

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	5
LA RÉDACTION DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : LES CLAUSES RELATIVES À LA DURÉE DU CONTRAT	7
Isabelle DURANT	
I. – <i>Les baux de résidence principale de neuf ans</i>	9
A. – La durée initiale.....	9
B. – Les facultés de résiliation anticipée	15
1° Les facultés offertes au bailleur	15
2° Les facultés offertes au preneur	24
II. – <i>Les baux de résidence principale de courte durée</i>	33
A. – Rappel des principales règles	33
B. – Commentaires de clauses	40
1° L'adoption d'une courte durée	40
2° La prorogation du bail de courte durée	45
3° L'insertion d'une clause autorisant la résiliation unilatérale anticipée du contrat.....	49
LA DURÉE DU BAIL DE DROIT COMMUN : CONGÉ, FIN ANTICIPÉE, PROROGATION ET TACITE RECONDUCTION	57
Gauthier FIÉVET	
I. – <i>Généralités</i>	58
II. – <i>Le bail écrit</i>	59
A. – Le bail écrit à durée déterminée	60
1° Durée	60
2° Congé.....	64
3° Fin anticipée.....	65
4° Prorogation.....	69
5° Tacite reconduction.....	72
B. – Le bail écrit à durée indéterminée	79
III. – <i>Le bail verbal</i>	82
A. – Durée	82
B. – Congé	83
C. – Prorogation et tacite reconduction.....	83
BAIL COMMERCIAL ET PRATIQUES CONTRACTUELLES.....	85
Bernard LOUVEAUX	
<i>Introduction : loi ancienne mais problèmes actuels</i>	85

I. – <i>Durée du bail commercial</i>	86
A. – Durée initiale incompressible de neuf ans minimum	86
1° Ce qui est certain : le principe.....	86
2° Conséquences du principe.....	86
3° Ce qui est inefficace ou inutile.....	87
B. – Durée des renouvellements	87
1° Principe : neuf ans sauf accord des parties soumis à des conditions de forme habilitantes	87
2° Ce qui est incertain : renouvellement à durée indéterminée	88
3° Ce qui est à déconseiller : durée inférieure à dix-huit mois	89
4° Ce qui est controversé.....	90
C. – Modification du bail commercial en cours de celui-ci.....	90
1° Principe général : liberté des conventions.....	90
2° L'objet du bail	91
3° La durée du bail.....	91
D. – La convention d'occupation précaire.....	93
1° Principe	93
2° Pratique contractuelle à recommander.....	94
II. – <i>La résiliation anticipée d'un bail commercial</i>	95
A. – L'accord de résiliation anticipée	95
1° Principes.....	95
2° Nature de l'intervention du notaire ou du tribunal	95
3° Une protection au profit du seul locataire	96
4° Y compris lorsque le bail n'est pas exécuté	97
5° Précautions contractuelles	98
B. – Facultés de résiliation anticipée	99
1° Principe	99
2° Au profit du preneur.....	100
3° Les facultés de résiliation anticipée au profit du bailleur ou de l'acquéreur	102
III. – <i>Fin du bail commercial</i>	106
A. – Fin du bail commercial avant épuisement de tous les droits au renouvellement	106
B. – Fin « naturelle » du bail commercial après épuisement des droits au renouvellement.....	108
C. – Fin du bail commercial : l'article 19 alinéa 3 du Code judiciaire comme moyen de retarder une expulsion	109
1° Caractère exécutoire	109
2° Le cas d'espèce.....	110
3° La légitimité du maintien dans les lieux d'un locataire commerçant qui conteste le préavis.....	111
4° Le critère : la balance des intérêts des parties	111

IV. – <i>Le renouvellement</i>	112
A. – Le droit à demander le renouvellement.....	112
1° Bref rappel des principes	112
B. – La demande de renouvellement.....	113
1° Les conditions de fond	113
2° Hors du respect du formalisme strict de la loi, point de salut	116
C. – La réponse du bailleur	127
1° Principes.....	127
2° Un cas particulier : minorité d'un bailleur	127
D. – Les accords anticipés de renouvellement.....	128
1° Principe	129
E. – Les modalités de renouvellement	134
F. – La résiliation du bail comme solution d'une négociation de renouvellement	136
G. – De l'utilité et la difficulté de donner date certaine au renouvellement	136
V. – <i>La tacite reconduction : un régime spécifique et plein d'incertitudes en matière de baux commerciaux</i>	137
A. – Principe	137
B. – Le locataire a omis de demander le renouvellement.....	138
C. – La demande de renouvellement a été faite mais ne répond pas à toutes les conditions légales.....	138
1° L'absence de réaction du bailleur à vue demande irrégulière.....	138
2° Un exemple édifiant	139
3° La glorieuse incertitude du prétoire	141
D. – La controverse fondamentale : sous le régime de la tacite reconduction, le bail relève-t-il encore de la loi sur les baux commerciaux ?.....	142
1° Exposé du problème.....	142
2° Un régime hybride	143
3° Conséquences pratiques.....	144
LES CLAUSES ABUSIVES DANS LE BAIL D'IMMEUBLE CONCLU ENTRE UNE ENTREPRISE ET UN CONSOMMATEUR	147
Cécile DELFORGE	
<i>Introduction</i>	147
I. – <i>Le champ d'application de la théorie des clauses abusives</i>	147
II. – <i>Le régime des clauses abusives</i>	152
A. – La liste noire de l'article VI.83 du Code de droit économique	154
1° Clauses relatives à la formation du contrat.....	154
2° Clauses relatives à l'exception d'inexécution	157
3° Clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité.....	157
4° Clauses pénales	160

5° Clauses relatives à la preuve.....	163
6° Clauses excluant ou limitant de manière inappropriée les droits légaux du consommateur.....	164
7° Clauses entravant le droit de consommateur de porter le litige en justice.....	165
B. – La norme générale de l'article VI.82 du Code de droit économique.....	166
III. – <i>Sanction des clauses abusives</i>	168
IV. – <i>Office du juge et renonciation</i>	170
A. – Office du juge.....	170
B. – Renonciation.....	174
<i>Conclusion</i>	175
LE CONTRAT DE BAIL ET LE STATUT DU COUPLE.....	177
Yves-Henri LELEU	
<i>Introduction</i>	177
I. – <i>Mariage</i>	181
A. – La résidence conjugale.....	181
B. – Domaine de la protection du logement du couple.....	182
C. – Appartenance conjointe du bail.....	185
D. – Sanctions.....	188
II. – <i>Cohabitation de fait</i>	192
A. – Absence de protection.....	192
B. – Résolution des crises.....	194
III. – <i>Cohabitation légale</i>	196
A. – Protection minimale précaire.....	196
B. – Protection du logement familial.....	197
C. – Mesures de crise et sanctions.....	199
LE CONTRAT DE BAIL ET SES ASPECTS SUCCESSORAIRES CIVILS DANS LA FAMILLE (NOTAMMENT LE BAIL À VIE).....	203
Caroline BURETTE	
<i>Introduction</i>	203
I. – <i>Les articles 745bis, § 3 et 745octies, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil : protection du conjoint ou du cohabitant légal quant au bail existant</i>	203
A. – Quels baux sont visés par ces dispositions ?.....	204
B. – Que faut-il entendre par l'expression « droit au bail » ?.....	205
1° Droits et obligations.....	205
2° Quid de la garantie locative ?.....	205
C. – Qu'en est-il dans les situations particulières suivantes ?.....	206
1° Séparation de fait.....	206

2° Déchéance de l'autorité parentale.....	206
3° Libéralité réalisée par le défunt ayant pour objet ce droit au bail ?	207
D. – Exclusion du cohabitant de fait.....	207
II. – <i>Le bail (à vie) dans le cadre d'arrangements familiaux</i>	208
A. – Les cas d'application	208
1° Le bail (à vie) concédé dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel	209
2° Le bail (à vie) réservé par le vendeur	209
3° Le bail (à vie) concédé au partenaire (conjoint, cohabitant légal ou cohabitant de fait)	211
III. – <i>Conseils de rédaction d'un bail à vie</i>	217
A. – Droit applicable	217
B. – Formalités préalables	218
1° Cadastre.....	218
2° État hypothécaire.....	218
3° Recherches urbanistiques.....	221
4° Certificat PEB	221
5° Recherches fiscales et sociales	222
C. – Examen de quelques points relatifs à la forme de la convention	222
1° Écrit.....	222
2° Transcription.....	223
3° Enregistrement.....	223
D. – Examen de quelques points relatifs au fond de la convention	225
1° Objet et destination.....	225
2° Durée	226
IV. – <i>Modèle de bail à vie</i>	232
LE CONTRAT BAIL ET LA VENTE DU BIEN : CLAUSES DE L'ACTE ET CLAUSES DU BAIL	247
Matthieu VAN MOLLE	
<i>Introduction</i>	247
I. – <i>Droit commun du bail</i>	248
A. – Liminaire : champ d'application	248
B. – Régime du Code civil.....	250
1° Principe de la continuité du bail	250
2° Condition : la date certaine du bail	256
3° Faculté d'expulsion.....	260
C. – Questions particulières	262
1° Baux de longue durée.....	262
2° Garantie locative.....	262

3° État du bien à la fin du bail..... 265

II. – *Régimes particuliers* 273

 A. – Bail de résidence principale 273

 1° Principe : subrogation de l’acquéreur..... 274

 2° Protection limitée du bail sans date certaine..... 280

 3° Interdiction de la faculté d’expulsion..... 282

 B. – Bail commercial 282

III. – *Clause d’entretien du bail* 287

 A. – Contexte et opportunité..... 287

 B. – Rédaction de la clause 288

Conclusion..... 290