

TABLE DES MATIÈRES

I. L'état du bien loué et les normes de salubrité 9

I.1. Option civile du preneur 9

Extraits : Cass. (1^{re} ch.), arrêt du 31 mars 2006, *Pas.*, 2006, p. 728..... 9

Observations : Les sanctions applicables en cas de manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité dans le cadre du bail de résidence principale Lucie Dubray..... 10

A. Faits et décision 10

B. Rappel des principes et des dispositions légales applicables..... 11

C. Manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité : quelle sanction appliquer ? 13

1. L'option du preneur face à l'insalubrité 13

2. Un choix réellement laissé à l'appréciation du preneur ?.... 15

3. Vers une théorie moderne des nullités..... 16

4. L'impact de la régionalisation du bail d'habitation sur les sanctions applicables en cas de manquements aux normes de qualité 18

5. Un avenir plus serein pour les preneurs face à l'insalubrité ? 20

I.2. Amende administrative (Bruxelles) 21

I.2.1. Bonne foi du bailleur..... 21

Extraits : C.E., arrêt *Saidi* n° 242.011 du 28 juin 2018 21

Observations : La bonne foi du bailleur ne permet pas de diminuer le montant de l'amende qui lui est infligée en cas de non-respect des normes régionales de salubrité Caroline Van Gansbeke 22

A. Faits objets du litige 22

B. Rappel des principes applicables et des questions posées par l'arrêt examiné 23

C. <i>Rappel des normes de salubrité dans le Code bruxellois du Logement et des sanctions qui y sont associées</i>	25
1. <i>Le droit à un logement décent et les normes de salubrité</i> ...	25
2. <i>Les sanctions en cas de non-respect des normes régionales de salubrité</i>	26
D. <i>La sanction de l’amende</i>	27
1. <i>Le caractère facultatif ou obligatoire de l’amende</i>	27
2. <i>Le rôle de la DIRL dans l’application de l’amende</i>	27
3. <i>Le montant de l’amende et les critères à prendre en compte pour la détermination de ce montant</i>	28
I.2.2. <i>Légalité</i>	32
Extraits : C.E. (6 ^e ch.), arrêt <i>Gonthier</i> n° 209.318 du 30 novembre 2010.....	32
Observations : La légalité de l’amende administrative et la motivation de la décision administrative qui l’inflige en matière de normes de salubrité en Région de Bruxelles-Capitale Chloé Van den Berghe	37
A. <i>L’amende administrative sanctionnant le non-respect des normes de salubrité bruxelloises</i>	38
1. <i>Les textes</i>	38
2. <i>L’espèce soumise au Conseil d’État</i>	39
B. <i>La motivation de la décision administrative qui confirme l’amende administrative</i>	40
1. <i>L’obligation de motivation formelle n’implique pas, pour les autorités administratives, l’obligation de répondre à tous les arguments</i>	40
2. <i>L’examen des observations tardives du bailleur</i>	41
C. <i>La légalité de l’amende administrative</i>	42
1. <i>L’audition et l’accès au dossier administratif au regard des droits de la défense</i>	42
2. <i>Le montant de l’amende au regard du principe de légalité des peines</i>	44
2.1. <i>Caractère imprévisible de l’amende</i>	44
2.2. <i>Circonstances atténuantes et seuil minimal</i>	46
2.3. <i>Caractère disproportionné de l’amende</i>	47
2.4. <i>L’imputabilité au locataire</i>	48
3. <i>La procédure d’amende administrative au regard du principe d’impartialité et de l’exigence du contrôle de pleine juridiction</i>	49

3.1. Absence d'indépendance du Service d'inspection régionale du logement	49
3.2. Absence d'organe de pleine juridiction	50
Conclusion	51
I.3. Interdiction à la location.....	53
Extraits : C.E., arrêt <i>Chabeau</i> n° 243.325 du 3 janvier 2019	53
Observations : Un logement interdit de mise en location peut-il être occupé ? Aurélie Leleux	55
A. Résumé des faits et de la procédure	55
B. La volonté du législateur bruxellois.....	57
1. Le texte des articles 8 et 10 du Code bruxellois du Logement.....	58
2. Les travaux parlementaires	59
C. L'application du principe de légalité	62
1. L'application du principe de légalité en droit administratif...	63
2. Le principe de légalité ne saurait empêcher l'interprétation des dispositions sanctionnatrices.....	66
2.1. Les règles d'interprétation en général et l'interprétation des dispositions sanctionnatrices en particulier	66
2.2. L'application au cas d'espèce : comment interpréter l'article 10 du Code bruxellois du logement ?.....	67
Conclusion	69
I.4. Audition du propriétaire	71
I.4.1. Insalubrité régionale	71
Extraits : C.E., arrêt <i>Boon</i> n° 228.173 du 6 août 2014	71
Observations : L'on invoque la violation du principe audi alteram partem que si l'on y a intérêt Aurélie Leleux	73
A. Résumé des faits et de la procédure	73
B. Rappel : les mesures de police en présence d'un logement insalubre	75
C. Audi alteram partem : les principes	75
1. Terminologie et définition	76
2. Champ d'application	76
3. Contenu	78

D. Audi alteram partem : analyse de l'arrêt Boon du 6 août 2014....	81
1. Les modalités de l'audition, imposées par le principe audi alteram partem.....	81
2. Faut-il avoir un intérêt à invoquer le principe audi alteram partem ?	83
Conclusion	85
I.4.2. Insalubrité communale	86
Extraits : C.E., arrêt Boon n° 223.161 du 16 avril 2013	86
Observations : C'est avec minutie qu'on échappe au principe audi alteram partem Aurélie Leleux	88
A. Résumé des faits et de la procédure	88
B. Rappel : les mesures de police en présence d'un logement insalubre	89
C. Audi alteram partem : les principes	93
1. Terminologie et définition	93
2. Champ d'application	95
2.1. En général.....	95
2.2. En présence d'un logement insalubre	98
3. Contenu	99
4. Exceptions	102
4.1. L'urgence	102
4.2. Les faits motivant la décision sont directement constatables et incontestables	103
D. Audi alteram partem : analyse de l'arrêt Boon du 16 avril 2013.....	104
1. Y avait-il urgence et celle-ci fut-elle adéquatement motivée ?	105
2. Faut-il avoir un intérêt à invoquer le principe audi alteram partem ?	107
3. Le respect du principe de minutie.....	109
Conclusion	111

II. Durée	113
II.1. Bail de neuf ans (résiliation anticipée par le bailleur)	113
<i>II.1.1. Congé</i>	113
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 22 avril 2005, <i>Pas.</i> , 2005, p. 919	113
Observations : Bail de résidence principale et résiliation anticipée des baux de courte et longue durée Carole De Ruyt	114
<i>A. Le rappel des faits de la cause</i>	114
<i>B. Les textes légaux applicables avant et après la régionalisation</i> <i>en matière de bail de courte durée</i>	116
1. <i>Loi du 20 février 1991, telle que modifiée par la loi</i> <i>du 13 avril 1997</i>	116
2. <i>À Bruxelles</i>	117
3. <i>En Région wallonne</i>	118
4. <i>En Flandre</i>	118
<i>C. La prolongation d'un bail de courte durée : application</i> <i>dans la pratique</i>	119
1. <i>Loi du 20 février 1991, telle que modifiée par la loi</i> <i>du 13 avril 1997</i>	119
2. <i>En Région wallonne pour les baux conclus ou prorogés</i> <i>après le 15 septembre 2018</i>	119
3. <i>À Bruxelles pour tous les baux à partir du 1^{er} janvier 2018</i>	119
4. <i>En Flandre à partir du 1^{er} janvier 2019</i>	120
<i>D. La résiliation pour occupation personnelle dans le cadre</i> <i>d'un bail de résidence principale</i>	120
1. <i>Textes applicables</i>	120
2. <i>La notion d'occupation effective et de circonstances</i> <i>exceptionnelles</i>	121
2.1. <i>L'occupation effective par la personne désignée dans</i> <i>le congé</i>	121
2.2. <i>Les circonstances exceptionnelles</i>	121

II.1.2. Délai de grâce	123
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), 9 mars 2017, <i>Pas.</i> , 2017, p. 605	123
Observations : Bail d’habitation, congé pour occupation personnelle du bailleur et délai de grâce Carole De Ruyt	124
A. <i>Le rappel des faits et antécédents de la procédure</i>	124
B. <i>La durée d’un an pour occuper les lieux dans le cadre de la résiliation pour occupation personnelle par le bailleur</i> ...	125
C. <i>La prorogation d’un bail pour circonstances exceptionnelles</i> ...	126
D. <i>Le délai d’un an</i>	127
E. <i>Le délai de grâce</i>	128
II.1.3. Contre-préavis du preneur	129
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 12 janvier 2015, <i>Pas.</i> , 2015, p. 82.....	129
Observations : Le motif allégué par le bailleur à l’appui de son congé doit être exécuté, même en présence d’un contre-préavis du preneur Nicolas Bernard	129
A. <i>Analyse de l’arrêt de la Cour de cassation</i>	130
B. <i>Le point de départ : l’arrêt de la Cour constitutionnelle de 2009</i>	132
1. <i>Description</i>	132
2. <i>Analyse</i>	133
C. <i>Le droit au logement et la législation sur le bail d’habitation</i>	136
1. <i>Une antériorité chronologique du droit du bail de résidence principale (sur le droit constitutionnel au logement) à relativiser</i>	136
2. <i>Une filiation entre droit du bail de résidence principale et droit constitutionnel au logement moins naturelle qu’il y paraît</i>	137
D. <i>La réaction des différents législateurs régionaux</i>	139

II.2. Bail de courte durée.....	143
II.2.1. Résiliation	143
II.2.1.1. De commun accord	143
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 22 décembre 2016, <i>Pas.</i> , 2016, p. 2545	143
Observations : La résiliation de commun accord du bail de résidence principale Bernard Louveaux.....	143
A. Faits et procédure	143
1. Les faits et conventions	143
2. La décision du tribunal.....	144
3. Le pourvoi	144
4. La décision de la Cour de cassation	145
B. Le régime actuel du bail de résidence principale de courte durée	145
C. Les conditions de la mutation automatique du bail de courte durée	146
D. Dissolution des baux de résidence principale	147
E. La résiliation d'un bail de résidence principale.....	148
II.2.1.2. Par le preneur.....	151
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 18 décembre 2015, <i>Pas.</i> , 2015, p. 2959	151
Observations : Quand le contrat de courte durée est devenu (officiellement) susceptible de résiliation anticipée Nicolas Bernard.....	151
A. Analyse de l'arrêt de la Cour de cassation	151
B. La réaction des différents législateurs régionaux	154
1. Validité de la clause de résiliation anticipée pour le preneur.....	154
2. ... et pour le bailleur	156
II.2.2. Transformation rétroactive du bail de courte durée en bail de neuf ans	159
Extraits : Cass., arrêt du 9 octobre 2014, <i>Pas.</i> , 2014, p. 2123	159
Extraits : Cass., arrêt du 30 janvier 2017, <i>Pas.</i> , 2017, p. 230.....	160
Observations : La transformation rétroactive du bail de courte durée en bail de neuf ans Guillaume Wagnier	160
A. Le cadre juridique général	160

<i>B. Les hypothèses de la transformation du bail de courte durée en bail de neuf ans</i>	162
1. <i>Le défaut de notification du congé dans le délai légal</i>	162
1.1. <i>Le délai dans lequel doit être notifié le congé</i>	162
1.2. <i>Le bail de très courte durée</i>	163
2. <i>Le maintien du preneur dans les lieux</i>	165
3. <i>Nouveau contrat conclu entre les mêmes parties</i>	165
4. <i>Les conditions de la prorogation légale ne sont pas remplies</i>	166
<i>C. Le régime du nouveau bail de neuf ans</i>	167
1. <i>Le régime légal</i>	167
2. <i>Le régime conventionnel</i>	170
<i>Conclusion</i>	170
<i>II.2.3. Prorogation</i>	172
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 20 octobre 2017, <i>Pas.</i> , 2017, p. 1975	172
Observations Françoise Bollen	
A. <i>Résumé des faits et procédures</i>	173
B. <i>Cadre juridique</i>	175
C. <i>Position de la question à la suite de la réforme du 13 avril 1997</i>	176
D. <i>Enseignement(s) et commentaires sur l'arrêt de la Cour de cassation du 20 octobre 2017</i>	177
1. <i>École de la liberté contractuelle</i>	177
2. <i>Renonciation à un droit impératif</i>	178
3. <i>Validité de la clause de résiliation anticipée stipulée en faveur du bailleur ?</i>	181
4. <i>Régionalisation du bail d'habitation et fin du processus</i> ...	182
II.3. Bail à vie	184
Extraits : Cass. (3 ^e ch.), arrêt du 8 février 2010, <i>Pas.</i> , 2010, p. 393	184
Observations : Bail à vie avec paiement d'un loyer unique : droit à restitution en cas de résolution anticipée Bernard Louveaux	185
A. <i>Bail à vie et paiement d'un loyer unique : rappel des principes</i>	185
1. <i>Le bail à vie</i>	185
1.1. <i>Le bail à vie : notion</i>	185

1.2. Le bail à vie est un contrat à durée déterminée	186
1.3. Bail à vie sur un bien hypothéqué	186
1.4. L'opposabilité aux tiers du bail à vie	186
2. Loyer unique – loyer anticipé	187
2.1. Notion	187
2.2. L'opposabilité aux tiers du paiement anticipé de loyers	188
B. Le bail à vie dans les législations relatives aux baux de résidence principale	188
1. Un preneur oublié dans la loi du 20 février 1991 mais sauvé par la Cour de cassation... ..	188
2. ... et réhabilité par la loi du 13 avril 1997 et les législations régionales	189
C. Loyer unique et résolution du bail	189
1. Le bail à vie avec paiement d'un loyer unique est un contrat aléatoire	189
2. Le caractère aléatoire du contrat ne modifie pas les règles applicables à sa résolution	189
3. Les effets de la résolution du bail en cas de paiement d'un loyer unique	190
4. La restitution se justifie également lorsque la résolution est prononcée aux torts de celui qui réclame restitution ..	191
D. En cas de résiliation, les mêmes principes commandent les mêmes solutions	191

III. Garantie locative 195

III.1. Garantie locative, compensation et médiation de dettes 195

Extraits : Cass. (1^{re} ch.), arrêt du 2 octobre 2014, *Pas.*, 2014, p. 2041..... 195

Observations Jacques Laffineur

III.2. Agent immobilier 202

Extraits : Cass. (3^e ch.), arrêt du 26 février 2018, *Pas.*, 2018, p. 432 202

Observations : Le bailleur supporte les conséquences de la disparition de la garantie locative, lorsque cette disparition résulte de la faute de l'agent immobilier qu'il a mandaté Caroline Van Gansbeke..... 202

A. Faits objets du litige 202

<i>B. Liberté contractuelle des parties quant aux modalités d'exécution de la garantie locative</i>	203
1. Rappel du contenu de l'article 10, § 2, de la loi de 1991 ...	204
2. Absence d'obligation légale de constituer une garantie locative	204
3. Liberté contractuelle des parties	204
<i>C. Constitution de la garantie locative : obligation du preneur ou du bailleur ?</i>	205
<i>D. Mandat : identification du mandant</i>	207
<i>E. Mandat : conséquences des fautes du mandataire</i>	208
<i>F. Conclusions sur l'enseignement de l'arrêt annoté</i>	208
<i>G. Enseignement toujours valable sous l'emprise des nouvelles législations</i>	209
III.3. Cautionnement	210
Extraits : Cass. (3 ^e ch.), arrêt du 16 septembre 2013, <i>Pas.</i> , 2013, p. 1668	210
Observations : Prolongation des obligations de la caution en cas de transformation d'un bail de résidence principale de courte durée en bail de neuf ans Candice Buisseret	211
<i>A. Durée du cautionnement en cas de prolongation du bail</i>	212
1. <i>Sort de la caution dans le cadre du régime général des baux de droit commun</i>	213
2. <i>Sort de la caution en cas de transformation d'un bail de résidence principale de courte durée en bail de neuf ans</i>	214
2.1. <i>Distinction entre la reconduction tacite et le mécanisme particulier de transformation du bail prévu par l'article 3, § 6, alinéa 5, de la loi sur le bail de résidence principale</i>	214
2.2. <i>La réponse de la Cour de cassation</i>	215
2.3. <i>L'enseignement de la Cour de cassation conforté par le législateur en Région bruxelloise</i>	217
3. <i>L'enseignement de la Cour de cassation peut-il être étendu aux situations dans lesquelles un bail est prorogé ?</i>	219
<i>B. De l'importance pour la caution de circonscrire clairement les termes de son engagement</i>	220
<i>Conclusion</i>	220

IV. Loyer : révision (amiable)..... 223

Extraits : Cass., arrêt du 21 juin 2004, *Pas.*, 2004, p. 1093..... 223

Observations : La révision amiable du loyer dans le bail de résidence principale Mathieu Higny 223

A. Présentation des faits de l'arrêt 223

B. Présentation générale 225

1. Contrat onéreux 225

1.1. Principe 225

1.2. Immutabilité du loyer en bail de droit commun..... 225

1.3. Possible mutabilité amiable du loyer en bail de résidence principale 226

C. Présentation du régime de la révision amiable en bail de résidence principale 227

1. Une seule condition temporelle à respecter..... 227

2. Conséquence de la condition temporelle 228

3. Aucune autre condition à respecter 229

D. Caractère impératif 229

1. En faveur du preneur et/ou du bailleur ? 229

2. Renonciation, adaptation, etc. dans le bail lui-même ? 230

3. Renonciation, adaptation, etc. en cours de bail ?..... 233

4. Conséquences de la nullité relative 234

4.1. Formalité du recommandé..... 235

4.2. Prescription 236

4.3. Régime impératif 237

5. Hypothèses de validité d'un accord de révision amiable du loyer conclu hors délai 237

5.1. Ratification devant le juge de paix..... 237

5.2. Résiliation amiable du bail de résidence principale et conclusion d'un nouveau bail de résidence principale 238

5.3. Investissements économiseurs d'énergie et autres 238

5.4. Application de la théorie de la nullité virtuelle..... 240

5.5. Couverture de la nullité relative 241

a) Conditions..... 241

b) Cas d'application..... 243

Conclusion 246

V. Charges locatives 247

Extraits : Cass. (1^{re} ch.), arrêt du 28 avril 2005, *Pas.*, 2005, p. 963 247

Observations : La répartition des frais et charges dans le cadre du bail d'habitation Lucie Dubray..... 248

A. Faits et décision 248

B. Rappel des principes et des dispositions légales applicables... 248

C. Les frais et charges dans le cadre du bail d'habitation 250

1. *Choix entre le forfait pour charges, les dépenses réelles et les charges comprises dans le loyer*..... 250

1.1. *Le forfait* 251

1.2. *Les charges réelles* 252

2. *La répartition des frais et charges*..... 252

3. *Comptes distincts et justificatifs des frais et charges* 254

4. *Le remboursement des sommes indûment payées*..... 255

5. *La liberté contractuelle des parties versus la protection offerte au preneur* 256

VI. Incendie..... 259

VI.1. Responsabilité du preneur..... 259

Extraits : Cass., arrêt du 25 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 993 259

Observations : Le preneur qui, négligemment, n'a pas demandé au bailleur de réparer un vice apparent au moment de la prise de location ne pourra invoquer de cause étrangère lui permettant d'exonérer sa responsabilité en matière d'incendie, lorsque l'incendie trouve son origine dans ledit vice Véronique Brusselmans 261

A. Les faits pertinents 261

B. Les grands rappels de l'arrêt commenté 263

1. *L'obligation du bailleur de délivrance de la chose en bon état de réparation, d'entretien et de garantie des vices* ... 263

2. *L'obligation dans le chef du locataire d'avertir le bailleur de la présence d'un vice apparent et ses conséquences en cas d'absence d'avertissement* 264

3. À défaut d'apporter la preuve d'une cause étrangère, le locataire et sous-locataire ne renversent pas la présomption de l'article 1733 du Code civil	265
C. Au-delà de la présomption de responsabilité du locataire en matière d'incendie, c'est l'absence de réclamation que la Cour condamne – Analyse critique	265
1. L'absence de demande de réparation érigée en négligence fautive dans le chef du preneur	265
2. Devoir d'information vs. devoir de réclamation – et le bailleur dans tout ça ?	266
D. Et pourquoi pas un partage de responsabilité ?.....	267
E. Les obligations du sous-locataire vis-à-vis de son bailleur – preneur principal	268
Conclusion : une négligence apparemment anodine à l'origine d'une condamnation sévère.....	269

VI.2. Responsabilité partagée du preneur et du bailleur... 270

Extraits : Cass. (1^{re} ch.), arrêt du 6 novembre 2014, *Pas.*, 2014, p. 2468..... 270

Observations : Incendie des lieux loués : quand le preneur partage sa responsabilité avec le bailleur Céline Hélas

A. Faits et décisions au fond.....	270
B. L'obligation de restitution du preneur	272
C. La responsabilité du bailleur pour les vices cachés de la chose louée	278
D. L'incendie : interactions entre l'obligation de restitution du preneur et la responsabilité du bailleur pour les vices cachés de la chose louée	282
Conclusion	284

VII. Décès du bailleur : transmission des obligations à l'héritier nu-proprétaire 287

Extraits : Cass. (1^{re} ch.), arrêt du 16 février 2017, *Pas.*, 2017, p. 413..... 287

Observations : La transmission de la qualité et des obligations de bailleur à l'héritier nu-proprétaire Justine Bardellin

A. Faits et procédure	288
-----------------------------	-----

<i>B. Analyse juridique de l'arrêt et questions liées</i>	290
1. <i>L'argumentation du demandeur en cassation : l'omission ayant causé le dommage ne serait imputable qu'à l'usufruitier et pas au nu-proprétaire</i>	290
2. <i>Le raisonnement de la Cour de cassation</i>	291
3. <i>Commentaires</i>	292
3.1. <i>Les obligations des héritiers en cas de décès du bailleur et les responsabilités qui en découlent</i>	292
3.2. <i>La responsabilité pour les dommages causés par la ruine de l'immeuble</i>	294
3.3. <i>Le caractère solidaire, in solidum ou indivisible des obligations dans le bail</i>	296
3.4. <i>La validité des clauses mettant fin au bail au décès d'une des parties</i>	297
3.5. <i>Mise en perspective de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 février 2017</i>	297
3.6. <i>Les évolutions législatives relatives à l'incidence du décès sur le contrat de bail d'habitation</i>	298
a) <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	298
b) <i>En Région wallonne</i>	299
c) <i>En Région flamande</i>	300
3.7. <i>La réforme du droit des biens et les nouveautés apportées au droit d'usufruit</i>	300

VIII. Colocation et allocations sociales 303

Extraits : Cass. (3^e ch.), arrêt du 22 janvier 2018, *Pas.*, 2018, p. 139..... 303

Observations : Bail d'habitation, colocation et droit aux allocations sociales Carole De Ruyt..... 304

<i>A. Les dispositions légales applicables</i>	304
<i>B. Rappel des faits de la cause</i>	306
<i>C. Application dans la pratique de la notion de cohabitant ou isolé</i>	307
1. <i>Le chômage</i>	307
2. <i>Le revenu d'intégration sociale</i>	309
3. <i>Les revenus de l'assurance maladie-invalidité</i>	310
<i>D. Quid de la notion de colocation dans le cadre des réglementations régionales sur les baux ?</i>	310
1. <i>La colocation</i>	310
2. <i>L'habitat groupé ou intergénérationnel</i>	312

IX. Bail d'habitation entre une entreprise et un consommateur : clauses abusives	313
Uittreksels : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 9 octobre 2020, n° C.19.0631.N	313
Observations : La sanction des clauses abusives B2C renforce la protection du consommateur Sophie Lebeau	315
<i>A. L'application du droit de la consommation en matière de bail d'immeuble</i>	315
1. <i>Le bail d'immeuble est un produit au sens du droit économique</i>	315
2. <i>L'entreprise</i>	315
3. <i>Le consommateur</i>	316
<i>B. Les conditions auxquelles le contrat doit répondre</i>	316
1. <i>L'obligation d'être clair et compréhensible</i>	316
1.1. <i>Les dispositions légales</i>	316
1.2. <i>Que comprend cette obligation de clarté ?</i>	317
1.3. <i>Sanctions</i>	317
a) <i>L'interprétation la plus favorable au consommateur</i>	317
b) <i>L'annulation possible des clauses portant sur l'objet et le prix</i>	318
c) <i>L'intérêt du consommateur peut amener le magistrat à substituer les clauses annulées par le droit national</i> ...	318
2. <i>Le régime des clauses abusives</i>	319
2.1. <i>La clause abusive en général</i>	319
2.2. <i>La liste noire des clauses abusives</i>	320
3. <i>La clause pénale et l'absence de réciprocité</i>	320
<i>C. La nullité et ses conséquences</i>	321
1. <i>La nullité de la clause, mais pas du contrat, sans faculté de substitution</i>	321
2. <i>Le pouvoir de modération du magistrat ne s'applique pas</i> ...	323
3. <i>Les exceptions</i>	323
3.1. <i>La volonté du consommateur</i>	323
3.2. <i>La protection du consommateur</i>	323
<i>D. L'incidence de la jurisprudence européenne sur les juridictions nationales</i>	325
<i>Conclusion</i>	325

X. Exécution provisoire et expulsion	327
Extraits : Cass. (1 ^{re} ch.), arrêt du 26 février 2010, <i>Pas.</i> , 2010, p. 576.....	327
Observations : Les conséquences de l'exécution provisoire d'une décision réformée en appel : le cas de l'expulsion Tiffany Poncin	328
A. <i>Faits et procédure</i>	328
B. <i>L'arrêt du 26 février 2010</i>	330
C. <i>Les enseignements de l'arrêt du 26 février 2010</i>	330
1. <i>Rappel des contours de l'exécution provisoire et de la réforme de 2015</i>	331
2. <i>Exécution provisoire et expulsion</i>	334
2.1. <i>Exécution provisoire, expulsion et droit au logement</i>	334
2.2. <i>Multiplication des expulsions malgré l'introduction d'un recours</i>	335
2.3. <i>Impacts de la réforme de l'exécution provisoire en matière d'expulsion</i>	336
2.4. <i>L'exécution d'une décision d'expulsion dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 : résumé des mesures d'interdiction ou de suspension des expulsions</i>	337
3. <i>Exécution provisoire, responsabilité objective et notion de faute</i>	341
4. <i>Conséquences de l'exécution provisoire d'une décision réformée : le cas de l'expulsion</i>	343
5. <i>Moyens de défense à invoquer contre l'exécution provisoire</i>	346
5.1. <i>Convaincre préventivement le juge du fond</i>	347
5.2. <i>Retarder l'expulsion sur la base des mesures provisoires en application de l'article 19, alinéa 3, du Code judiciaire</i>	348
5.3. <i>Avoir recours au référé</i>	350
<i>Conclusion</i>	351
XI. Logement social	353
XI.1. Décès du preneur (Bruxelles)	353
Extraits : Cass., arrêt du 18 mai 2020, n° C.15.0132.F	353
Observations : On peut être locataire social sans avoir signé le bail Nicolas Bernard	354
A. <i>Mise en contexte</i>	354
B. <i>Faits de la cause, procédure antérieure et teneur de la décision annotée</i>	355

<i>C. L'importance de la composition de ménage dans le bail-type</i>	356
<i>D. Garde-fous et conditions</i>	358
<i>E. Comparaison avec le bail privé et interprétation téléologique de la réglementation locative sociale</i>	359
<i>F. Du droit au logement et de la mission de service public des S.I.S.P.</i>	362
<i>G. Droit comparé</i>	363

XI.2. Durée du bail (Flandre)..... 365

Extraits : C. const., arrêt n° 101/2008 du 10 juillet 2008 365

Extraits : C. const., arrêt n° 104/2018 du 19 juillet 2018 369

Extraits : Cass., arrêt du 3 mars 2016, *Pas.*, 2016, p. 582..... 377

Beschouwingen : De duur van de sociale huurovereenkomst: van onbepaalde duur naar bepaalde duur, maar met voldoende aandacht voor de woonzekerheid Tom Vandromme 378

A. De duur van de sociale huurovereenkomst: van onbepaalde naar bepaalde duur

1. *Oorspronkelijk uitgangspunt: sociale huur is van onbepaalde duur*

2. *Nieuwe inzichten: de doelstelling van de sociale huur leidt naar bepaalde duur*.....

B. De aanpak van de contractuele wanprestatie van de sociale huurder: beëindiging van de huurovereenkomst veronderstelt steeds de mogelijkheid tot rechterlijke toetsing.....

1. *Algemeen*

2. *De vereiste rechterlijke tussenkomst*

3. *Een voldoende ernstige contractuele wanprestatie*

C. Besluit: de duur van een sociale huurovereenkomst

XI.3. Exigences linguistiques (Flandre)..... 397

Extraits : C. const., arrêt n° 101/2008 du 10 juillet 2008 397

Extraits : C. const., arrêt n° 136/2019 du 17 octobre 2019..... 402

Beschouwingen : De beleidsaandacht voor voldoende kennis van het Nederlands door de sociale huurder in het Vlaamse Gewest Tom Vandromme 409

A. De bereidheid om Nederlands aan te leren

B. Van taalbereidheid naar (verstrenge) taalkennis

<i>C. De toepassing van de regeling in de rand- en taalgrensgemeenten</i>	416
<i>D. Besluit: taalvereisten in het Vlaamse sociale huurstelsel</i>	420
XI.4. Surloyer (Wallonie)	421
Extraits : C.E., arrêt <i>Poulain et Ledoux</i> n° 233.199 du 10 décembre 2015.....	421
Observations : Le surloyer à nouveau retoqué dans le logement social Luc Tholomé et Nicolas Bernard	422
<i>A. Le contexte réglementaire du surloyer</i>	423
<i>B. L'arrêt du Conseil d'État</i>	427
1. <i>Les faits de la cause</i>	427
2. <i>Le principe de la non-rétroactivité des arrêtés réglementaires</i>	428
3. <i>Le principe de bonne gouvernance : l'exigence d'une motivation matérielle</i>	433
4. <i>Épilogue</i>	434
Index alphabétique	437
Table des décisions commentées	443
Liste des auteurs	445