LA RÉGIONALISATION DU BAIL : ESPOIRS ET ÉCUEILS

Bernard Louveaux

Avocat au barreau de Bruxelles

SECTION I
Les attentes de l'avocat 136

SECTION II
De quelques considérations pratiques dans l'état actuel des textes 146

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019

I. Les attentes de l'avocat

I.1. Une matière à trois branches (au moins)

L'avocat s'interroge légitimement lorsqu'une matière est régionalisée. L'avocat bruxellois s'en préoccupe davantage qu'un autre puisque l'étroitesse de son territoire théorique l'amène fréquemment à traiter des dossiers dans les deux autres Régions.

À cet égard cependant, son expérience dans d'autres domaines immobiliers (tels que l'urbanisme et l'environnement) en fait un familier des analyses transrégionales.

I.2. Une régionalisation qui ne semble pas particulièrement désirée

On peut penser que les Régions n'étaient pas nécessairement demanderesses de cette nouvelle compétence.

À cet égard, la déclaration gouvernementale de la Région de Bruxelles-capitale est particulièrement symptomatique par sa brièveté :

Baux d'habitation

L'accent est mis uniquement sur la politique du logement et sur la mise en place d'une allocation loyer encadrée.

Selon la déclaration gouvernementale, cette allocation loyer ne pourra se mettre en place sans l'adoption de grilles de loyers qui devront tenir compte de :

- la capacité contributive des ménages bruxellois,
- l'état du bien,
- la localisation[1].

Baux commerciaux : néant

Le législateur bruxellois a pourtant, sur ses deux collègues flamand et wallon, l'avantage de ne pas devoir donner la priorité à une réforme de la législation sur le bail à ferme. Invitons-le donc à actualiser la législation sur le logement et à en former un ensemble cohérent et à réformer la législation sur

1. Déclaration de politique générale du 20 juillet 2014, p. 20.

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019

les baux commerciaux pour en faire un instrument pratique non formaliste et répondant aux pratiques contemporaines.

I.3. Les opportunités de la régionalisation du bail

Le législateur régional a devant lui une magnifique opportunité de répondre à deux objectifs fondamentaux :

1. *Réaliser la synthèse entre diverses dispositions régionales de droit administratif et leurs conséquences dans le domaine contractuel*

   Pour ce faire, il faudra surmonter « la crainte des civilistes de naviguer dans les eaux du droit public »[2] et le peu d'attention que le législateur de droit administratif porte aux répercussions que les règles qu'il édicte peuvent avoir sur les contrats ;

   Cette synthèse se réalise déjà en certains endroits, au cas par cas. Par exemple lorsque le Code bruxellois du logement permet de déroger à l'interdiction de louer un logement qui ne répond pas aux exigences régionales lorsque les parties concluent un bail de rénovation[3].

   On constatera cependant que cette disposition limite la durée des travaux de rénovation à un maximum de douze mois. L'on voit apparaître d'emblée ici une difficulté dans la mesure où, en règle, dans le cadre d'un bail à rénovation, les travaux sont à exécuter par le preneur avec comme conséquence que, même si un délai est imposé à ce dernier et qu'il ne le respecte pas, le bailleur pourrait se voir appliquer une interdiction de location consécutive à un manquement à une obligation contractuelle du locataire.

   Mais il est vrai que compte tenu des objectifs distincts de la police régionale du logement et du droit contractuel, cette situation n'est pas, en soi, exceptionnelle puisque l'interdiction de location ou d'occupation est prononcée indépendamment des responsabilités contractuelles et peut être la conséquence du comportement contractuellement fautif du locataire.

2. *Adapter les réglementations à certains comportements ou situations contemporains.*

   – *En matière de logement*

   Les différents facteurs d'évolution de la société amènent à des modes de vie nouveaux et, en particulier, à des façons d'habiter qui n'étaient

2. Pour reprendre la jolie expression de J. Van Meerbeeck, « Le défaut de l'immeuble loué à titre de résidence principale », in *Les défauts de la chose, responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, Éd. Université St-Louis et Anthemis, 2015, pp. 155 et s., n° 1.
3. Art. 5, § 2, du Code bruxellois du logement.

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019

strada lex

pas prévues, tant s'en faut, dans le Code civil et n'étaient pas davantage pris en considération dans la loi du 20 février 1991[4].

Il semble nécessaire de consacrer une attention toute particulière au régime de colocation qui, dans l'état actuel des textes, confronte le locataire de résidence principale à d'importantes difficultés résultant de l'interdiction légale de sous-location complète ou le soumet à la volonté du bailleur qui peut lui imposer toute forme de solidarité, précarise les occupants non signataires du bail et pénalise les signataires originaux du contrat lorsqu'ils sont confrontés à des changements dans leur existence.

À cet égard, on ne peut s'empêcher de penser que la loi de 1991 a une vue quelque peu étriquée en considérant essentiellement la sous-location comme un mécanisme à combattre au motif qu'il serait utilisé par les marchands de sommeil. Les mécanismes de cession ou de sous-location doivent cependant retrouver droit de cité dans le cadre de la nécessaire adaptation de la législation aux formes collectives d'habitat.

Dans la modernisation de la législation sur les baux de résidence principale, l'on peut instamment inviter le législateur à mettre sur pied un mécanisme permettant de définir de manière plus précise et actuelle la notion de réparation locative, à l'instar de ce qui pouvait mais n'a pas été fait par le Roi en application de l'article 2 § 2 de la loi sur les baux de résidence principale.

Nul ne doute qu'il s'agit là d'un travail éminemment utile pour les très nombreux bailleurs et locataires de la région de Bruxelles-capitale et les praticiens qui les conseillent.

– *En matière de bail commercial*

Le chantier est plus important encore. Il s'agit de rajeunir une législation qui atteindra bientôt l'âge de la retraite et dont l'application est manifestement dépassée en ce qu'elle s'appuie sur des notions désuètes, telles que :

– une méfiance certaine à l'encontre du locataire, héritage du XIXe siècle, et une frilosité à porter atteinte au droit de propriété qui se traduisent peut-être davantage dans les débats des travaux parlementaires que dans le texte lui-même ;
– un formalisme totalement dépassé, aux conséquences redoutables mais dans lequel nombre d'arrêts de la Cour de cassation semblent se délecter ;

4. Voy., par exemple, les Actes du colloque du Conseil supérieur du logement du 23 novembre 2012 : N. Bernard (dir.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Bruxelles, La Charte, 2012.

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019

strada lex

– nécessité de prendre en compte des nouvelles pratiques commerciales :
  - contrats applicables dans les grands centres commerciaux ;
  - lien entre le bail commercial et les contrats de distribution (franchise, etc.).

On ne peut, à cet égard, que regretter l'absence totale du moindre projet dans la déclaration gouvernementale bruxelloise.

I.4. Quelques souhaits

Le législateur régional rendrait le praticien encore plus heureux s'il parvenait à rencontrer ces objectifs par le moyen de législations cohérentes et lisibles.

I.4.1. Un espoir insensé ou un passé révolu : le temps de la simplicité

À l'heure actuelle, il est totalement impossible de donner un conseil juridique sérieux par téléphone en matière de bail. Ce qui était possible par le passé – et qui peut sembler souhaitable pour un contrat aussi usuel – est devenu extrêmement complexe.

À titre d'exemple, seul l'examen attentif du contrat écrit permet de déterminer si l'on est dans un bail de résidence principale de courte ou de longue durée et s'il existe des dérogations aux possibilités de préavis. En matière de bail commercial, un véritable examen historique est parfois nécessaire afin de déterminer à quel stade de renouvellement les parties se trouvent.

Le retour à un passé « simple » est illusoire. Au surplus, il était sans doute moins simple qu'il n'y paraît, idéalisé qu'il est par le charme que présentent les règles que l'on connaît par rapport à celles que l'on doit encore étudier et dont les contours demeurent incertains aussi longtemps qu'elles ne font pas l'objet d'une jurisprudence établie.

Le droit du bail n'échappe pas plus qu'un autre à cette évolution. Cela n'est pas une raison pour que le législateur ajoute des complexités là où il n'y en a pas.

I.4.2. Un minimum de réalisme

Peut-on inviter également le législateur régional à user de ses compétences pour avoir un minimum de pitié à l'égard des praticiens en prévoyant des délais similaires dans des législations sœurs, certes différentes

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019

mais dans lesquelles les mêmes mécanismes sont mis en œuvre, et par exemple :

- dans les baux de résidence principale, l'action en révision de loyer ne peut être intentée qu'entre la sixième et la troisième année précédant l'expiration du triennat en cours (art. 7, § 1er, al. 5) tandis que, dans le cadre des baux commerciaux, « l'action ne peut être intentée que dans les trois derniers mois du triennat en cours » (art. 6, al. 3 de la loi sur les baux commerciaux) ?
- dans le bail de résidence principale, lorsque bailleur résilie pour occupation personnelle, « les lieux doivent être occupés dans l'année et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins » (art. 3, § 2, al. 3) alors que dans la loi sur les baux commerciaux, l'occupation doit être personnelle et effective et réalisée dans les six mois pour une durée de deux ans (art. 16, § 1er, 1° et 25, 3° de la loi) ?

Mais peut-être s'agit-il d'une preuve de sagesse puisque le praticien est contraint de retourner à chaque fois aux textes et évite l'écueil d'une confiance exagérée en sa mémoire.

I.4.3. Un nouvel horizon législatif ?

Puisque la matière qui est transférée aux régions porte sur la location de l'habitation, le législateur régional trouve la possibilité, eu égard aux nombreuses autres compétences qu'il détient, d'établir un code de l'habitation qui intégrerait l'essentiel des dispositions applicables et, en particulier dans la matière contractuelle, en établirait les contours et conséquences principaux applicables aux rapports entre le bailleur et le locataire : vaste programme, assurément !

Si certains appellent de leurs vœux un nouveau Code civil[5] et si la Région wallonne envisage d'intégrer la législation sur le bail à ferme dans le Code wallon de l'agriculture afin de faire de celui-ci un « outil de référence juridique unique et cohérent, reprenant toutes les normes de compétence régionale relatives à l'agriculture »[6], la tâche de l'avocat serait simplifiée si un texte coordonnait l'ensemble des dispositions applicables aux « locations spécifiques »[7] et si, par exemple, un Code bruxellois de l'habitation réglait les interférences entre les dispositions administratives et contractuelles.

5. D. Philippe, « Pour un nouveau Code civil ? », *Justement*, février 2015, Waterloo, Kluwer.
6. D. Lagasse, *J.T.*, 2015, p. 228 ; E. Beguin et J. Fonteyn, *Le Code wallon de l'agriculture*, Bruxelles, Larcier, 2015.
7. C'est-à-dire aux règles spécifiques à chacun des trois types de baux visés par la régionalisation.

bibliotheque.centrale@spw.wallonie.be
La régionalisation du bail : espoirs et écueils
Éditions Larcier - © Groupe Larcier - 17/02/2019