

# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	5
<b>L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique. Position du problème</b> .....	9
<small>Nicolas BERNARD</small>	
<small>Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles</small>	
<b>I. Une juxtaposition de compétences fédérales et régionales à propos du même objet (l'habitat)</b> .....	10
<b>II. Salubrité</b> .....	13
II.1. Un double corps de normes à respecter.....	13
II.1.1. Des compétences parallèles, mais sécantes.....	13
II.1.2. L'intégration du fait régional au sein de la loi fédérale.....	17
II.1.3. De nombreuses dissemblances pourtant.....	19
II.2. La nullité, solution (majoritaire) dégagée par la jurisprudence..	21
II.2.1. La nullité comme résultat de l'application combinée des principes de droit des obligations .....	21
II.2.2. L'utilité et la valeur juridique des rapports des services régionaux d'inspection ?.....	26
II.2.3. Un cas fortuit, l'insalubrité ?.....	27
II.3. Les opportunités à tirer de la régionalisation du bail .....	30
<b>III. Urbanisme</b> .....	31
III.1. Le principe général : l'autonomie des polices du logement et de l'urbanisme.....	31
III.2. Urbanisme et normes de qualité des logements .....	35
III.2.1. Le permis de location wallon, ou l'immixtion des prescriptions urbanistiques dans la thématique de la salubrité.....	35

TABLE DES MATIÈRES

III.2.2. Au-delà de la question de la salubrité .....	38
III.3. Le sort du bail associé à un bien méconnaissant des prescriptions urbanistiques.....	38
III.3.1. Le statut des règles urbanistiques .....	38
III.3.2. De l'annulation (et de ses limites) .....	40
III.3.3. Le régime (particulier ?) de l'article 308, alinéa 4, du CoBAT.....	44
III.3.4. In pari causa cessat repetitio ? .....	48
III.4. L'introduction récente à Bruxelles de la sanction administrative	50
III.4.1. Lignes de force et ratio legis.....	50
III.4.2. Consécration (antérieure) dans le Code bruxellois du logement..	53
<b>IV. Performance énergétique des bâtiments.....</b>	<b>56</b>
IV.1. Position de la question .....	56
IV.2. La nullité, ici aussi ?.....	58
IV.2.1. Application des principes généraux du droit des obligations.....	58
IV.2.2. Nullité absolue ou relative ? .....	60
IV.2.3. Le problème des charges .....	62
IV.2.4. Pour une application raisonnée de la nullité .....	63
IV.2.5. Les normes énergétiques sont-elles à assimiler à des normes de salubrité ? .....	66
<b>V. Réflexions sur le caractère adéquat de la nullité du bail pour sanctionner les manquements à des normes régionales ? .....</b>	<b>70</b>
V.1. Pour une sanction souple, adaptée à la gravité du manquement et en phase avec les objectifs du législateur.....	70
V.2. Quelles alternatives ?.....	72
V.3. Pas de nullité sans contemporanéité du vice par rapport à la conclusion du contrat .....	76
 <b>Le bail face aux réglementations régionales bruxelloises (urbanisme, salubrité, PEB). Le point de vue de l'avocat.....</b>	 <b>79</b>
Mathieu HIGNY Avocat et collaborateur scientifique au Centre de droit privé de l'Université catholique de Louvain	
<b>Introduction.....</b>	<b>80</b>

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. Obligations ou interdictions résultant de certaines normes régionales bruxelloises (urbanisme, salubrité, PEB) .....</b>	<b>81</b>
I.1. Informations à communiquer.....	81
I.1.1. Informations urbanistiques.....	81
I.1.2. Informations énergétiques .....	87
I.2. État du bien loué.....	92
I.2.1. Interdiction de mettre sur le marché locatif un logement non conforme aux normes bruxelloises de qualité .....	92
I.2.2. Mise sur le marché locatif d'un immeuble requérant des travaux de mise en conformité au regard des prescriptions administratives.....	95
I.3. Quelques modifications urbanistiques.....	98
<b>II. Impact du non-respect des obligations ou interdictions résultant des normes régionales bruxelloises étudiées (urbanisme, salubrité, PEB) 104</b>	<b>104</b>
II.1. Sanctions légales.....	104
II.2. Sanctions contractuelles.....	110
II.2.1. Validité du bail : rappel .....	110
II.2.2. Méconnaissance des obligations contractuelles du bailleur : rappel.....	115
II.2.3. Applications .....	118
A. Informations urbanistiques .....	118
B. Informations énergétiques.....	120
C. Quelques modifications urbanistiques.....	123
D. Logement non conforme aux normes bruxelloises de qualité....	125
E. Immeuble affecté d'une infraction urbanistique.....	128
F. Immeuble requérant des travaux de mise en conformité au regard des prescriptions administratives.....	132
G. L'office du juge .....	132
<b>Conclusion .....</b>	<b>134</b>

## La régionalisation du bail : espoirs et écueils... 135

Bernard Louveaux

Avocat au barreau de Bruxelles

<b>I. Les attentes de l'avocat.....</b>	<b>136</b>
I.1. Une matière à trois branches (au moins) .....	136

TABLE DES MATIÈRES

I.2. Une régionalisation qui ne semble pas particulièrement désirée .....	136
Baux d'habitation .....	136
Baux commerciaux : néant.....	136
I.3. Les opportunités de la régionalisation du bail.....	137
I.4. Quelques souhaits .....	139
I.4.1. Un espoir insensé ou un passé révolu : le temps de la simplicité. ....	139
I.4.2. Un minimum de réalisme .....	139
I.4.3. Un nouvel horizon législatif ? .....	140
I.5. Les obstacles à surmonter .....	141
I.5.1. La cohérence avec le droit commun .....	141
I.5.2. L'obligatoire cohérence interne .....	141
A. Des sanctions claires.....	141
B. Des objectifs précis.....	142
C. Des disparités inutiles à éviter .....	143
I.5.3. Une question délicate : le caractère impératif des lois relatives aux baux spécifiques .....	144
A. Quelle est la partie protégée ?.....	145
B. La renonciation à la protection légale.....	145
<b>II. De quelques considérations pratiques dans l'état actuel des textes...</b>	<b>146</b>
II.1. L'affectation des lieux : de l'importance de la précision de l'affectation contractuelle .....	146
II.1.1. De quelques conséquences de l'affectation d'un bien donné en location .....	146
II.1.2. Condition suspensive .....	149
II.2. La durée du bail.....	150
II.2.1. Bail commercial .....	150
II.2.2. Bail de résidence principale.....	151
II.2.3. Bail non réglementé.....	151
II.3. Le certificat énergétique et les charges locatives .....	151
II.4. Statut juridique des parties après la fin du bail .....	152
II.5. Les paradoxes de l'annulation du bail .....	153

**Le juge et l'ordre public : Libres propos quant  
à l'impact des normes régionales sur le bail  
à l'aune de la théorie des nullités..... 155**

Jérémie VAN MEERBEECK

Juge au tribunal de première instance de Bruxelles  
et professeur invité à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

<b>I. La théorie des nullités.....</b>	<b>157</b>
I.1. De la théorie classique à la théorie moderne.....	157
I.2. Une mystification ?.....	160
I.3. La cause et l'objet illicites.....	162
I.3.1. La cause illicite.....	163
I.3.2. L'objet illicite.....	164
<b>II. Le caractère d'ordre public des normes régionales.....</b>	<b>167</b>
II.1. La notion d'ordre public.....	167
II.2. Les normes régionales.....	168
<b>III. Le juge confronté aux nullités.....</b>	<b>173</b>
III.1. L'office du juge.....	173
III.2. Le pouvoir d'appréciation du juge en matière de nullités.....	174
III.3. L'option du locataire dans le bail de résidence principale.....	185
<b>Conclusion.....</b>	<b>187</b>

**Le bail (et le contrat de vente)  
face aux règlementations régionales.  
Le point de vue du juge..... 189**

Thierry MARCHANDISE

Juge de paix émérite et juge de paix suppléant

**La vente immobilière à l'épreuve du droit  
de l'urbanisme, de la PEB et des normes  
de logement**..... 193

Matthieu VAN MOLLE

Notaire,

Chargé de cours à l'Université de Liège et

Maître de conférences à l'Université libre de Bruxelles

<b>Introduction</b> .....	194
<b>I. Contenu du droit de l'environnement s.l. en lien avec la vente immobilière</b> .....	195
1.1. Urbanisme et aménagement du territoire.....	195
1.1.1. Région bruxelloise .....	196
1.1.2. Région wallonne.....	201
1.1.3. Région flamande.....	206
1.2. Performance énergétique des bâtiments.....	209
1.2.1. Champ d'application matériel commun .....	209
1.2.2. Région bruxelloise .....	212
1.2.3. Région wallonne.....	214
1.2.4. Région flamande.....	215
1.3. Normes régionales de logement.....	216
<b>II. Influence sur la formation et l'exécution du contrat de vente immobilière</b> .....	218
II.1. Vice du consentement : erreur et dol .....	222
II.2. Violation d'une norme d'ordre public ou impérative.....	225
II.3. Défaut de conformité .....	230
II.4. Garantie d'éviction ? .....	232
II.5. Garantie des vices cachés .....	233
<b>Conclusion</b> .....	236