

Table des matières

Sommaire	3
Notule d'ordre légistique	5
Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail	7
BERNARD LOUVEAUX	
Introduction	7
Chapitre I. Une nécessité légistique : la cohérence	8
Section I. La cohérence première : l'intégration dans le Code civil	8
A. Le bail de résidence principale reste une convention soumise au droit commun des contrats.....	8
B. Le bail de résidence principale est un contrat de bail régi par le droit fédéral du bail, et notamment du bail d'immeuble.....	9
C. Une greffe à réussir.....	10
Section II. L'indispensable cohérence avec les législations « externes »	10
Section III. L'obligatoire cohérence interne	13
A. Des sanctions claires	13
B. Des objectifs précis.....	14
C. Des disparités inutiles à éviter	15
D. Législation et/ou information ?.....	15
Chapitre 2. Des défis	16
Section I. Vers un Code de l'habitation ?.....	16
Section II. Les modes de vie nouveaux	16
Section III. Un passé révolu : le temps de la simplicité	16
Section IV. Une demande particulière : des délais similaires dans des législations soeurs	17

Section V. Une question délicate : le caractère impératif de la future législation sur le bail de résidence principale	18
A. Position du problème	18
B. Questions particulières.....	19
1. Quelle est la partie protégée ?.....	19
2. La renonciation à la protection légale.....	20
Conclusion	20
L'état du bien loué et le bail de rénovation	23
LUC THOLOMÉ et CHARLES-ÉDOUARD DE FRÉSART	
Introduction	23
Chapitre 1. Le droit à un logement décent	24
Chapitre 2. La qualité de l'habitat dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable	24
Section I. Compétences pour définir les critères de qualité	24
Section II. Contrôle de l'application des critères et force probante des rapports de salubrité.....	25
Section III. La lutte contre les logements insalubres : compétences communales	26
Section IV. Les effets sur le contrat de bail de l'adoption d'un arrêté d'inhabitabilité ou de l'absence de permis de location	28
Chapitre 3. La qualité de l'habitat dans le Code civil	33
Section I. Le bail de droit commun.....	33
Section II. Le bail de résidence principale	34
Chapitre 4. L'irruption des normes régionales dans le champ contractuel (et leur difficile conjonction avec les normes fédérales)	37
Chapitre 5. Les conséquences du caractère d'ordre public des normes régionales	39
Section I. Pourquoi les normes régionales sont-elles d'ordre public ?	39
Section II. Conséquences du caractère d'ordre public des normes régionales.....	40
Section III. Y a-t-il une alternative à la nullité de plein droit ?	41
Section IV. Les effets parfois pervers de l'annulation du bail	42

Section V. Le bail de rénovation	43
Chapitre 6. Les enjeux de la sixième réforme de l'État.....	44
La durée et la fin du bail dans la loi sur le bail de résidence principale : une réglementation équilibrée, mais susceptible d'améliorations	49
LUC HERVE	
Introduction.....	49
Chapitre 1. Le champ d'application de la sanction civile du défaut d'enregistrement par le bailleur	50
Section I. Situation actuelle en droit positif.....	50
A. Exigence d'un écrit enregistré.....	50
B. Sanction civile du défaut d'enregistrement par le bailleur.....	52
Section II. Suggestion(s) d'amélioration(s)	56
A. Durée du délai légal endéans lequel le bailleur est tenu de procéder à l'enregistrement du bail	56
B. Point de départ du délai endéans lequel le bailleur est tenu de procéder à l'enregistrement d'un bail verbal	57
C. Application de la sanction relative au défaut d'enregistrement aux baux de courte durée	58
D. Nature même de la sanction du défaut d'enregistrement du bail au regard de l'intérêt du preneur.....	60
Chapitre 2. Le concours entre le préavis donné par le bailleur et le contre-préavis du preneur	61
Section I. Situation actuelle en droit positif.....	61
A. Facultés limitées de résiliation anticipée du bail par le bailleur et contre-préavis du preneur	61
B. Controverse jurisprudentielle quant à l'effet du contre-préavis donné par le preneur et expirant avant le congé préalable donné par le bailleur	63
1. Jurisprudence de la Cour de cassation.....	63
2. Jurisprudence de la Cour constitutionnelle	65
Section II. Suggestion(s) d'amélioration(s)	67
A. Effet de l'expiration du contre-préavis donné par le preneur sur les obligations du bailleur et maintien de celles-ci sans distinction quant au motif du congé.....	67
B. Le moment de l'exigibilité de l'indemnité due par le bailleur donnant congé sans motif	71

Chapitre 3. L'insertion d'une clause de résiliation anticipée unilatérale dans un bail de courte durée	75
Section I. Situation actuelle en droit positif.....	75
A. Non-application de principe du régime de résiliation des baux de neuf ans au bail de courte durée	75
B. Controverses relatives à la possibilité d'insérer une faculté de résiliation unilatérale et anticipée dans les baux de courte durée..	76
Section II. Suggestion(s) d'amélioration(s)	78
A. Consécration légale de la faculté de résiliation unilatérale et anticipée du contrat de bail de courte durée et modalités de mise en œuvre de cette faculté.....	78
B. Nature de l'indemnité due en cas de résiliation unilatérale et incidence de celle-ci quant aux modalités de mise en œuvre de cette résiliation	78
Conclusion	79
La durée du contrat de bail en agence immobilière sociale	81
CORINNE MOULIN	
Chapitre 1. Mise en contexte.....	81
Chapitre 2. La durée du contrat de location.....	82
Chapitre 3. L'accompagnement social	83
Chapitre 4. Les fins de location parfois difficiles.....	85
Chapitre 5. Un bail performant ?.....	86
Conclusion	87
Les sûretés locatives et la réforme de l'État.....	89
MARNIX DE SMEDT	
Introduction ET PLAN.....	89
Chapitre I. Les sûretés réglées par la loi.....	91
Section I. L'obligation du preneur de garnir les lieux loués	91
Section II. La garantie locative.....	93
A. Sources légales et modifications ultérieures.....	94
B. Formes de garanties locatives réglementées	96
I. Contextualisation	96

2. Typologie	98
a. Un compte individualisé.....	98
b. La garantie bancaire	100
c. Une garantie locative bancaire conclue à l'intervention d'un CPAS	103
Section III. Questions de privilèges.....	104
A. Le privilège du bailleur.....	104
B. Le privilège sur l'actif du compte de garantie locative	113
Section IV. Comparaison entre les deux formes de sûretés.....	114
Chapitre 2. L'adéquation du régime des sûretés locatives.....	115
Section I. Quelques difficultés de mise en œuvre	116
Section II. Faut-il réformer les sûretés locatives en matière de bail de résidence principale ?.....	119
Conclusion	122
Annexes	123

La garantie locative prise en charge par les CPAS : bilan et perspectives

FRÉDÉRIC STAFFE

Chapitre 1. Garantie locative et droit au logement	127
Chapitre 2. Garantie locative et politiques d'aide au logement en faveur des usagers du C.P.A.S	128
Section I. Approche transversale	128
Section II. Les questions fondamentales et préalables à la prise en charge d'une aide au logement	129
A. Qu'en est-il de l'équilibre à maintenir entre, d'une part, le coût du logement et, d'autre part, les ressources financières réelles des usagers ?.....	130
B. Le logement est-il conforme aux normes régionales d'habitabilité et à la législation relative au bail de résidence principale ?.....	130
C. Le logement est-il suffisamment adapté aux besoins des usagers ?...	131
D. Quid en cas de refus du bailleur de louer un logement privé à un usager social ?	132
Chapitre 3. Forces et faiblesses des mécanismes actuels de constitution de la garantie locative	133
Section I. Le versement de la garantie locative sur un compte bloqué ouvert au nom du preneur	133

Section II. Le CPAS se porte garant auprès de la banque du preneur .. 134
 Section III. Le CPAS se porte (moralement) garant vis-à-vis du bailleur 135

Chapitre 4. Quelques perspectives d'amélioration..... 135

Les charges locatives des habitations à travers

la nouvelle compétence régionale..... 137

PIERRE-FRANÇOIS VAN DEN DRIESCHE

Chapitre 1. Position de la question 137

Chapitre 2. La situation actuelle 139

Section I. Affichage obligatoire des charges et obligation de fournir
 un certificat P.E.B..... 139

Section II. Charges comprises dans le loyer, forfait pour charges
 ou dépenses réelles ?..... 141

A. Mise en contexte légale 141

B. Les systèmes de charges forfaitaires..... 141

1. Introduction..... 141

2. Conversion du forfait en consommations réelles..... 142

3. Révision du forfait 142

4. Indexation du forfait 143

C. Les charges réelles 143

1. Introduction..... 143

2. Les charges des immeubles unifamiliaux et des immeubles
 à appartements 144

3. Questions particulières..... 146

a. Chauffage (répartition des frais) 147

b. Eau et électricité 147

c. Ascenseur 148

d. Syndic 148

Section III. La prescription des arriérés de frais et charges 149

Chapitre 3. Les futures règles..... 149

Section I. Rendre le système des charges réelles obligatoire..... 150

Section II. Rendre les relevés de compteurs contradictoires..... 150

Section III. Mieux sanctionner l'absence d'information
 sur les charges..... 151

Garantir le droit à l'énergie dans le parc locatif privé : les apports d'un exercice régionalisé de la compétence sur les baux à loyers	153
THIBAUD DE MENTEN	
Chapitre 1. Réduire la précarité énergétique	153
Chapitre 2. État des lieux et relevés d'index de consommation ..	155
Section I. Position de la question	155
Section II. Intégrer le relevé d'index dans l'état des lieux ?	156
Chapitre 3. Des charges énergétiques sociales : suite logique des tarifs sociaux ?	157
Section I. Justifier le montant des charges	157
Section II. Pallier l'absence de compteur électrique individuel ?.....	158
A. La situation actuelle	158
B. Un tarif solidaire et progressif : une opportunité à saisir ?.....	159
C. Quelles interactions avec la loi sur les baux ?	160
D. Vers de nouvelles dispositions renforçant le droit au logement décent ?	160
E. Difficultés et opportunités d'un inventaire sur les compteurs collectifs.....	161
F. Relations entre communes et gestionnaires de réseau.....	161
G. Obliger les bailleurs à déclarer les compteurs collectifs ?	162
Chapitre 4. Réduire les inégalités d'accès à un logement décent	162
Section I. Un parc locatif de moindre qualité.....	162
A. L'influence de la qualité du logement sur les factures de chauffage	162
B. Un parc locatif moins « performant »	163
C. Une demande sociale de travaux, largement insatisfaite	163
D. Une logique propre de rénovation du parc locatif public	164
Section II. Le parc locatif privé, oublié des programmes publics de rénovation énergétique	165
A. Contextualisation	165
B. Les effets du dispositif « écopack ».....	165
C. Les primes à la réhabilitation.....	166
D. Les primes MEBAR	167
E. La guidance sociale énergétique et les tuteurs énergie.....	168

Section III. Des conditions d'intervention spécifiques sur le parc locatif privé.....	169
A. Position de la question.....	169
B. Leur portée pratique, côté locataires.....	170
C. L'incidence sur les loyers.....	171
Section IV. Identifier (et lever) les blocages	171
A. Une portée limitée par un engagement excessif.....	171
B. Une portée limitée par la durée des baux	172
C. Une portée limitée par l'existence d'un bail	172
Section V. Pour une politique d'objectivation des loyers.....	173
Chapitre 5. Recommandations	174
Section I. Des normes de performance énergétique minimales ?	174
Section II. Faciliter l'obtention d'une indemnité de départ ou d'une réduction de loyer.....	175
Section III. Allonger la durée du bail en cours	175
Section IV. Adapter les conditions d'octroi des primes à la réhabilitation sur le parc locatif	176
Section V. Une attention particulière vis-à-vis des logements soumis à permis locatif.....	176
Section VI. Faciliter l'emménagement.....	176
Section VII. Réduire les prix des charges énergétiques	177
Section VIII. Améliorer la qualité du parc locatif privé.....	178
Section IX. Partir des expériences menées par les acteurs de terrain	179

Le champ d'application (matériel et dans le temps) d'une nouvelle législation sur le bail

de résidence principale..... 181

CARINE MALOU ET ALEXANDRE CRUQUENAIRE

Introduction..... 181

Chapitre I. Champ d'application matériel de la loi

Section I. Bilan de la réglementation actuelle..... 181

A. Le texte de loi..... 181

B. Les conditions d'application de la loi

I. L'existence d'un contrat de bail portant sur un logement..... 183

a. Notion de contrat de bail et exclusion des notions avoisinantes

183

b. Notion de logement	183
2. L'affectation du logement à la résidence principale du preneur .	185
a. Notion de résidence principale.....	185
b. Affectation par le preneur.....	186
3. L'accord des parties quant à la destination du bien.....	188
a. Accord des parties sur l'affectation à la résidence principale du preneur	188
b. Clause d'interdiction d'affectation à la résidence principale du preneur	188
C. Extensions légales et contractuelles	189
1. Les extensions légales	189
a. La sous-location autorisée par l'article 4.....	189
b. La sous-location à des fins sociales ou humanitaires	190
2. Les extensions contractuelles	190
Section II. Suggestions pour la réforme à venir.....	190
A. La notion de logement.....	191
B. La notion de résidence principale	192
C. Le caractère principal de l'affectation du bien loué	192
D. Le caractère continu de l'affectation et l'autorisation du bailleur	194
E. Extension à la sous-location	194

Chapitre 2. Champ d'application dans le temps

de la loi – droit transitoire	195
Section I. Bilan de la réglementation actuelle.....	195
A. Principes de droit transitoire	195
1. La non-rétroactivité de la loi nouvelle.....	195
a. Principe	195
b. Fondements	196
c. Exceptions.....	196
2. L'application immédiate de la loi nouvelle	197
a. Principe	197
b. Fondements	197
c. Exceptions.....	198
3. En matière contractuelle.....	198
a. Principe	198
b. Fondements	198
c. Exceptions.....	199

B. Application à la législation relative au bail de résidence principale....	199
1. La loi du 20 février 1991	200
a. Les baux écrits à durée déterminée	200
b. Les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux....	201
2. La loi du 13 avril 1997	201
3. La loi du 24 décembre 2002	203
4. La loi du 27 décembre 2006	203
5. La loi du 25 avril 2007	204
a. Obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges ...	204
b. Obligation d'établir un état des lieux	204
c. Exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité du bien loué et réparations autres que locatives.....	205
d. Annexes au contrat de bail	206
e. Garantie locative	206
6. La loi du 26 avril 2007	206
7. La loi du 18 juin 2009	207
Section II. Suggestions pour la réforme à venir.....	208
A. Les applications parallèles de la loi ancienne et de la loi nouvelle....	208
B. Application immédiate et exclusive de la loi nouvelle	209
Conclusion	211
Annexe : Tableau récapitulatif	212
L'enregistrement du bail et l'aliénation du logement loué : constats et perspectives	223
MATTHIEU VAN MOLLE	
Introduction	223
Chapitre I. Aliénation du logement loué	224
Section I. État des lieux des régimes actuels	224
A. Régime de droit commun.....	225
1. Principe de la continuité du bail.....	225
a. Opposabilité des effets du contrat.....	225
b. Champ d'application	226
c. Analyse juridique	227
2. Condition : la date certaine du bail	228
a. Protection contre la fraude.....	228
b. Moment de l'appréciation.....	229

3. Faculté d'expulsion.....	231
B. Bail de résidence principale	232
1. Bail avec date certaine.....	233
a. Principe : subrogation de l'acquéreur	233
b. Mécanisme de <i>subrogation</i>	233
c. Effets pour le futur.....	234
2. Protection limitée du bail sans date certaine.....	239
a. Subrogation de principe.....	239
b. Faculté de résiliation exceptionnelle.....	239
3. Interdiction de la clause d'expulsion.....	241
Section II. Constat des difficultés et prospective.....	241
A. Questions controversées	241
1. Nature et effets de la substitution de l'acquéreur	242
2. Montant de l'indemnité du congé sans motif et congé prématuré	243
3. Baux de courte ou longue durées	243
a. Baux de courte durée	243
b. Baux de longue durée.....	244
B. Proposition d'un nouveau régime de transmission du bail portant sur un logement.....	247
1. Détacher l'opposabilité de la date certaine.....	247
2. Régime de subrogation.....	248
3. Faculté de résiliation pour l'acquéreur.....	249
Chapitre 2. Enregistrement du bail d'un logement	250
Section I. Régime actuel d'enregistrement.....	250
A. Enregistrement gratuit et absence de droit d'écriture	250
1. Principe de gratuité.....	250
2. Champ d'application	251
3. Exemption du droit d'écriture.....	252
B. Charge de l'enregistrement, sanction et délai	252
1. Obligation du bailleur	252
2. Sanction civile.....	254
3. Portée de la sanction.....	254
4. Modalités d'enregistrement.....	256
Section II. Critique et propositions législatives.....	256
Conclusion	257

La colocation : une réalité sociale en expansion 259
INGRID PLANCQUEEL

Introduction..... 259

Chapitre 1. Le pacte de colocation, un outil d'organisation..... 260

Chapitre 2. Quelques applications concrètes du pacte de colocation..... 262

Section I. La signature du bail..... 262

A. Un seul colocataire signe le contrat de bail 262

B. Plusieurs colocataires signent le contrat de bail 262

Section II. L'état des lieux..... 263

Section III. La garantie locative..... 264

A. Constitution de la garantie 265

B. Restitution de la garantie..... 265

Section IV. Le paiement du loyer 265

A. Le colocataire défaillant a signé le contrat de bail..... 265

B. Le colocataire défaillant n'a pas signé le contrat de bail 266

Section V. Le paiement des charges..... 266

Section VI. L'arrivée d'un colocataire..... 267

A. L'arrivée d'un colocataire à la place d'un colocataire signataire du contrat de bail 267

B. Colocataire supplémentaire..... 268

Section VII. Le départ d'un colocataire..... 268

A. Le colocataire sortant est signataire du contrat de bail..... 268

B. Le colocataire sortant n'est pas signataire du contrat de bail 268

Chapitre 3. Résoudre les conflits de manière informelle..... 269

Conclusion 269

Le droit commun du bail et l'impact de la sixième réforme de l'État..... 271
PHILIPPE ZEEGERS

Chapitre 1. Position de la question 271

Chapitre 2. Les principales règles de droit commun et les futures options des régions 274

Section I. Le formalisme et la preuve du bail..... 274

Section II. L'information préalable du preneur 275

A. La hauteur du loyer et des charges.....	275
B. Les performances énergétiques du bâtiment.....	276
C. La situation urbanistique du bien.....	277
Section III. Les réparations locatives et les grosses réparations	277
A. Réparations à charge du bailleur.....	278
B. La notion de réparations locatives.....	278
C. L'opportunité de la régionalisation.....	278
Section IV. L'indexation des loyers.....	279
Section V. L'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.....	280
Section VI. L'incendie.....	282
A. Rappel du principe	282
B. Portée	282
C. Comment le preneur peut-il échapper à sa responsabilité ?.....	282
D. Quid si l'incendie est causé par un appareil inclus dans la location ? ...	282
E. L'indemnisation du bailleur.....	283
F. Nécessité d'une prudence des parties vis-à-vis de la couverture d'assurance	283
Section VII. L'obligation de garnir les lieux loués	284
Section VIII. Les indemnités de relocation et/ou de résiliation	284
Section IX. La prescription	285
Conclusion	286

Encadrement des loyers

(grille « de référence » et taxation des loyers réels)

et déductions fiscales des intérêts des emprunts

hypothécaires (« bonus logement ») :

développements récents

NICOLAS BERNARD

Chapitre 1. Le constat de départ : des loyers élevés, et en hausse ininterrompue.....	288
Section I. Constats chiffrés	288
Section II. Tentative(s) d'explication	290
Section III. La situation particulière de Bruxelles.....	291
Chapitre 2. Mesures existantes.....	292
Section I. Lissage des loyers associés aux baux de courte durée.....	292
Section II. Réduction de précompte immobilier.....	294

Chapitre 3. Mesures en discussion	294
Section I. Moduler le précompte immobilier en fonction de la conformité du loyer à une grille de référence	294
A. Contexte institutionnel.....	294
B. L'établissement d'une grille indicative de loyers	295
C. Les utilisations possibles de la grille.....	299
1. Réguler le coût de la location	299
2. Allocation-loyer	301
3. Information du public	302
Section II. Taxer les loyers réels	303
A. Le contexte : un régime fiscal qui n'incline pas à la modération du loyer.....	303
B. Les avantages de la taxation des loyers réels.....	305
C. Une mesure loin d'être utopique	306
D. Des garde-fous.....	307
E. Une mesure à placer dans un ensemble (fiscal) plus vaste.....	309
Chapitre 4. Les perspectives qu'offre la sixième réforme de l'état	311
Section I. Le bail	311
Section II. Les déductions fiscales	313
A. Pistes de réflexion.....	313
B. De la mesure avant toute chose.....	316
Chapitre 5. La légalité d'un contrôle des loyers	317
Section I. En droit interne.....	317
Section II. En droit international.....	319
Conclusions	323
 Le contrat d'occupation précaire : une convention trop méconnue	327
GENEVIÈVE LONGRÉE	
Introduction	327
Chapitre I. Le projet pilote	328
Section I. Contexte d'émergence.....	328
A. Des ménages en recherche urgente de logement, des bâtiments temporairement inoccupés.....	328
B. Volonté politique et mobilisation des opérateurs	328

C. Une opportunité immobilière	329
D. Un projet commun en matière d'accompagnement social	329
Section II. Lignes de force	330
Chapitre 2. La convention d'occupation précaire.....	331
Section I. Un outil d'insertion.....	331
Section II. Contrat d'occupation précaire ou convention d'hébergement temporaire ?.....	332
Le contrat d'occupation précaire dans les logements de transit.....	335
PAUL-ÉMILE HERIN	
Introduction.....	335
Chapitre I. Description	336
Section I. La réglementation.....	336
Section II. La capacité à contracter	337
Section III. L'objet et la cause du contrat	338
Section IV. La durée et le relogement	338
Chapitre 2. Des obligations de l'opérateur.....	338
Section I. Avant le contrat	338
Section II. Durant le contrat.....	339
Section III. À la fin du contrat	339
Chapitre 3. Des obligations de l'occupant.....	340
Section I. Collaborer.....	340
Section II. Occuper (correctement le bien) et rechercher (un autre logement)	341
Conclusion	341
L'accompagnement social : pour une valeur contraignante ?	343
PHILIPPE VERSAILLES	
Introduction.....	343
Chapitre I. L'accompagnement social dans le secteur locatif public	345
Section I. Le locataire au cœur du logement social	345
A. L'accompagnement social général.....	346

B. L'accompagnement social spécifique.....	346
C. La pédagogie de l'habiter.....	346
Section II. L'accompagnement au cœur du logement social.....	347
A. Une notion connue.....	347
B. Un accompagnement obligatoire.....	349
Section III. Le référent social.....	349
A. Une fonction de coordination.....	349
B. Un travail en réseau.....	350
Chapitre 2. L'accompagnement social dans les relations locatives de droit privé.....	351
Section I. Une notion extrajuridique.....	351
A. Un risque d'instrumentalisation.....	352
B. Accompagnement social et gestion locative.....	353
C. Accompagnement social et contexte sociétal.....	353
Section II. L'accompagnement social dans le contrat.....	354
A. Une rationalité propre.....	354
B. L'exemple de l'hébergement précaire ?.....	356
C. La sanction des manquements contractuels.....	357
Conclusion.....	359
Le bail glissant : un (stimulant) mécanisme à consacrer, pérenniser et développer.....	361
STEPHAN LUX	
Introduction.....	361
Chapitre 1. Définition du bail glissant.....	362
Chapitre 2. L'accompagnement.....	362
Section I. Objectifs.....	362
Section II. Méthodologie.....	363
Chapitre 3. Médiation avec les propriétaires.....	365
Chapitre 4. Avantages, inconvénients et pistes d'amélioration du bail glissant.....	366

Conclusions	369
JACQUES FIERENS	
La proximité	369
L'harmonie	370
La dignité humaine et l'ordre public	372
Le risque de droits du bail parallèles	375
L'hypomochlion	377