

# TABLE DES MATIÈRES

## 1

### Le bail de droit commun : questions choisies.....

9

Marnix De Smedt

*directeur du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Mathieu Higny

*avocat et collaborateur scientifique au Centre de droit privé de l'U.C.L.*

*Introduction*..... 10

#### Section 1

La délivrance des lieux loués ..... 11

A. *L'article 1719, 1<sup>o</sup>, du Code civil* ..... 11

B. *L'article 1720, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil* ..... 13

C. *Le régime supplétif de l'article 1720, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil*..... 18

D. *Le régime impératif de l'article 1730, § 1<sup>er</sup>, du Code civil* ..... 20

#### Section 2

La garantie des vices cachés..... 21

A. *Une responsabilité contractuelle dans le chef du bailleur* ..... 21

B. *Les caractéristiques du vice*..... 22

#### Section 3

La restitution des lieux loués..... 28

#### Section 4

L'incendie des lieux loués..... 32

#### Section 5

La dissolution du bail ..... 41

A. *La résolution du bail*..... 41

B. *La nullité du bail*..... 52

C. *L'indemnité d'occupation*..... 55

#### Section 6

La compétence matérielle du juge de paix..... 61

#### Section 7

La loi du 21 décembre 2013 portant des dispositions fiscales  
et financières diverses (1)..... 67

## 2

## Le bail de résidence principale : questions choisies ..... 77

Marnix De Smedt

*directeur du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Mathieu Higny

*avocat et collaborateur scientifique au Centre de droit privé de l'U.C.L.**Introduction* ..... 78Section 1

Le champ d'application de la loi ..... 78

A. *Le logement que le preneur affecte à sa résidence principale* ..... 79B. *L'affectation doit être autorisée par le bailleur* ..... 86Section 2

La conclusion du bail ..... 89

A. *Le bail doit être constaté par écrit* ..... 89B. *Les annexes obligatoires* ..... 95Section 3

La durée du bail ..... 97

A. *Le congé du bailleur pour motif d'occupation personnelle ou par des proches (art. 3, § 2, de la loi)* ..... 97B. *Le congé du bailleur pour travaux (art. 3, § 3, de la loi)* ..... 106C. *Le congé du preneur (art. 3, § 5, de la loi)* ..... 107D. *La prorogation* ..... 113E. *Les clauses de résiliation anticipée dans le bail de courte durée* ..... 115F. *La résiliation amiable* ..... 116Section 4

Questions de conditions financières ..... 117

A. *Le précompte immobilier* ..... 118B. *La garantie locative* ..... 120C. *Les honoraires de l'agent immobilier* ..... 125

## 3

## Jurisprudence récente en matière de bail commercial 2009-2013

Bernard Louveaux  
avocat

### Section 1

Champ d'application.....	130
A. <i>L'affectation en cours de bail</i> .....	130
1. Renonciation tacite à une exclusion conventionnelle: Cass., 8 novembre 2013.....	130
2. La preuve de l'accord du bailleur : Cass., 7 novembre 2013 .....	130
B. <i>Le bail d'une agence de travail intérimaire est un bail commercial: Cass., 1<sup>re</sup> ch., 9 février 2012</i> .....	131
C. <i>Maison de repos</i> .....	132

### Section 2

Durée du bail .....	133
A. <i>La durée de neuf ans du bail commercial est une disposition impérative</i> .....	133
1. En faveur du seul preneur: J.P. Etterbeek, 7 janvier 2011 .....	133
2. En faveur du bailleur? .....	134
B. <i>Droit de résiliation du preneur (art. 3, al. 3)</i> .....	134

### Section 3

Le loyer .....	135
A. <i>L'information quant aux loyers pratiqués: la recherche de points de comparaison: Civ. Verviers, 6 février 2013</i> .....	135
1. La nécessité de fournir des points de comparaison .....	135
2. La difficulté de recueillir des points de comparaison .....	136
a) Le secret professionnel: article 236bis du Code des droits d'enregistrement.....	136
b) L'autorisation nécessaire du juge de paix.....	136
c) Les aléas des procédures .....	137
i) UN REFUS TROP SÉVÈRE: J.P. MALMÉDY-SPA-STAVELOT: 6 SEPTEMBRE 2012 .....	137
ii) UN RECOURS ACCUEILLI À JUSTE TITRE: CIV. VERVIERS, 6 FÉVRIER 2013.....	138
B. <i>Révision du loyer: article 6</i> .....	139
1. Les parties ne peuvent pas demander la révision du loyer sous le régime de la tacite reconduction: Cass., 28 avril 2011 .....	139
2. La charge de la preuve .....	139
a) Principe.....	139
b) «À l'impossible nul n'est tenu» – Pour un contre-exemple: Civ. Bruges, 20 novembre 2009 .....	140
c) Critique.....	142

Section 4

Cession et sous-location .....	143
A. <i>Formalités et conditions de la cession</i> .....	143
1. Exercice du commerce depuis moins de deux ans : J.P. Charleroi, 6 septembre 2011 .....	143
2. L'omission d'accomplissement des formalités prévues par la loi en cas de cession de bail : la cession peut néanmoins opérer et être reconnue en raison de la tolérance du bailleur : J.P. Molenbeek-St-Jean, 12 février 2008 .....	144
B. <i>Demande de renouvellement du sous-locataire : lorsque le sous-locataire est dispensé d'assigner, même en cas de silence du bailleur principal</i> .....	144
1. Rappel des principes et avertissement .....	144
2. Le renouvellement du seul sous-bail : Cass., 22 mars 2013 .....	145
3. Lorsque le bail principal dure jusqu'au terme du renouvellement demandé : Cass., 29 mars 2012 .....	147
C. <i>Bail direct (art. 11, II, al. 3) : Cass., 5 novembre 2009</i> .....	148
1. Principe .....	148
2. La date d'entrée en vigueur du bail direct : Cass., 5 novembre 2009 .....	149
a) La problématique .....	149
b) La réponse de la Cour de cassation : la date de prise de cours du bail principal .....	150
D. <i>L'obligation du locataire principal de signifier le projet de cession : Anvers, 8 février 2010</i> .....	151
E. <i>Solidarité du cédant</i> .....	153
1. Solidarité du cédant et excusabilité du cessionnaire (art. 11, III) : C.C., 27 mai 2010 .....	153
2. Solidarité du cédant et décharge de la sûreté personnelle : Liège, 27 septembre 2011 .....	154
3. Cessions successives : J.P. Zottegem-Herzele, 23 décembre 2009 et J.P. Tournai, 31 mars 2009 .....	155

Section 5

Heurs et malheurs des demandes de renouvellement .....	156
A. <i>Demande de renouvellement : l'objet de la demande : J.P. Anvers, 9 juin 2009</i> .....	156
B. «... aux conditions proposées» : Cass., 3 septembre 2010 .....	157
C. <i>... quand le facteur ne sonne même pas une fois : Cass., 7 septembre 2009</i> .....	158
D. «Avant l'heure, c'est pas l'heure» : J.P. Westerlo, 4 octobre 2010 .....	160

Section 6

La réponse du bailleur .....	161
A. <i>La réponse du bailleur ne peut pas être imprécise ni ambiguë</i> .....	161
1. Principe .....	161

2. Un cas trop sévère de nullité pour cause d'imprécision: J.P. Bruges, 14 avril 2011 .....	161
3. La réponse n'est pas ambiguë lorsqu'elle est formulée « pour autant » qu'une action en résolution préalablement entamée n'aboutisse pas: Cass., 14 mai 2010.....	163
<b>B. Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs</b> .....	164
1. Un motif principal et, à titre subsidiaire, un refus sans motif: Cass., 14 mai 2010 .....	164
2. Pluralité de motifs.....	164
<b>C. Refus de renouvellement</b> .....	165
1. Le motif irrégulier invoqué par le bailleur entraîne application de l'article 16.IV: Cass., 8 octobre 2010 .....	165
2. Occupation personnelle .....	166
a) L'occupation doit être totale mais toutes les pièces ne doivent pas être utilisées en permanence (art. 16, I, 1°): Cass., 25 février 2011.....	166
b) Les sociétés de capitaux ne peuvent invoquer l'occupation personnelle que pour le transfert de leur siège principal (art. 17): C.C., 14 novembre 2012.....	166
3. Le refus du chef de « manquements graves » (art. 16, I, 4°) ne répond pas aux mêmes critères que la demande en résolution de bail: Cass., 14 mars 2010.....	167
4. Refus discrétionnaire (article 16.IV): Cass., 8 octobre 2010 .....	169
<b>D. Renouvellement à des conditions différentes</b> .....	169
1. Valeur locative et travaux effectués par le preneur: J.P. Genk, 22 septembre 2009.....	169

## Section 7

<b>La tacite reconduction</b> .....	170
<b>A. La révision du loyer est exclue pendant la tacite reconduction</b> .....	170
1. Une question préjudicielle: Cass, 20 novembre 2009.....	170
2. Une réponse de normand: C.C., 22 décembre 2010 .....	170
3. Une décision volontairement limitée à la faculté de révision du loyer: Cass., 28 avril 2011 .....	172
<b>B. Le régime applicable à la tacite reconduction: droit commun ou loi de 1951?</b> .....	173
1. Principe .....	173
2. Les silences de la loi et de la Cour de cassation .....	173
3. Commentaire critique .....	175
4. Conséquences pratiques.....	176
i) Perte des avantages de la loi sur les baux commerciaux.....	176
ii) Une liberté contractuelle retrouvée.....	177
5. Conclusion.....	177
<b>C. Maintien du droit de préférence: J.P. Nieuport, 14 décembre 2010</b> .....	177
<b>D. Tacite reconduction: à partir de quand? Un exemple: J.P. Molenbeek-St-Jean, 12 février 2008</b> .....	178

Section 8

Indemnité d'éviction.....	179
A. <i>L'indemnité d'éviction n'est due que s'il y a atteinte au fonds de commerce: Cass., 6 mai 2010</i> .....	179
B. <i>Recel de commerce similaire: Cass., 18 octobre 2012</i> .....	180
C. <i>Le sort de l'indemnité d'éviction lorsque le locataire a vendu son fonds de commerce: Cass., 14 mars 2013</i> .....	181
D. <i>Droit au maintien gratuit dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité (art. 27). Contestation du principe de l'indemnité d'éviction et expulsion: Civ. Bruxelles, 31 juillet 2013</i> .....	182

Section 9

Procédure.....	183
A. <i>Compétence du juge de paix même en cas de contestation liée à la loi sur les faillites: Cass., 5 novembre 2012</i> .....	183
B. <i>Caractère exécutoire de la plupart des jugements intervenus en cours d'instance en matière de baux commerciaux (art. 31, al. 2): Civ. Bruxelles (réf.), 31 juillet 2013</i> .....	185
1. La notion de jugement intervenu en cours d'instance.....	185
2. La notion de jugement rendu en matière de baux commerciaux.....	186

Section 10

En route vers la régionalisation.....	187
A. <i>La régionalisation du bail commercial</i> .....	187
B. <i>La notion de bail commercial</i> .....	187
C. <i>Quelques souhaits à l'intention des futurs législateurs régionaux</i> .....	188

## 4

Bail à ferme et droit de préemption :  
sélection de décisions

Chronique – 1 <sup>er</sup> janvier 2007-30 juin 2013.....	191
--	-----

Étienne Beguin

notaire

président du Master en notariat de l'U.C.L.

<i>Introduction</i> .....	193
A. <i>Législation</i> .....	193
B. <i>Jurisprudence</i> .....	194

Section 1

Généralités.....	194
------------------	-----

<u>Section 2</u>	
Champ d'application de la loi.....	199
<u>Section 3</u>	
Preuve du bail.....	208
<u>Section 4</u>	
Fermages.....	218
<u>Section 5</u>	
Congés.....	220
A. <i>Exploitation personnelle</i> .....	220
B. <i>Caractère prépondérant de l'activité professionnelle du futur exploitant</i> .....	224
C. <i>Autres motifs de congé</i> .....	235
<u>Section 6</u>	
Procédure de validation.....	241
<u>Section 7</u>	
Résiliation et résolution du bail.....	242
<u>Section 8</u>	
Sous-location et cession de bail.....	246
<u>Section 9</u>	
Liberté de culture.....	253
<u>Section 10</u>	
Droit de préemption.....	255
<u>Section 11</u>	
Divers.....	266

## 5

Règles régionales de salubrité, logement social et droit au logement : développements récents.....	267
---	-----

Nicolas Bernard

*professeur à l'Université Saint-Louis Bruxelles*

<i>Introduction</i> .....	268
---------------------------	-----

<u>Section 1</u>	
L'application des règles régionales de salubrité.....	269

A. <i>Contextualisation institutionnelle: la cohabitation des règles fédérales et régionales de salubrité</i> .....	269
B. <i>Région wallonne: l'apparition de la performance énergétique</i> .....	276
C. <i>Région de Bruxelles-Capitale: le nouveau Code bruxellois du logement</i> .....	281
1. Amplifier l'éradication des taudis .....	282
a) Déjouer certaines manœuvres de contournement de la loi .....	282
i) SUPPRESSION DE L'AVERTISSEMENT POUR CERTAINES VISITES D'INITIATIVE .....	282
ii) POURSUITE DE LA PROCÉDURE MÊME SI LE BIEN EST VIDE LORS DE LA VISITE .....	283
iii) POUVOIR DE VISITE DOMICILIAIRE .....	284
iv) APPOSITION DE SCELLÉS .....	286
b) Une amende rendue plus dissuasive .....	286
c) La suppression des attestations et certificats de conformité .....	288
i) UN QUINTUPLE MOTIF... .....	288
ii) ... ET UNE TRIPLE MÉPRISE À ÉVITER .....	292
2. Afficher de la souplesse (notamment pour accélérer la remise des biens – rénovés – sur le marché) .....	294
a) Allongement de la durée des travaux .....	294
b) Possibilité de suspension d'une partie de l'amende .....	296
c) Procédure du « non conforme non fermé » .....	297
i) <i>RATIO LEGIS</i> .....	298
ii) CONDITIONS .....	298
iii) PRÉCISIONS .....	299

## Section 2

Le logement social .....	300
A. <i>Région wallonne</i> .....	300
1. Le logement proportionné .....	301
a) La définition du logement proportionné .....	301
b) La cohabitation des enfants .....	301
c) La garde alternée .....	304
d) Les dérogations .....	305
2. Les mutations .....	307
3. L'accueil des locataires .....	307
4. Les candidatures .....	308
a) Limitation du choix de communes .....	308
b) Assouplissement du régime de la radiation .....	309
5. L'attribution des logements .....	310
a) Les points de priorité .....	310
i) LA GRILLE BARÉMIQUE DES POINTS DE PRIORITÉ .....	310
ii) LES POINTS D'ANCIENNETÉ .....	312
iii) LA SUPPRESSION DE LA PRIORITÉ COMMUNALE .....	313
iv) ... ET DU RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE .....	314
b) Les règles d'attribution .....	315
i) LA PÉRIODE DE PROBATION .....	315
ii) LES MUTATIONS .....	317
iii) LES REVENUS DES LOCATAIRES .....	320



iv) LA PRISE EN COMPTE DE L'ANCIENNETÉ.....	321
v) LES DÉROGATIONS.....	323
6. Un « droit au bail » de neuf années.....	325
a) Le régime précédent.....	325
b) Le nouveau régime.....	326
7. Un moratoire hivernal sur les expulsions.....	330
8. Un complément de loyer renforcé.....	333
9. L'entrée en vigueur de la réforme.....	334
B. <i>Région de Bruxelles-Capitale</i> .....	336
1. L'instauration d'un bail à durée déterminée.....	336
a) Contexte.....	336
b) Description du nouveau régime.....	338
i) UNE DOUBLE VÉRIFICATION.....	338
ii) CHAMP D'APPLICATION.....	340
2. Le logement modéré et moyen.....	342
a) Le contexte.....	342
b) Le mécanisme et les garde-fous.....	344
3. Les mutations.....	346
a) Le contexte.....	346
b) L'extension du principe actif du bail à durée déterminée.....	346
c) Des exemptions rabotées ou supprimées.....	347

### Section 3

Le droit au logement.....	349
A. <i>Une extension conceptuelle du droit au logement (en Région de Bruxelles-Capitale)</i> .....	349
1. Le contexte.....	349
2. La modification.....	351
B. <i>La jurisprudence relative à l'article 23 de la Constitution</i> .....	352
1. Contextualisation.....	352
2. Enseignements de fond.....	355