du Code civil. Cette obligation de réparation se distingue elle-même en deux types de réparations : les réparations nécessaires et les réparations urgentes.

Sont nécessaires les réparations qui « visent à éviter les troubles de jouissance et celles indispensables à l'exploitation de l'immeuble conformément à sa destination »<sup>161</sup>. Les travaux somptuaires, les travaux de reconstructions, les réparations locatives, ou la force majeure ne rentrent pas dans le champ d'application de cette obligation. Ces réparations nécessaires sont :

---

<sup>160</sup> B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 313.

<sup>161</sup> Y. MERCHERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, no 168 ; A. PAUWELS et P. RAES, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1987, pp. 43 et 44.

- La réparation des toitures, des murs, des cheminées, ou encore des structures de l'immeuble.
- Le remplacement des systèmes de chauffage (chaudière, etc...)
- La réparation des canalisations
- Le remplacement des fenêtres et des portes
- La remise en état des installations sanitaires
- Etc...

Il convient de préciser que le locataire doit, au plus vite, mettre le bailleur en demeure, s'il souhaite obtenir réparation. Dans le cas contraire, le preneur manque à sa propre obligation de jouir du bien en bon père de famille, et s'expose donc à un potentiel dédommagement du bailleur.

Concernant les réparations urgentes, ce sont toutes les « interventions nécessaires et utiles pour remédier à un dommage ou à un dysfonctionnement qui, s'il n'est pas adressé rapidement, pourrait compromettre la sécurité des occupants ou l'intégrité du bien loué »<sup>162</sup>. Ces réparations sont généralement à la charge du bailleur lorsque leur urgence et leur nécessité sont établies, à moins que le dommage ne soit dû à une faute du locataire. L'article 1724 dispose que si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, le preneur doit les souffrir, et ce, peu importe des quelques incommodités qu'elles lui causent. Attention, ces réparations ne peuvent durer que maximum 40 jours, au-delà duquel une réduction de loyer pourra être demandé aux conditions légales<sup>163</sup>. Si les réparations sont trop importante et que le bien lui-même n'est plus habitable, le preneur pourra faire résilier le bail aux torts du bailleur.

Dans les régimes spécifiques et notamment à Bruxelles et en Wallonie, le législateur a publié des tableaux qui répartissent les réparations locatives entre le bailleur et le locataire, afin de mieux comprendre en tant que locataire ou bailleur ses droits et obligations.

---

<sup>162</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>163</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

A noter que la région bruxelloise offre au bailleur la possibilité d'effectuer des travaux « destinés à améliorer la performance énergétique du logement »<sup>164</sup>. Ces travaux peuvent être fait en cours de bail, mais doivent respecter les conditions suivantes :

- La durée du bail doit être de neuf ans minimum
- Toute demande ne peut être faite qu'une fois par triennat
- Il est nécessaire d'envoyer un recommandé un mois avant le début des travaux.

Enfin, si le bailleur manque à ses obligations d'entretien et de réparation, le preneur peut soit procéder à une exécution forcée, soit à une résolution judiciaire (et dans ce cas une mise en demeure préalable sera nécessaire).

### C. Obligation de garantie :

Cette obligation implique pour le bailleur de garantir la jouissance paisible du bien au locataire, et se décline en trois axes : la garantie du fait personnel du bailleur, la garantie du fait des tiers, et la garantie des vices de la chose.

#### 1) Obligation de garantie du fait personnel du bailleur :

Le bailleur est tenu de garantir le locataire de son fait personnel, et ne pourrait donc venir troubler la jouissance paisible lui-même. En accomplissant un fait matériel ou en posant un acte juridique, le bailleur ne pourrait venir troubler la jouissance paisible du locataire. En d'autres termes, celui-ci (ou l'un de ses préposé/mandataire<sup>165</sup>) ne pourrait pas, par exemple, entrer dans le bien loué sans l'accord du preneur. Il ne pourrait pas non plus organiser de visite du bien pour de potentiels acquéreurs ou nouveaux locataires sans respecter les conditions fixées dans le contrat de bail. De plus et à titre anecdotique, cette obligation empêche le bailleur de louer le même bien simultanément à plusieurs locataires<sup>166</sup> ou d'interrompre l'approvisionnement en eau, gaz ou électricité de son locataire<sup>167</sup>.

#### 2) Obligation de garantie du fait des tiers :

---

<sup>164</sup> Code bruxellois du logement, article 221, § 1.

<sup>165</sup> Y. MERCHIEERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, no 168 ; A. PAUWELS et P. RAES, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1987, pp. 43 et 44.

<sup>166</sup> Civ. Tournai, 9 septembre 2003, *J.L.M.B.* 2005, p. 782 qui prescrit que : « Le propriétaire d'un immeuble qui peut être loué simultanément à plusieurs locataires qui l'utiliseront à des fins de stockage, doit s'assurer que les marchandises qui y seront entreposées seront compatibles entre elles, les différents locataires n'ayant entre eux aucun lien de droit et aucun pouvoir de vérification de l'usage que les autres colocataires en feront. »

<sup>167</sup> J.P. Charleroi (3), 15 mars 2017, *J.J.P.*, 2018, p. 207.

L'obligation de garantie du fait des tiers ne comprend que la garantie des troubles de droit et non des troubles de fait. En guise de rappel, un trouble de droit concerne une revendication juridique opposée aux droits du locataire, tandis qu'un trouble de fait résulte d'actes matériels perturbant la jouissance paisible du bien sans contestation juridique. Le bailleur est donc supposé garantir la jouissance paisible du fait des tiers au regard des troubles de droit<sup>168</sup> (dans le cas où un tiers prétendrait avoir quelque droit sur le bien loué, droit acquis avant la conclusion du contrat de bail). Le cas échéant, le preneur dispose d'une action en garantie contre le bailleur qui était supposé lui garantir une jouissance paisible. Concernant les troubles de fait, il est renvoyé à l'article 1725 qui prescrit que « le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance »<sup>169</sup>. Ces troubles de fait, qui ne peuvent être imputés à la responsabilité du bailleur, peuvent provenir du voisinage (ex. : infiltrations d'eau dû au mauvais état de l'immeuble voisin), des colocataires, ou de vol.

### 3) Obligation de garantie des vices de la chose :

En vertu de l'article 1721 du Code civil, « il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail »<sup>170</sup>. C'est pourquoi le bailleur est censé connaître l'état de la chose louée. Mais qu'est-ce qui constitue un vice ? Selon De Page, « constitue un vice, tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, (...) et qui a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète des lieux »<sup>171</sup>. Un exemple de vice de la chose pourrait être une infestation de termites dans le logement compromettant la structure du bâtiment et le rendant dangereux<sup>172</sup>, ou bien le mэрule provoquant le pourrissement de la charpente ou des planchers et rendant le logement dangereux et inhabitable<sup>173</sup>. Si cela implique une perte pour le preneur, le bailleur devra l'indemniser.

Cet article étant impératif, il ne peut y être dérogé par conventions. En cas de manquement à cette obligation, le preneur a le choix entre soit solliciter la résolution du bail aux torts du

---

<sup>168</sup> Code civil, art 1725.

<sup>169</sup> Code civil, art 1725.

<sup>170</sup> Code civil, art 1725.

<sup>171</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>172</sup> J.P. Charleroi (3) 15 mars 2017, *J.J.P.*, 2018, p. 207.

<sup>173</sup> J.P. Couvin, 14 avril 2016, *J.J.P.*, 2017, p. 294

bailleur, soit demander l'exécution forcée au bailleur. A cela, pourront être ajoutés d'éventuels dommages et intérêts du fait des troubles de jouissance subis<sup>174</sup>.

#### D. Obligations précontractuelles du bailleur (régimes spécifiques):

Dans le cas d'un contrat de bail d'habitation, le bailleur est également tenu à deux autres obligations durant la phase précontractuelle : il doit fournir une série d'informations lors de la communication publique de la mise en location, et il doit éviter toute discrimination lors du choix du preneur. Ces deux éléments constituent ce qu'on appelle "les obligations précontractuelles du bailleur". Ces obligations ne s'appliquent que dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation, à l'exclusion du régime commun du louage.

##### 1) Information précontractuelle :

En Wallonie, l'article 5 du décret wallon du 15 mars 2018 dispose que toutes les communications publiques afférentes à la mise en location de la chose louée doivent contenir plusieurs éléments : le montant du loyer hors charges, le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes, le montant des charges communes, etc...<sup>175</sup>. Le certificat est également imposé en Wallonie, mais par l'article 34 §4 du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments qui impose également au bailleur de mentionner le score de performance énergétique.

A Bruxelles, ces éléments sont presque semblables mais l'article 217 §1 du Code bruxellois du logement vient rajouter à cette longue liste wallonne, la communication du mode de gestion de l'immeuble.

Concernant le certificat énergétique (PEB), il n'y a en revanche, dans les deux Régions, pas de sanction civile prévue en cas de manquement à cette obligation<sup>176</sup>. Une exception tout de même surgit si le locataire parvient à démontrer que la performance énergétique était un élément déterminant de son consentement et que, dès lors, cela constitue un vice de consentement.

##### 2) Interdiction de discrimination dans le choix du preneur :

---

<sup>174</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>175</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art 5.

<sup>176</sup> C. BARE, « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux – commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

En Wallonie, le bailleur est tenu de faire un choix « sans discrimination »<sup>177</sup>. Pour se faire, l'article lui-même énonce la liste d'informations que le bailleur est en droit de solliciter au candidat-preneur : les noms et prénoms, l'adresse actuelle, la composition du ménage, mais également le montant des ressources financières dont dispose le potentiel locataire. Le bailleur peut, en outre, demander d'autres informations à la condition que « celles-ci poursuivent une finalité légitime et que la demande est justifiée par des motifs sérieux »<sup>178</sup>.

A Bruxelles, c'est l'article 200ter §1 du Code bruxellois du logement qui liste les informations que le bailleur est en droit de solliciter, et celles-ci sont quasi semblables en Région wallonne. Dans un souci de concision, il sera renvoyé au décret wallon.

#### Sous-section 2. Droits du bailleur :

Le bailleur jouit historiquement de deux droits, les privilèges offerts par la loi hypothécaire de 1851 et, le cas échéant, d'une garantie locative.

##### A. Privilèges :

En cas d'insolvabilité, le bailleur dispose d'un privilège spécial lui permettant d'être prioritaire sur la vente des meubles garnissant le bien loué par préférence aux autres créanciers du locataire débiteur<sup>179</sup>. Ce privilège, qui était auparavant prescrit par une législation fédérale a été conservé dans les législations fédérées. Ce privilège porte sur trois choses : le loyer (à valoir pour deux années échues), les réparations locatives<sup>180</sup>, et toutes les autres créances qui concernent l'exécution du bail<sup>181</sup>. Il s'exerce sur l'entière des meubles garnissant le bien loué, excepté les biens insaisissables (cf l'article 1408 du Code judiciaire). Dans le cas où les meubles ont été détruits et qu'ils sont assurés, le bailleur pourra prétendre aux indemnités dues au preneur tel que l'indemnité d'assurance concernant les incendies<sup>182</sup>.

##### B. Garantie locative :

Le bailleur peut, en vertu du principe de liberté contractuelle, demander au preneur de constituer une garantie locative. Cela ne constitue pas une obligation aux yeux de la loi mais celle-ci est

---

<sup>177</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art 6.

<sup>178</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, art 6, al 3.

<sup>179</sup> Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, art 20, al 1.

<sup>180</sup> Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, art 20, al 2.

<sup>181</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

<sup>182</sup> Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851, art 10.

souvent demandée en pratique. Cette garantie locative est souvent donnée en espèces, en titres, ou sous la forme d'une caution bancaire<sup>183</sup>.

La forme de la garantie n'est pas laissée à la liberté contractuelle des parties dans le régime du bail de résidence principale. Les régions ont repris l'article 10 de la loi du 20 février 1991 qui prévoit trois formes possibles de garanties. Les trois formes de garanties ont déjà été étudié ci-dessus.

## Section 2. Droits et obligations du preneur :

Il convient à présent d'étudier les obligations et les droits du preneur.

### Sous-section 1. Obligations du preneur :

Le preneur a deux obligations principales dans le cadre du bail de droit commun, et ce, en vertu de l'article 1728 du Code civil<sup>184</sup> :

- Il doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination du bien.
- Il doit payer le prix du bail aux termes convenus.

De ces deux obligations principales, en découlent d'autres. Par exemple, le preneur a également l'obligation de prendre possession des lieux loués à la date prévue par le contrat, de garnir le bien avec des meubles, et de restituer les lieux loués à la fin du contrat de bail<sup>185</sup>.

#### A. Obligation d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination du bien :

Premièrement, le locataire doit user de la chose suivant la destination donnée au bien. Cette destination du bien loué est précisé dans le contrat ou découle de la nature du bien et des circonstances. Toute modification de la destination n'est pas autorisée, à moins que le bailleur ne donne son accord.

Deuxièmement, le preneur doit user de la chose en bon père de famille. Il est question ici d'une obligation de prudence et de diligence. En effet, celui-ci doit conserver, protéger, et entretenir les lieux loués comme tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

---

<sup>183</sup> Ph. VERSAILLES, « Garantie locative et droit au logement », *J.T.*, 1992, pp. 465 et s.

<sup>184</sup> Code civil, art 1728.

<sup>185</sup> Y. MERCHERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, n°168 ; A. PAUWELS et P. RAES, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1987, pp. 43 et 44.

Attention, il ne s'agit pas d'une obligation de résultat mais d'une obligation de moyen. En d'autres termes, le locataire doit faire tout ce qui est en son pouvoir pour remplir cette obligation, mais n'est pas tenu outre. Cette obligation comprend par exemple l'interdiction de venir troubler la jouissance paisible des autres locataires, l'interdiction d'introduire des animaux malpropres ou dangereux, ou encore l'interdiction de laisser le bien abandonné et inoccupé. En d'autres termes, le preneur doit entretenir le bien et éviter de causer, du fait de son action ou de celles des personnes vivant sous son toit<sup>186</sup>, des dégradations à la chose louée. Et ce, que ces actions soient volontaires ou faite par négligence.

#### B. Obligation de payer le prix du bail aux termes convenus :

Le preneur doit donc payer le prix du bail aux termes convenus. Mais quid de la fixation du prix ? En principe, le prix est fixé par les parties librement, et celles-ci se mettent d'accord sur les modalités de calcul et de paiement<sup>187</sup>. Si rien n'a été prévu dans le contrat, le loyer est payé anticipativement au début de chaque mois ou trimestre. Étant un contrat à titre onéreux, le loyer est un élément essentiel du bail, il doit donc être sérieux<sup>188</sup>. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il a pu être jugé qu'un bail à vie soit requalifié en droit réel d'habitation dès lors que « le bail étant par essence un contrat à titre onéreux et l'occupation des lieux litigieux par la défenderesse apparaissant être à titre gratuit, la thèse de cette dernière suivant laquelle il s'agit en fait, compte tenu de l'intention réelle des parties, d'un droit d'habitation paraît pertinente. »<sup>189</sup>

Concernant la fixation du montant du loyer, il existe, en matière de bail d'habitation, des grilles de référence des loyers<sup>190</sup>. Cette grille est facultative à Bruxelles et en Wallonie bien que de nombreux juges l'utilisent comme source d'inspiration pour revoir le montant des loyers<sup>191</sup>. À Bruxelles, c'est un arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 qui l'a instaurée<sup>192</sup>. Cette grille tient compte de plusieurs critères pour déterminer le montant, et notamment : de la superficie, de la localisation, de l'année de construction, du type de logement, de la performance énergétique,

---

<sup>186</sup> Civ. Mons, 12 oct. 1992, *J.L.M.B.*, 1995, p. 258.

<sup>187</sup> J. VANKERCKHOVE, M. VLIES, « Commentaires législatifs », *J.T.*, 1997, pp. 593 à 616.

<sup>188</sup> Cass., 4 janv. 1979, *Pas.*, 1979, p. 501.

<sup>189</sup> J.P. Anderlecht (1er cant.), 10 oct. 1997, *R.G.*, 1998, p. 232.

<sup>190</sup> N. BERNARD, « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions*, Larcier, Bruxelles, 2014.

<sup>191</sup> J.P. Saint-Gilles, 12 novembre 2019, *J.J.P.* 2019, p. 414

<sup>192</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, *M.B.*, 6 novembre 2017.

etc.... La ratio legis de cet arrêté qui conspire à garder cette grille facultative est qu'un blocage strict des loyers ou un encadrement trop contraignant risquerait de causer un désinvestissement important des bailleurs dans leur logement, ou au niveau de la construction à Bruxelles<sup>193</sup>.

En plus du prix du loyer, les parties doivent également convenir des frais et charges relatifs à la jouissance de la chose (gaz, électricité, frais de copropriété, etc...). Ces frais et charges peuvent être fixés de manière forfaitaire en vertu de l'article 1728ter du Code civil qui l'autorise. En pratique, il est souvent fait usage d'une provision pour charges. Cela fait référence à une somme d'argent que le locataire paie en plus du loyer de base pour couvrir les dépenses liées à l'utilisation du bien loué. Ces charges peuvent inclure les coûts de l'eau, de l'électricité, du gaz, du chauffage collectif, de l'entretien des parties communes, des taxes d'ordures ménagères, etc<sup>194</sup> ...

D'un autre côté, il existe un mécanisme d'indexation. En effet, le loyer peut être indexé par le bailleur, et le locataire est obligé de subir cette augmentation du montant. Le but de l'indexation est d'adapter le loyer au coût de la vie. Il faut qu'elle soit convenue dès l'origine, et elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location, le jour de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail. La formule permettant de calculer le nouveau loyer indexé est la suivante : le loyer de base multiplié par le nouvel indice, et le tout divisé par l'indice de départ. Si le contrat prévoit une indexation plus forte que celle prévue par cette formule, l'article 1728 §2 du Code civil permet au locataire, victime de cette indexation, de la réduire au montant prévu par la formule<sup>195</sup>.

### C. Obligation de restitution :

C'est cette obligation qui exige du locataire qu'il exécute toutes les réparations dites locatives. Elle est prévue par l'article 1731 §2 du Code civil qui impose au preneur de restituer le bien loué tel qu'il l'a reçu, à l'exception de ce qui a été dégradé par le temps ou par la force majeure. C'est également cette obligation qui prévoit que le preneur doit remettre la chose louée quitte

---

<sup>193</sup> BERNARD N., « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation. Baux d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018/1, P. 19-288

<sup>194</sup> P. VAN DEN DRIESSCHE, « Les charges locatives des habitations à travers la nouvelle compétence régionale », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions*, Larcier, Bruxelles, 2014, p. 137.

<sup>195</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

et libre d'occupation au bailleur. Cette restitution se matérialise par la remise des clefs au bailleur.

Il convient de préciser que le preneur a l'obligation de restituer la totalité de la chose (y compris les caves et garages). C'est pour cela qu'il est important pour le bailleur et le preneur de dresser un état des lieux d'entrée afin d'éviter toute mauvaise surprise<sup>196</sup>. Dans le cas contraire, le bien est présumé avoir été reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, ce qui est bénéfique pour le preneur<sup>197</sup> (cf supra). Cet état des lieux doit être détaillé contradictoirement et être fait à frais commun<sup>198</sup>.

Bien qu'un état des lieux ait été dressé, encore faut-il déterminer à qui incombera la responsabilité de réparer les dégâts. C'est ce qu'évoque les articles 1732 et 1735 du Code civil. Ceux-ci obligent le preneur à répondre des dégâts commis de par sa faute ou sa négligence, mais également des dégâts causés par les personnes vivant sous son toit. C'est une déduction logique de l'obligation du locataire d'user de la chose louée en bon père de famille<sup>199</sup> (cf supra). De plus, les articles 1754 et 1755 disposent que le preneur est responsable de toutes les réparations locatives ou de "menu entretien", indépendamment de toute notion de faute ou de négligence dans le chef du preneur<sup>200</sup>. L'article 1754 énonce quelques exemples de réparations locatives mais, de par la vétusté de cette disposition, celles-ci ne sont plus utilisées. La jurisprudence et la doctrine sont venues étayer ces dispositions en précisant ce qui constituait ou non une réparation locative. A cet égard, constitue des réparations locatives : l'entretien des balcons, baignoires, boîtes aux lettres, caves, clefs, façades, haies, marbres, peintures intérieures, peintures extérieures, plomberies, robinets, serrures, toitures, trottoirs, etc... Pour un énoncé plus approfondi de ces réparations, s'en référer au *Guide de droit immobilier*, et plus particulièrement aux écrits de Mr Jean-Marie Letier qui fournissent un énoncé exhaustif de ces réparations locatives.

Sous-section 2. Droits du preneur :

---

<sup>196</sup> Code civil, art 1730, §1, al 1.

<sup>197</sup> Code civil, art 1731, §1, al 1.

<sup>198</sup> Code civil, art 1731, §1, al 1.

<sup>199</sup> Code civil, art 1731, §1, al 1.

<sup>200</sup> M. DERUYVER, C. DE RUYT, « Chapitre 3. Les effets du bail », in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

Il en existe historiquement deux : le droit du preneur d'aménager les lieux loués et le droit à la protection contre l'expulsion arbitraire.

A. Droits du preneur d'aménager les lieux loués :

Le preneur peut en effet aménager les lieux loués comme il le souhaite. Il est, par ailleurs, conseillé aux parties de préciser le sort des travaux en fin de bail. Si la convention est muette concernant les travaux prévus, le preneur n'est pas en droit de transformer la chose louée mais peut l'aménager en fonction de l'usage normal mais uniquement si la destination des lieux est respectée. Le locataire peut, à cet égard, rajouter une cloison, installer l'éclairage, démonter une cheminée, etc... Attention, s'il s'agit de travaux somptuaires, non utile ou nécessaire, et qu'ils ne sont pas susceptible d'enlèvement, le bailleur n'est pas tenu d'indemniser le preneur pour les frais engendrés.

B. Droit à la protection contre l'expulsion arbitraire :

Le droit à la protection contre l'expulsion arbitraire est un principe important qui vise à garantir la sécurité du logement pour les locataires. Ce principe vise à s'assurer que les locataires ne soient pas expulsés de leur domicile sans raison valable et sans respecter les procédures légales appropriées. Ce principe est en place pour protéger les droits des locataires, garantir une certaine stabilité dans leur logement, et éviter les abus de la part des propriétaires. Concernant la procédure d'expulsion, il est renvoyé au chapitre 1, section 2, sous-section 3 du présent travail.

### **Titre 3. Analyse de jurisprudence relative aux droits et obligations du bailleur et du locataire :**

Ce titre IV aura pour ambition de mettre en lumière la théorie relative aux baux d'habitation, étudiée lors des précédents chapitres, en la couplant à certains cas jurisprudentiels. Les points de théories étudiés précédemment seront approfondis dans ce titre et couplé à de la jurisprudence afin de mieux comprendre ce qu'il est possible de faire ou non en tant que bailleur ou preneur. En bref, ce titre aura pour objet d'analyser, d'étudier, et de comprendre, à l'aide de la jurisprudence, les tenants et les aboutissants des aspects pratiques de la matière.

Chapitre 1. Concernant les obligations du bailleur :

Nous avons vu dans l'article 1719 que le bailleur dispose principalement de trois obligations : délivrer au preneur la chose louée, entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (qui elle-même se divise en trois garanties : du fait personnel, du fait des tiers, des vices cachés).

#### Section 1. Délivrance du bien loué :

Cette obligation instaurée par l'article 1719, 1° de l'ancien code civil prescrit que le bailleur s'oblige à délivrer la chose louée. Il s'agit ici, de la toute première obligation du bailleur. La délivrance est définie par la doctrine comme « un acte purement matériel qui s'effectue par la mise de la chose louée à la disposition du preneur »<sup>201</sup>. Dans la pratique, beaucoup de bailleurs exigent une garantie locative ou un paiement préalable d'un mois de loyer avant d'effectivement délivrer le bien.

Dès lors, un débat pour savoir s'il s'agit d'une condition suspensive illicite a émergé. Tout d'abord, il est enseigné que « ne peuvent être admises les clauses qui autorisent la suspension d'une obligation essentielle en raison d'un manquement anodin »<sup>202</sup>. Cependant, le juge de paix de Fontaine-l'Évêque a, quant à lui, estimé qu'il ne pouvait être question de condition suspensive car « l'événement futur et incertain doit se situer en dehors du contrat et ne peut s'associer à un élément constitutif ou essentiel de celui-ci »<sup>203</sup>. Cette question reste dès lors en suspension, et il ne pourra y être mis un terme dans ce mémoire.

Par ailleurs, cette même obligation comporte également le fait que le bien soit délivré en bon état de réparation de toute espèce<sup>204</sup>. A cet égard, le locataire peut déjà, avant de se voir remettre les clefs, exiger du bailleur qu'il effectue toutes les réparations nécessaires. C'est ainsi que ce dernier doit, en amont, assurer « le rafraîchissement des papiers-peints et peintures, la bonne fermeture des portes et fenêtres, le bon état des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, le bon fonctionnement du chauffage, etc... »<sup>205</sup>. Le tribunal correctionnel de Liège a même confirmé que la responsabilité pénale du bailleur pouvait être engagée si celui-ci délivrait un chauffe-eau défectueux pouvant causer une intoxication au CO<sub>2</sub><sup>206</sup>.

---

<sup>201</sup> Y. MERCHERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 168.

<sup>202</sup> C. GOUX, « Les clauses relatives à l'exception d'inexécution », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, la Charte, 2001, p. 164.

<sup>203</sup> J.P. Fontaine-l'Évêque, 24 août 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 335

<sup>204</sup> Code civil, art 1720, al 1.

<sup>205</sup> Y. MERCHERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 552.

<sup>206</sup> Trib. Corr. Liège (14e ch.), 8 mars 2001, *J.J.P.*, 2003, p. 73.

A présent, il doit être fait mention de l'état de lieux qui est également compris dans cette obligation de délivrance. L'état des lieux d'entrée, balisé par l'article 1730 du Code civil, peut être défini comme « la description de l'état de la chose louée, le relevé des constatations d'une situation de pur fait, la photographie écrite des lieux dont les détails sont les pixels qui donnent sa netteté à l'image »<sup>207</sup>. En cas de changement ou de modifications du bien, chaque partie peut demander à l'autre d'écrire un avenant à l'état des lieux d'entrée.

Il convient de noter que l'état des lieux doit être de deux ordres : il doit être détaillé et contradictoire. Concernant la première exigence (détaillé), l'état des lieux doit, selon la jurisprudence, « décrire sincèrement et objectivement l'état réel des lieux loués »<sup>208</sup>. Chaque pièce doit donc être détaillée<sup>209</sup>, et l'état général du bien doit être mentionné<sup>210</sup>. A contrario, un état des lieux qui n'est pas considéré comme détaillé pourrait concerner « un document non daté et incomplet, comprenant une énumération de ce qui se trouve dans les différentes pièces du bien loué, sans aucune indication à propos de leur état »<sup>211</sup>, « l'état des lieux établi au moyen d'un formulaire préimprimé mentionnant “nouveau“, “mauvais“, ou “bien entretenu“ »<sup>212</sup>, ou encore « un état des lieux qui mentionne “ok“ pour les différentes parties du logement »<sup>213</sup>.

Concernant la deuxième exigence (l'état des lieux doit être contradictoire), il ne faut pas nécessairement que les parties aient été ensemble lors des constatations, cependant, il faut que les parties aient pu vérifier les mentions faites. En d'autres termes, il serait tout à fait possible que l'une des parties ne soit pas présente lors de l'état des lieux mais qu'elle accepte de vérifier les mentions faites après-coup.

D'un autre côté, il a également été jugé que « si le bailleur produit un état des lieux d'entrée avec les nouveaux locataires, qui fait apparaître l'existence de certains dégâts, il ne peut être opposé dans l'évaluation des dégâts locatifs à l'ancien preneur qui n'y a pas été partie »<sup>214</sup>. En d'autres termes, une fois que l'ancien preneur est parti, il est trop tard pour le bailleur de se plaindre des potentiels dégâts causés par celui-ci.

---

<sup>207</sup> Ch.-E. de FRESART, « La délivrance et l'état des lieux » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P. Wery (Dir.), La charte, 2006, p.124.

<sup>208</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 4 novembre 2005, *Échos log.*, 2006, p. 19.

<sup>209</sup> J.P. Westerlo, 7 juillet 1998, *A.J.T.*, 2000, p. 251.

<sup>210</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 27 janvier 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 397.

<sup>211</sup> Civ. Bruges (10e ch.), 7 avril 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 136.

<sup>212</sup> J.P. Torhout, 2 décembre 2003, *J.J.P.*, 2006, p. 235.

<sup>213</sup> J.P. Audenarde-Cruyshautem, 9 juillet 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 78.

<sup>214</sup> J.P. Herstal, 17 novembre 1995, *Échos log.*, 1996, p. 60.

Concernant le délai maximum pour le dresser, l'état des lieux doit, en principe, être fait « soit au cours de la période ou les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation »<sup>215</sup>. Seulement, cette notion “d'inoccupation” est particulièrement imprécise et manque de balise. C'est pourquoi, le Juge de paix de Saint-Nicolas a notamment retenu la date d'entrée en vigueur du bail comme point de départ. Mais si la délivrance a déjà eu lieu, dans ce cas, le juge prendra en compte la date de délivrance<sup>216</sup>.

De plus, l'état des lieux peut soit être fait par les parties soit par un tiers désigné. En tout état de cause et peu importe leur choix, l'état des lieux doit être fait à frais commun. C'est ce que l'article 1730 §1 al 1 prescrit de manière impérative. En effet, le §3 de cette même disposition frappe de nullité les dispositions qui seraient contraire au régime. A cet égard, la clause limitant les frais communs à une seule des deux parties sera frappé de nullité dès lors qu'il s'agit d'un régime impératif.

Section 2. Entretien la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été loué :

Cette obligation implique pour le bailleur d'effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir le bien loué en bon état, permettant ainsi au preneur de l'utiliser conformément à l'usage prévu dans le bail. C'est ainsi qu'il a été jugé dans la jurisprudence que le bailleur doit, par exemple, s'assurer que sont en bon état : les installations électriques, sanitaires, chauffages, etc...<sup>217</sup> mais également que les lieux jouissent d'une isolation thermique et sonore, d'un accès à l'eau, etc...<sup>218</sup>.

Section 3. Jouissance paisible :

Le bailleur doit pouvoir faire jouir paisiblement le locataire au regard de trois motifs : de son fait personnel, du fait des tiers, et des vices cachés.

Sous-section 1. Garantie du fait personnel :

Le locataire doit pouvoir jouir paisiblement du bien, sans que le bailleur ne puisse venir troubler cette jouissance de quelque manière que ce soit. Le bailleur est dès lors interdit de se livrer à

---

<sup>215</sup> Code civil, art 1730, §1, al 1.

<sup>216</sup> J.P. Saint-Nicolas (1er cant.), 9 janvier 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 784.

<sup>217</sup> Voir les exemples cités C. BARE, B. KOHL, « Section 4 – Le bail de droit commun », *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, 1<sup>er</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 313.

<sup>218</sup> G. ROMMEL, « Questions d'actualité en droit immobilier : le bail civil », *J.J.P.*, 1985, n° 27.

des voies de fait (tel qu'une interdiction d'accès, une coupure volontaire de l'alimentation en eau, électricité ou gaz)<sup>219</sup>. Tel est le cas par exemple, à Grâce-Hollogne en 2012, lorsque le bailleur manqua à son obligation de résultat de procurer une jouissance paisible au preneur « en laissant sans chauffage ni eau chaude le logement notamment occupé par un très jeune enfant »<sup>220</sup>. Dans un tel cas, le preneur est fondé à demander outre la résolution du bail, des dommages et intérêts<sup>221</sup> qui prennent généralement la forme d'une réduction de loyer<sup>222</sup>. Il convient de préciser que, selon la jurisprudence<sup>223</sup>, la mise en demeure du bailleur est nécessaire avant d'intenter quelle qu'action judiciaire que ce soit.

Une autre interdiction qui découle de cette obligation pour le bailleur est qu'il ne peut pas changer la forme de la chose louée, et ce, en vertu de l'article 1723. Il ne peut donc pas aménager, ni transformer le bien loué<sup>224</sup>. Cependant, le Juge de paix de Bruges a souligné que le bailleur « conserve le droit de modifier les parties d'un bien immobilier qui ne sont pas visées par la location »<sup>225</sup>. Dans ce cas concret, le bailleur souhaitait modifier les couloirs d'un centre commercial dans lequel une boutique était louée. Le juge brugeois se pencha du côté du bailleur en lui octroyant ce droit, tout en précisant que « ce droit n'est pas absolu et que le bailleur doit s'abstenir de porter atteinte de manière excessive à la jouissance du locataire »<sup>226</sup>.

D'autres cas de jurisprudence s'intéressent à la visite du bien loué. Le bailleur, toujours en vertu de cette obligation de jouissance paisible, ne peut sans l'autorisation du locataire faire visiter les lieux loués. Il est donc obligé de demander l'accord préalable du preneur si il souhaite faire visiter le bien à un potentiel nouveau locataire. Si le preneur persiste à refuser au bailleur, sans motif légitime, à faire pénétrer quiconque dans les lieux, le bailleur pourra saisir le juge de paix afin d'obtenir une autorisation. C'est le cas notamment du Juge de paix de Grâce-Hollogne qui autorisa le bailleur à faire visiter le bien loué, et ce, malgré les refus illégitimes du locataire<sup>227</sup>.

---

<sup>219</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 20 septembre 2005, *Echos log.*, 2007, p. 26.

<sup>220</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2012, *J.L.M.B.*, 2012, p. 1917.

<sup>221</sup> P. WERY, « Introduction générale », *Droit des obligations – volume 1*, 3<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 53.

<sup>222</sup> J.P. Bruges (4<sup>e</sup> cant.), 29 janvier 2004, *J.J.P.*, 2005, p. 149.

<sup>223</sup> J.P. Forest, 29 avril 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 276. ; « En principe, (...) il ne peut être octroyé d'indemnisation pour troubles de jouissance subis qu'à partir du moment où le bailleur a été mis en demeure de remplir ses obligations ou, à tout le moins, que les troubles lui aient été dénoncés ».

<sup>224</sup> P. OLIVIERS, F. DENYS, « Chapitre 7. Compétence et procédure », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024, p. 103.

<sup>225</sup> J.P. Bruges (4<sup>e</sup> cant.), 29 janvier 2004, *J.J.P.*, 2005, p. 148.

<sup>226</sup> J.P. Bruges (4<sup>e</sup> cant.), 29 janvier 2004, *J.J.P.*, 2005, p. 148.

<sup>227</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 13 février 2001, *Echos log.*, 2001, p. 75.

### Sous-section 2. Garantie du fait des tiers :

Le bailleur est tenu de garantir le locataire contre le trouble de droit (et non de fait, voy supra) que pourrait causer un tiers (qui réclame, par exemple, être titulaire d'un droit sur la chose louée<sup>228</sup>). Tel est également le cas lorsqu'un tiers affirme disposer d'une servitude sur le bien loué. A cet égard, la Cour de cassation a affirmé « que le bailleur doit garantir le preneur lorsqu'un tiers affirme posséder un droit réel ou personnel sur le bien loué et que ce droit porte atteinte à la jouissance paisible du preneur ». Les troubles de fait ne sont donc pas garanti par le bailleur. La jurisprudence a pris soin de dresser une frontière entre ce qui constituait un trouble de fait et ce qui n'en était pas un. Dès lors, sont constitutifs de troubles de fait et non de droit : les nuisances provenant d'une discothèque qui s'est ouvert à côté du bien loué<sup>229</sup>, des infiltrations d'eau provenant d'un immeuble voisin<sup>230</sup>, l'endommagement du distributeur de pain causé par des travaux en dehors du bien loué<sup>231</sup>, etc...

Il existe une controverse quant au fait de savoir si le bailleur peut s'exonérer totalement de sa garantie du fait des tiers par une clause contractuelle<sup>232</sup>. Il est admis que sa responsabilité peut être limitée via une clause, en prévoyant qu'elle ne couvrira que certains troubles de droit (tel qu'une servitude par exemple)<sup>233</sup>. A noter que pareilles clauses sont d'interprétation « restrictive »<sup>234</sup>, ce qui peut jouer au désavantage du bailleur.

### Sous-section 3. Garantie des vices cachés :

Il a été étudié plus haut que le bailleur doit également garantir au preneur « pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail »<sup>235</sup>. Cette garantie implique que le bien loué soit affecté d'un défaut intrinsèque affectant ses matériaux, sa conception, sa structure, etc... L'on peut déjà affirmer, de prime abord, que « l'infiltration provenant de l'immeuble voisin » ne constitue pas en soi, un vice caché<sup>236</sup>. D'un autre côté, il n'est pas nécessaire que le vice soit déjà présent au moment

---

<sup>228</sup> Ch.-E. de FRESART, « La délivrance et l'état des lieux » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P. Wery (Dir.), La charte, 2006, p. 163.

<sup>229</sup> Civ. Nivelles, 11 mai 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 107.

<sup>230</sup> Civ. Bruxelles (75e ch.), 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 179

<sup>231</sup> Civ. Anvers, 2 juin 2020, *Juristenkrant*, 2020, p. 23.

<sup>232</sup> Y. MERCHERS, *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, pp. 190-191

<sup>233</sup> F. GLANSDORFF, « Garantie d'éviction », in *Actualité en droit du bail*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 19.

<sup>234</sup> F. GLANSDORFF, « Garantie d'éviction », in *Actualité en droit du bail*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 19.

<sup>235</sup> Code civil, art 1721.

<sup>236</sup> Civ. Bruxelles (75e ch.), 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 179.

de l'entrée en vigueur du bail, il peut sans soucis apparaître en cours. Il est par ailleurs admis que la garantie du bailleur se limite exclusivement aux défauts cachés. C'est ainsi que la Cour de cassation, le 25 mars 2010, a rappelé que « si, lors de la réalisation du bail, la chose louée présente un vice clairement apparent et que le preneur a eu la possibilité et l'obligation de le connaître, le bailleur est dispensé de son obligation de garantie ».<sup>237</sup>

La garantie des vices cachés implique également que le défaut caché empêche effectivement le locataire de jouir et d'user des lieux. Cependant, il faut mais il suffit que le défaut affecte le bien et rende son usage « moins commode » pour que le preneur puisse se doter de cette garantie<sup>238</sup>. Cette règle doit être relativisée puisque son application est limitée par la théorie de l'abus de droit pour tout locataire qui tenterait de s'évincer de ses obligations en invoquant la garantie des vices cachés, sans que le défaut affecte sensiblement la jouissance du bien. De Fresart affirme ainsi qu'il « est assez normal que dans un immeuble ancien, des caves puissent présenter un peu d'humidité, que les parquets craquent ou ne soient pas plats ou encore que des courants d'air et des rais de lumières passent sous les portes intérieures »<sup>239</sup>.

Pour que la garantie soit viciée, il faut qu'il existe un lien causal entre le défaut caché et le trouble de jouissance dont se plaint le locataire. Cela peut sembler anodin, mais un plancher n'est pas affecté d'un vice lorsqu'il s'affaisse parce que le preneur l'a trop chargé<sup>240</sup>. Ont été considéré comme des vices cachés de la chose louée : le vice de construction de l'immeuble qui a pu entraîner une humidité peu commune ou excessive<sup>241</sup>, la mérule<sup>242</sup>, des défauts de construction et de placements électriques qui ont entraîné un incendie<sup>243</sup>, l'absence d'une ventilation intégrée dans une salle de bain qui entraîne une intoxication au monoxyde de carbone<sup>244</sup>, toute formation de moisissure résultant de l'humidité de condensation si les possibilités de ventilation existantes ne sont pas suffisantes pour éviter la condensation<sup>245</sup>. Il a même été jugé qu'une « galerie commerciale partiellement vide d'occupants perd une bonne part de son attractivité, et qu'en perdant son attractivité, la chose louée est affectée d'un vice.

---

<sup>237</sup> Cass., 25 mars 2010, *R.G.D.C.*, 2012, p. 44

<sup>238</sup> Ch.-E. de FRESART, « La délivrance et l'état des lieux » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P. Wery (Dir.), La charte, 2006, p. 170.

<sup>239</sup> Ch.-E. de FRESART, « La délivrance et l'état des lieux » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P. Wery (Dir.), La charte, 2006, p. 171.

<sup>240</sup> J.P. Grivegnée, 12 décembre 1984, *Jur. Liège*, 1985, p. 344

<sup>241</sup> Civ. Tournai (3e ch.), 13 mai 1997, *J.L.M.B.*, 1998, p. 434

<sup>242</sup> J.P. Anvers (2), 6 novembre 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 131.

<sup>243</sup> Bruxelles (17e ch.), 30 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2006, p. 398.

<sup>244</sup> Civ. Tournai (1re ch.), 25 mai 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 366.

<sup>245</sup> J.P. Audenarde-Cruyshautem, 21 novembre 2016, *Huur*, 2017, p. 78.

Dès lors, le bailleur a manqué à son obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur et de le garantir des vices ou défauts de la chose louée »<sup>246</sup>. Le juge statuant sur cette affaire a, dès lors, « autorisé le locataire à obtenir la réparation d'un préjudice qu'il a subi suite à la désertification de la galerie »<sup>247</sup>.

Il convient à présent de parler des clauses limitant la responsabilité du bailleur qui découle de l'article 1721 (puisque rappelons-le cet article n'est ni impératif, ni d'ordre public). La responsabilité du bailleur concernant la garantie des vices cachés peut donc être limitée par clause. Cette clause peut limiter la responsabilité, mais ne peut en aucun cas, l'annihiler totalement.

Chapitre 2. Concernant les obligations à charge du locataire :

L'article 1728 énonce les deux principales obligations du preneur : user de la chose louée en bon père de famille, et payer le prix du bail aux termes convenus.

Section 1. Usage du bien loué en bon père de famille :

Le locataire doit donc user du bien en bon père de famille. Cette obligation, qui est au passage une obligation de moyens<sup>248</sup>, couvre un large panel de situations et « le juge de fond apprécie en fait, eu égard aux circonstances de l'espèce, si le preneur use du bien loué en bon père de famille »<sup>249</sup>. C'est cette obligation, rappelons-le, qui impose au locataire d'entretenir le bien, de le nettoyer, de prendre en charge les réparations locatives, de ne pas le dégrader, mais également d'avertir le bailleur des dégradations qui nécessitent des réparations de sa part.

En tant que locataire, il n'est en principe pas obligatoire d'occuper effectivement le bien. Cependant la jurisprudence a décidé que : « il (le preneur) ne peut, sans manquer à son obligation de jouir en bon père de famille, laisser le bien à l'abandon, inoccupé, et négliger ses devoirs d'entretien ; il ne peut pour se justifier se borner à faire valoir qu'il paie le loyer. S'il peut s'abstenir d'user de la chose, c'est à la condition d'établir qu'il a pris toutes les mesures

---

<sup>246</sup> Comm. Bruxelles, 2 septembre 2009, *R.D.C.-T.B.H.*, 2011, pp. 822-828.

<sup>247</sup> Comm. Bruxelles, 2 septembre 2009, *R.D.C.-T.B.H.*, 2011, pp. 822-828.

<sup>248</sup> M. DAMBRE, « L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue », in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, P. Jadoul, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 238.

<sup>249</sup> Cass., 7 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 304

nécessaires pour en assurer la conservation »<sup>250</sup>. Le locataire peut donc ne pas occuper effectivement le bien à la condition unique de prendre les mesures nécessaires pour en assurer la conservation.

C'est également cette obligation qui permet au bailleur de résoudre un bail lorsque le comportement du locataire porte atteinte au voisinage (c'est ce qu'on appelle les "troubles de voisinage"). Cela a été confirmé par le juge de paix de Grâce-Hollogne qui confirme que : « dans les cas de mauvais voisinage, les locataires répondent à l'égard du bailleur de leur obligation de jouir du logement en bon père de famille »<sup>251</sup>. Cependant, le bailleur ne peut invoquer ces troubles à la légère et toute demande devra être soumise à « un contrôle judiciaire sérieux » et « subordonné à la preuve stricte de faits objectifs et fautifs, imputables concrètement au locataire défendeur compte tenu des facteurs internes à l'individu tels que l'âge, le sexe, l'intelligence, et le discernement (contrôle in concreto) »<sup>252</sup>.

## Section 2. Usage du bien loué suivant la destination :

Le bien doit être utilisé selon la destination qui lui a été donné par le contrat de bail, ou à défaut, par les circonstances<sup>253</sup>. Si le locataire n'utilise pas le bien suivant la destination qui lui a été donné, le bailleur pourra demander la résolution du bail dès lors que cet autre usage peut amener à un dommage pour le bailleur.

Ensuite, il n'est rien dit dans la loi concernant les travaux que le locataire souhaiterait exécuter. Cela concerne le régime des « travaux d'aménagement ». C'est une zone grise. C'est pourquoi il a été admis que le preneur puisse aménager (mais pas transformer) le bien sans forcément obtenir l'accord préalable du bailleur. Cependant, les aménagements du bien doivent être nécessaire à sa jouissance, et doivent impérativement respecter la destination du bien, en vue d'en « donner une valeur objective plus grande »<sup>254</sup>. A titre d'exemple, sont considéré comme suivant la destination du bien : le raccordement au téléphone, le placement d'une antenne de radio, la pose d'une plaque indiquant la profession du preneur, l'installation d'un chauffage central, le dallage d'une cour intérieure, le carrelage d'une cuisine, mais également la pose de

---

<sup>250</sup> M. LA HAYE, J. VANKERCKHOVE, « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984, p. 537.

<sup>251</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 504.

<sup>252</sup> J.P. Forest, 5 septembre 2016, *J.J.P.*, 2019/1-2, p. 25.

<sup>253</sup> J.P. Alost (1er cant.), 23 février 2016, *J.J.P.*, 2017, p. 240

<sup>254</sup> BERNARD N., « Titre 9 – Droits et obligations du bailleur et du locataire », *Le bail de logement social (et assimilé) à Bruxelles et en Wallonie*, 1<sup>er</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 299-349

parquet dans un appartement<sup>255</sup>. Il est important de noter que le bailleur pourra exiger la remise en pristin état du bien, si et seulement si, son droit n'est pas exercé de manière abusive.

### Section 3. Restitution du bien loué :

Si le bailleur doit délivrer l'immeuble au preneur, ce dernier doit quant à lui, en fin de bail, le lui restituer<sup>256</sup>. Et cette restitution se fera par la remise des clés qui devra être « dûment acceptée ou illégitimement refusée » par le bailleur<sup>257</sup>. Cette obligation a été considérée comme une obligation de résultat par la jurisprudence<sup>258</sup>. L'appréhension de l'état du bien restitué dépendra de si un état des lieux d'entrée a été fait ou non.

En l'absence d'un état des lieux d'entrée, le locataire est présumé « avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail »<sup>259</sup>. Il appartiendra au bailleur, qui compte se plaindre de dégradations faites en cours de bail, d'en rapporter la preuve par toutes voies de droit en démontrant l'état dans lequel le bien a été délivré<sup>260</sup>.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue. C'est ce que prévoit l'article 1731 §2 du Code civil. La Cour de cassation, en parlant de cette disposition dit qu'elle « n'exonère pas le bailleur de l'obligation d'établir l'existence du dommage qu'il invoque »<sup>261</sup>. En bref, le bailleur devra prouver que le bien ne lui a pas été restitué dans l'état dans lequel il le lui a délivré. Et pour prouver cela, le bailleur devra également prendre soin de prouver qu'outre les dégradations, l'apparition de celles-ci sont apparus en cours de bail<sup>262</sup>. Le cas échéant, il sera analysé les dégâts locatifs en comparant l'état des lieux d'entrée, de l'état des lieux de sortie (cette procédure de comparaison étant appelé « récolement »)<sup>263</sup>. A cet égard, la Cour de cassation a confirmé que « toute différence (entre le premier et le second état des lieux) constitue en soi une dégradation »<sup>264</sup>. Enfin, si le bailleur

---

<sup>255</sup> M. CLAVIE, « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur en fin de bail », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 272.

<sup>256</sup> HIGNY, « La délivrance et la restitution du bien loué », in *X., Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique.*, Bruxelles, Larcier, 2012.

<sup>257</sup> Civ. Bruxelles (75e ch.), 20 juin 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 384.

<sup>258</sup> Cass., 16 novembre 1944, *Pas.*, 1945, I, p. 34

<sup>259</sup> Code civil, art 1731, §1.

<sup>260</sup> M. VLIÉS, P. JADOUL Y. NINANE, « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, Liège, Anthemis, 2009, p. 26.

<sup>261</sup> Cass., 18 octobre 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 1001.

<sup>262</sup> Civ. Bruxelles, 23 décembre 2013, *Res jur. imm.*, 2014, liv. 4, p. 313.

<sup>263</sup> *Idem.*, p. 313

<sup>264</sup> M. VLIÉS, P. JADOUL Y. NINANE, « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, Liège, Anthemis, 2009, p. 28.

obtient une indemnité suite à des dégâts locatifs imputés au locataire, celui-ci peut disposer de l'indemnité comme il le souhaite, et n'est pas nécessairement tenu de procéder aux réparations<sup>265</sup>.

## **Conclusion :**

La relation entre bailleur et locataire occupe une place centrale dans la réglementation afférente aux contrats de baux en Belgique. Cette réglementation n'a cessé d'évoluer, en passant du Code Napoléon jusqu'aux réglementations régionales. L'analyse menée dans ce mémoire démontre que, malgré les différences entre les réglementations régionales, le cadre général qui les régit demeure solidement ancré dans les principes du droit commun du louage, tel que définis par le Code civil. Cependant, les spécificités régionales apportent une difficulté supplémentaire à la compréhension de ses droits et obligations, en tant que bailleur ou locataire, ce qui peut rendre l'application des règles qu'elles comportent plus complexe, mais plus adaptée aux réalités locales.

Les obligations financières des bailleurs et locataires, telles qu'étudiées dans ce mémoire, sont multiples, et vont bien au-delà que le simple paiement du loyer. En effet, elles sont de natures diverses et peuvent inclure des points de matières variés tel que la garantie locative, la révision du loyer, ou encore la procédure d'expulsion en cas de manquement.

L'analyse menée tout au long de mémoire met en exergue l'importance cruciale d'une bonne compréhension des obligations financières de chaque partie. Du côté du bailleur, il ne s'agit pas uniquement de percevoir un loyer, mais également de respecter un certain nombre d'obligations. Ces obligations, qui en cas de manquement peuvent créer des sanctions sévères pour le bailleur mais aussi pour le locataire, sont de divers ordres et constitue la base de toute relation synallagmatique. C'est ainsi qu'il a été étudié une série d'obligations qui peuvent provenir tantôt de textes légaux (comme l'obligation de délivrance, l'obligation de jouissance paisible, etc...), tantôt de contrats. A ces obligations qui découlent du droit commun, encore a-t-il fallu analyser les obligations des régimes spécifiques. Celles-ci découlent des législations régionales, et sont tout aussi contraignantes. Du côté des locataires, les obligations sont nombreuses. Le locataire doit non seulement payer le loyer dans les délais convenus, mais également user du bien loué en bon père de famille, c'est-à-dire en respectant

---

<sup>265</sup> J.P. Audenarde, 29 avril 2019, *J.J.P.*, 2020, p. 19.

sa destination et en veillant à ne pas le dégrader. Cette obligation, bien que paraissant simple, peut donner lieu à des interprétations variées, notamment lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou de modifications apportées au bien sans l'accord préalable du bailleur.

De plus, ce mémoire, qui s'adresse non seulement aux professionnels du droit mais également aux bailleurs et locataires, souligne l'importance d'une compréhension approfondie des droits et obligations qui peuvent découler d'une relation contractuelle entre un bailleur et un locataire. En effet, nous pensons que le respect scrupuleux des obligations et une connaissance éclairée des régulations spécifiques à chaque région sont essentiels pour éviter les litiges et garantir une relation de bail harmonieuse. Dans un contexte où le marché immobilier est en constante évolution, ces compétences sont plus que jamais nécessaires pour naviguer efficacement dans le labyrinthe juridique des baux en Belgique.

Ainsi, il apparaît que si la régionalisation a permis une modernisation de certains aspects du droit des baux, elle n'en a pas moins introduit des défis nouveaux, tant pour les juristes que pour les citoyens. La clé réside dans une approche équilibrée, où la protection des parties doit aller de pair avec la flexibilité nécessaire pour répondre aux réalités économiques et sociales contemporaines. Ce mémoire espère avoir contribué à éclairer ces enjeux complexes et à fournir des pistes de réflexion pour une pratique plus harmonieuse du droit des baux en Belgique.

## Bibliographie:

### §1. Législation :

Code civil, livre 5.

Code judiciaire

Ancien Code civil

Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980, *M.B.*, 15 août 1980

Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007

Loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, *M.B.*, 16 mars 1803

Loi du 5 mai 1865 relative au prêt à intérêt, *M.B.*, 7 mai 1865

Loi du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques, *M.B.*, 30 mai 1955

Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851.

Loi du 21 février 2005 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la médiation, *M.B.*, 30 février 2005.

Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, *M.B.*, 21 mai 2007.

Arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10 §1 dernier alinéa du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, *M.B.*, 4 mai 2007.

Arrêté royal n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code de droit d'enregistrements, d'hypothèques et de greffe, *M.B.*, 20 décembre 1939.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, *M.B.*, 6 novembre 2017.

Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27 décembre 2013.

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

Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017

Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 18 juillet 2003

Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.

Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, *M.B.*, 17 juin 2014

## **§2. Doctrine :**

BARE C., « 7. – Les conséquences civiles sur le contrat de bail de la violation des normes administratives relatives au logement », *Actualités de droit public en matière de logement*, A. Pirson (dir.), 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 237-263.

BARE C., « Le droit commun du bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

BARE C. et KOHL B., « Section 4 – Le bail de droit commun », *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 193-292.

BARE C. et KOHL B., « Le bail. Chronique de jurisprudence 2016-2018 », *J.T.*, 2020/13, p. 225-244.

BAZIER P. et FIEVET G., « Section 2 – Les régimes particuliers de cession de contrat en droit belge », *La transmission des obligations en droit français et en droit belge*, 1<sup>e</sup> édition, Wery P. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 1077-1168.

BEGUIN E., « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 », *Rev. not.*, 2018/7, p. 546-600.

BERNARD N., « Chapitre 1 – Considérations générales », *Bail d'habitation*, Bruxelles, 2020, p.25-56

BERNARD N., « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation. Baux d'habitation », *Jurim Pratique*, 2018/1, P. 19-288

BERNARD N., « Titre 9 – Droits et obligations du bailleur et du locataire », *Le bail de logement social (et assimilé) à Bruxelles et en Wallonie*, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 299-349

BERNARD N., « Chapitre 4 – Droits et obligations du bailleur et du locataire pendant le bail », *Politiques du logement en Région bruxelloise*, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 265-306.

BERNARD N., « Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d’habitation », in *Le nouveau droit du bail d’habitation*, Bruxelles, Larcier, 2018.

BERNARD N., « Titre 9 – Droits et obligations du bailleur et du locataire », *Le bail de logement social (et assimilé) à Bruxelles et en Wallonie*, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 299-349

BERNARD N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », in *La dé-fédéralisation du bail d’habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions*, Larcier, Bruxelles, 2014.

BERNARD N., « Le droit commun du louage d'immeuble - Etat du bien loué » in X., *Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

CAEYMAEX J., « Le maintien du privilège du bailleur après déplacement des biens garnissant les lieux loués », *Manuel des sûretés mobilières*, Liège, Handboek, 1985.

CRUYSMANS E., « Bail et logement », *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l’État*, Uyttendaele M. et Verdussen M.(dir.), 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 99-124

CLAVIE M., « Le sort des travaux et constructions réalisés par le preneur en fin de bail », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 272.

DAMBRE M., « L’obligation d’user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue », in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, P. Jadoul, Bruxelles, La Charte , 2006, p. 238.

DURANT I., « Le bail d’habitation en Région wallonne », *La régionalisation du bail*, Beguin E. et Durant I. (dir.), Bruxelles, Larcier, 2018 p. 9-108

DERUYVER M., DE RUYT C., “Chapitre 1. Les effets du bail”, in X. *Les baux. commentaires pratiques*. P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

DOPPAGNE S., « Quelle sanction pour un congé irrégulier? », *J.J.P*, 2000, p. 65.

DE LEVAL G., *Eléments de procédure civile*, Bruxelles, Larcier (2<sup>e</sup> éd.), 2005, pp. 276 à 278

ERNEUX P-Y et VON KUEGELGEN M., « L’ancrage de l’ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers – Typologie et portée des obligations issues du droit de l’environnement – Réflexion à propos des contours de l’autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé des contrats immobilier », *Jurim Pratique*, 2012/2, p. 71-124

FETTWEIS A., « Précis de droit judiciaire, t. II, La compétence », in *Revue internationale de droit comparé*, vol. 23, 1971, p. 967-972.

FETTWEIS A., KOHL A. et DE LEVAL G., *Éléments de compétence civile*, Liège, Presses universitaires de Liège, 1989, n° 351.

FONTAINE M., « La loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer : Historique, philosophie, réflexions, critiques », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 7.

DE FRESART Ch.-E., « La délivrance et l'état des lieux » in *Le droit commun du bail*, G. Benoit, I. Durant, P. Wery (Dir.), La charte, 2006, p.124.

GOUX C., « Les clauses relatives à l'exception d'inexécution », in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Bruxelles, la Charte, 2001, p. 164.

GLANSDORFF F., « Garantie d'éviction », in *Actualité en droit du bail*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 19.

HERVE L., « Droit du bail – Extinction du bail », in *X. Les baux - commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

HIGNY M., « Le bail de droit commun », in *Le guide juridique de l'entreprise. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2011, p. 74.

HIGNY M., « La délivrance et la restitution du bien loué », in *X., Guide juridique de l'entreprise - Traité théorique et pratique.*, Bruxelles, Larcier, 2012.

JANSSEN D., MALLINUS O., CRUYSMANS E., « Chapitre 1. Le régime juridique des baux », *X. Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

JANSSEN D., MALLINUS O., « Chapitre 1. Champ d'application », in *X., Les baux. Commentaire pratique*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.

JAFFERALI R., « La réforme du droit des contrats. Les principales nouveautés », *J.T.*, 2023/2-3, Bruxelles, Larcier, p. 21-56

KOHL B., « Le nouveau droit du bail d'habitation », *La réforme du bail en Région wallonne*, 1<sup>re</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 7-47

KOHL B., BARÉ C., « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne » in *Actualités en droit du bail*, Liège, Anthemis, 2021, pp. 125-128.

LA HAYE M. et VANKERCKHOVE J., « Le louage de choses », *Les Nouvelles Droit civil. Tome VI : le louage des choses*, Bruxelles, Larcier, 1984.

LECOCQ P., GOFFLOT N., BOUSSA F., DERU L., « Examen de jurisprudence (2000 à 2020). Les biens – Troisième partie », *R.C.J.B.*, 2022/4, p. 797-1099

LETIER J.-M., « Les baux à loyer », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

- LOUVEAUX B., « Le constat de dégâts locatifs », *Jurim Pratique*, 2020/1, p. 43-87
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1993.
- LOUVEAUX B., *Le droit du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 536.
- MERCHIEERS Y., *Les baux : Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 105.
- OLIVIERS P., DENYS F., « Chapitre 7. Compétence et procédure », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.
- OULDARABA S., « Section 1 – La contextualisation », *Mémento du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 37-41
- PAPART T., VITO M., « Preuve et interprétation du bail en général », in X. *Les baux. Commentaires pratiques*, P. Jadoul et Y. Ninanne (dir.), Liège, Kluwer, 2024.
- PAUWELS A. et RAES P., *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Excelsior, 1987, pp. 43 et 44.
- RIGAUX F., *La nature du contrôle de la Cour de cassation*, Bruxelles, Bruylant, 1996, n°170.
- ROMMEL G., « Questions d'actualité en droit immobilier : le bail civil », *J.J.P.*, 1985, n° 27.
- STRUYVEN P., DE ROY F., *Le bail à loyer*, Bruxelles, Créadif, 1994, p. 273
- VAN DEN DRIESSCHE P., « Les charges locatives des habitations à travers la nouvelle compétence régionale », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions*, Larcier, Bruxelles, 2014, p. 137.
- VANMEERBEEK J., *Droits des contrats*, syllabus, Université Saint-Louis – Bruxelles, 2020-2021, p. 32.
- VAN DEN HAUTE E., « Le bail et la législation anti-discrimination ou lorsque le juge devient funambule », *J.T.*, 2015/37, n°6623, p. 764-774
- VANKERCKHOVE J., VLIES M., « Commentaires législatifs », *J.T.*, 1997, pp. 593 à 616.
- VAN MOLLE M., « Section II. – Influence sur la formation et l'exécution du contrat de vente immobilière », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, Bernard N. (dir.), 1<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 218-235.
- VAN MOLLE M., « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, p. 259.
- VANWIJCK-ALEXANDRE M., « L'état du bien loué », in *Le bail de résidence principale – 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. Benoit, P. Jadoul (dir.), La Chartre, 1996, pp 169 et s.

VERHEYDEN-JEANMART N., DURANT I., « La durée du bail », in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, G. Benoit et P. Jadou (dir.), Bruxelles, La Charte, 1998, p. 39.

VERSAILLES Ph., « Garantie locative et droit au logement », *J.T.*, 1992, pp. 465 et s.

VLIÉS M., JADOUL P., NINANE Y., « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, Liège, Anthemis, 2009, p. 26.

WERY P., « Introduction générale », *Droit des obligations – volume 1*, 3<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 13-67

ZEEGERS P., « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation - Principes généraux », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024

ZEEGERS P., « Chapitre 1. Le bail de droit commun après la régionalisation – Questions particulières », in *Guide de droit immobilier*, Liège, Kluwer, 2024.

### **§3. Jurisprudence :**

Cass., 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944.

Cass., 20 mars 1947, *Pas.*, 1947, p. 118.

Cass., 16 février 1978, *Pas.*, 197, p.699

Cass., 4 janv. 1979, *Pas.*, 1979, p. 501.

Cass., 19 février 1987, *Res jur. imm.*, 1987, p. 175.

Cass., 18 octobre 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 1001.

Cass., 21 janvier 1999, *R.G.D.C.*, 2000, p. 48

Cass., 22 avril 2005, *Pas.*, 2005, p.919

Cass., 18 juin 2007, *Pas.*, 2007, p.1251

Cass., 25 mars 2010, *R.G.D.C.*, 2012, p. 44

Cass., 28 octobre 2016, *R.G.D.C.*, 2018/09, p. 484

Cass., 7 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2022, p. 304

C.C., 24 septembre 1998, n° 98/1998

C.C., 13 février 2020, n° 23/2020

J.P. Forest, 4 mai 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 81

J.P. Grivegnée, 12 décembre 1984, *Jur. Liège*, 1985, p. 344

J.P. Audenarde-Cruyshautem, 9 juillet 2018, *J.J.P.*, 2019, p. 78.

J.P. Couvin, 14 avril 2016, *J.J.P.*, 2017/5-6, p. 294

J.P. Anderlecht (1er cant.), 10 oct. 1997, *R.G.*, 1998, p. 232.

J.P. Grâce-Hollogne, 4 novembre 2005, *Échos log.*, 2006, p. 19.

J.P. Grâce-Hollogne, 27 janvier 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 397.

J.P. Etterbeek, 23 décembre 2015, *J.J.P.*, 2017/5-7, p. 338

J.P. Westerlo, 7 juillet 1998, *A.J.T.*, 2000, p. 251.

J.P. Bruges (4e cant.), 29 janvier 2004, *J.J.P.*, 2005, p. 149.

J.P. Charleroi (3), 15 mars 2017, *J.J.P.*, 2018, p. 207

J.P. Torhout, 2 décembre 2003, *J.J.P.*, 2006, p. 235.

J.P. Saint-Nicolas (1er cant.), 9 janvier 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 784.

J.P. Saint-Gilles, 12 novembre 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 414

J.P. Fontaine-l'Évêque, 24 août 2007, *J.J.P.*, 2009, p. 335

J.P. Herstal, 17 novembre 1995, *Échos log.*, 1996, p. 60.

J.P. Forest, 29 avril 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 276

J.P. Audenarde-Cruyshautem, 21 novembre 2016, *Huur*, 2017, p. 78

J.P. Grivegnée, 12 décembre 1984, *Jur. Liège*, 1985, p. 344

Civ. fr. Bruxelles, 30 novembre 2011, *J.L.M.B.*, 2022/7, p. 289-294

Civ. Brabant wallon (1<sup>re</sup> ch), 23 août 2016, *J.M.L.B.*, 2017/21, p. 1004-1009

Civ. Nivelles, 11 mai 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 107.

Civ. Bruxelles (75e ch.), 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 179

Civ. Bruges (10e ch.), 7 avril 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 136.

Civ. Anvers, 2 juin 2020, *Juristenkrant*, 2020, p. 23.

Civ. Mons, 12 oct. 1992, *J.L.M.B.*, 1995, p. 258.

Civ. Tournai (1re ch. B), 20 févr. 1991, *R.G.D.C.*, 1991, p. 662

Civ. Tournai, 9 septembre 2003, *J.L.M.B.* 2005, p. 782

Civ. Tournai (3e ch.), 13 mai 1997, *J.L.M.B.*, 1998, p. 434

Civ. Tournai (1re ch.), 25 mai 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 366.

Trib. Corr. Liège (14e ch.), 8 mars 2001, *J.J.P.*, 2003, p. 73.

