

TABLE DES MATIÈRES

Numéros	Pages
Sommaire	
Korte inhoud	
Inhoud	27
Table alphabétique	53
Zaakregister	69
Table des décisions citées	85
Avant-propos	95

CHAPITRE I NATURE JURIDIQUE DU BAIL

SECTION I Notion – Éléments essentiels

1.	Définition	97
2.	Terminologie.	97
3.	Éléments essentiels du bail	97

SECTION II Nature juridique du louage de choses

4.	Synthèse	97
5.	Contrat conférant un droit personnel de créance sur une chose	98
6.	Contrat consensuel	98
7.	Contrat à titre onéreux	98
8.	Contrat synallagmatique	99
9.	Contrat successif	99
10.	Contrat temporaire	99
11.	Contrat non <i>intuitu personae</i>	99

SECTION III Bail et autres contrats

12.	Position du problème	99
-----	--------------------------------	----

§ 1. — *Bail et vente*

13.	Critères distinctifs	100
14.	Bail de carrière	100
15.	Location-financement (leasing)	101
16.	Location-vente	101

§ 2. — *Bail et prêt*

17.	Critères distinctifs	101
18.	Bail et prêt à usage (commodat)	102
19.	Bail et prêt de consommation	102

Numéros		Pages
	§ 3. — Bail et louage d'ouvrage	
20.	Critères distinctifs	102
21.	Cas d'applications	000
	§ 4. — Bail et dépôt	
22.	Critères distinctifs	103
23.	Cas d'applications	103
	§ 5. — Bail et « institutions » conférant un droit de jouissance : usufruit, usage, habitation, emphytéose, superficie	
24.	Distinction	104
25.	Bail et usufruit	104
26.	Bail et usage et habitation (renvoi)	104
27.	Bail et bail emphytéotique (renvoi)	105
	SECTION IV	
	Les différentes espèces de bail : bail de droit commun, bail de résidence principale, bail commercial et bail à ferme	
28.	Droit applicable aux différentes sortes de baux — Importance de la distinction	105
29.	Bail mixte : recherche de l'élément principal	106
30.	Applications	
	a) Bail d'habitation ou bail commercial	106
31.	b) Bail d'habitation ou bail à ferme	106
32.	c) Modification en cours de bail	107

CHAPITRE II LES PARTIES
--

SECTION I
Capacité pour conclure ou renouveler un bail et pour donner congé

33.	Application du droit commun	108
34.	Bail : acte d'administration ou de disposition ?	108
35.	Capacité pour donner et capacité pour prendre à bail	108
36.	Capacité pour renouveler le bail	109
37.	Capacité pour donner congé	109
38.	Moment où la capacité doit être appréciée	109

SECTION II
Le bailleur

39.	Le mineur non émancipé	109
40.	Le mineur émancipé	109
40-1.	Les majeurs protégés : nouveau régime	110
41/44.	Les majeurs incapables (interdits, prodigues, minorité prolongée, ...) : droit transitoire	111
45.	L'époux, concernant un bien propre	112
46.	L'époux, concernant un bien commun	113
47.	Le parent — Le tuteur	113
48/49.	(réservés)	113
50.	Le curateur d'une succession vacante	113
51.	Le séquestre	113
52.	Les administrateurs ou gérants de sociétés — Le conseil d'administration d'une A.S.B.L.	114
53.	Le mandataire conventionnel	114

Numéros		Pages
54.	Le porte-fort	115
55.	L'agent immobilier	115
56.	L'administrateur judiciaire des biens d'un absent	116
57.	L'usufruitier	116
57-1.	Cas d'espèce : le propriétaire est héritier de l'usufruitier	116
58.	Le nu-propriétaire	117
59.	Le copropriétaire d'un bien indivis	118
60.	L'acquéreur sur vente à réméré	119
61.	Le propriétaire sous condition résolutoire	119
62.	Le saisi	119
63.	Le failli	120
64.	Bailleur étranger	120
64-1.	Personnes morales de droit public (renvoi)	120
64-2.	L'entreprise au sens de l'article 1.1 du Code de droit économique	120

SECTION III

Le preneur

65.	Généralités	121
66.	Le mineur non émancipé	121
67.	Le tuteur	121
67-1.	Le débiteur en règlement collectif de dettes – Le médiateur de dettes	121
68.	Les époux et cohabitants légaux, concernant la résidence conjugale	122
69.	Concubins	123
70.	Colocataires indivis	124
71.	Locataire de nationalité étrangère	125
72.	Les fonctionnaires publics	125
73.	Les diplomates	126

CHAPITRE III

LES BIENS

SECTION I

Biens susceptibles d'être loués

74.	Généralités	127
75.	Les meubles	127
76.	Les meubles incorporels	127
77.	Les immeubles	127
78.	Les droits immobiliers incorporels	128

SECTION II

Biens ne pouvant être loués

79.	Généralités	128
80.	Les choses hors du commerce — Les biens dépendant du domaine public	128
81.	Les droits déclarés incessibles par la loi	128

SECTION III

Cas particuliers

82.	Biens consommables	129
83.	Biens du domaine privé de l'État	129
84.	Chose future — Immeuble en construction	129
84-1.	Immeuble insalubre	129
85.	Clôtures mitoyennes	130
86.	Bail de sa propre chose	130
87.	Bail de la chose d'autrui	130

Numéros		Pages
88.	Bien hypothéqué	131
89.	Bien situé à l'étranger	132
90.	Chose indivise (renvoi)	132
91.	Immeuble faisant l'objet d'une saisie immobilière (renvoi)	132

SECTION IV

Identification et description du bien loué

92.	Identification du bien loué	133
92-1.	Information du consommateur et pratiques commerciales déloyales.	133
93.	État des lieux	
	a) Généralités	133
94.	b) Bail de biens immeubles à usage civil ou commercial — Rédaction obligatoire d'un état des lieux — Règles impératives.	134
94-1.	État des lieux détaillé, contradictoire et à frais commun	134
94-2.	Dressé en début de bail	135
94-3.	Recours au juge	135
94-4.	État des lieux annexé au bail écrit et enregistrement obligatoire.	135
95.	Modification aux lieux loués en cours de bail.	135
96.	c) Bail à ferme.	136
97.	Inventaire des meubles garnissant l'immeuble	136
98.	Désignation de la destination du bien loué.	136
99.	Règlement de copropriété	136
99-1.	État du sol pollué — Assainissement du sol	137
99-2.	Certificat de performance énergétique	138
99-3.	Exigences des normes de qualité du logement — Permis de location	139
100.	Servitudes	141
101.	Urbanisme.	141
102.	Mitoyenneté	146

CHAPITRE IV

LE PRIX

SECTION I

Détermination du prix

103.	Importance du prix	147
103-1.	Publicité concernant le prix et les charges d'un bien affecté à l'habitation ...	147
103-2.	Obligation générale d'information du consommateur	147
104.	Prix déterminé ou déterminable	148
105.	Qui détermine le prix ?	148
106.	En quoi le loyer peut-il consister ?	149
107.	Montant du prix — Limitation légale	149
108.	Prix sérieux — Vil prix	150
109.	Preuve du montant du prix	150
110.	Fluctuation du prix	
	a) Principes	150
111.	b) Indexation au coût de la vie : règles impératives	151
112.	c) Mode de preuve	153
113.	d) Automatisme ou non	153
114.	Révision du loyer	153

SECTION II

Frais et charges

115.	Notion	154
115-1.	Publicité concernant les frais et charges.	154

Numéros		Pages
116.	Répartition des frais et charges entre bailleur et preneur : liberté contractuelle sauf exception	154
116-1.	Contribution aux frais et charges : montant forfaitaire ou frais réels	155
117.	Contribution foncière mise à charge du preneur	155
118.	Interprétation d'une clause concernant la répartition des frais et charges . . .	156
118-1.	Répartition des frais et charges faute de convention expresse	156

CHAPITRE V FORMES ET PREUVE
--

SECTION I
Formes du bail

119.	Caractère consensuel du bail — Conséquences	158
120.	Bail écrit — Bail verbal	158

SECTION II
Bail écrit

121.	Notion	158
121-1.	Avenant au bail écrit	159
122.	Enregistrement du bail écrit	159
123.	Bail de plus de neuf ans	160
124.	Interprétation du bail écrit	160
125.	Perte du bail écrit	160
126.	Preuve de la modification des conditions du bail écrit	161

SECTION III
Bail verbal

§ 1. — *Notion*

127.	Le bail verbal	161
127-1.	Absence d'enregistrement	161

§ 2. — *Preuve du bail verbal*

128.	Régime dérogatoire du droit commun	161
------	--	-----

A. Preuve de l'existence du bail verbal

129.	Généralités — Modes de preuves	161
130.	Perte de l'écrit	162
131.	L'article 1715 du Code civil n'est pas d'ordre public	162
132.	L'aveu	163
133.	L'interrogatoire des parties	163
134.	Le serment	163
135.	Bail exécuté — Preuve du commencement d'exécution	163
136.	Occupation d'un immeuble	164
137.	Lettres missives	164
138.	Quittances de loyer	164
139.	Les arrhes	164
140.	Occupation sans bail	165
141.	Occupation sans titre	165

B. Preuve des conditions du bail verbal

142.	Généralités	165
143.	Bail écrit	165

Numéros		Pages
144.	Bail verbal.	165
145.	a) Preuve du loyer du bail verbal	166
146.	b) Preuve de la date du début du bail.	166
147.	c) La durée du bail verbal — Présomption légale	166
148.	d) Preuve d'autres conditions du bail verbal.	166

SECTION IV

Preuve en matière commerciale

149.	Preuve du bail commercial	167
------	-------------------------------------	-----

SECTION V

Preuve d'un bail à ferme

150.	Régime propre	167
------	-------------------------	-----

CHAPITRE VI

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

SECTION I

Les obligations du bailleur

151.	Généralités	168
152.	Conventions dérogatoires	168

§ 1. — *La délivrance*

A. Objet de la délivrance

153.	Délivrance, acte matériel	168
154.	Objet de la délivrance — Accessoires	168

B. État du bien délivré

155.	Bon état de réparations de toutes espèces	169
155-1.	Bon état de salubrité et de propreté	169
155-2.	Normes de qualité et d'équipement des logements	170
156.	Livraison en état de servir à l'usage prévu.	170
157.	Conventions dérogatoires	171

C. Date et lieu de la délivrance

158.	État des lieux	172
159.	Lieu de la délivrance	172
160.	Moment de la délivrance	172

D. Prise de possession

161.	Effets	172
------	------------------	-----

E. Sanctions de l'obligation de délivrance

162.	Sanctions diverses	173
163.	a) Défaut de délivrance	173
164.	b) Retard dans la délivrance.	173
165.	c) Mauvais état des lieux	174

Numéros	Pages
<i>§ 2. — Obligation d'entretien</i>	
A. Principes	
166. Entretien et réparations	
<i>a)</i> Notion	174
167. <i>b)</i> Applications	175
168. Dispositions légales ou réglementaires imposant de nouvelles obligations . . .	176
169. Bailleur-usufruitier	176
B. Limites	
170. Travaux n'incombant pas au bailleur	177
171. Réparer n'est pas reconstruire	177
C. Exécution de l'obligation d'entretien	
172. Obligation pour le preneur d'avertir le bailleur	178
173. Droit du bailleur d'effectuer les réparations	178
174. Droit du bailleur d'effectuer les réparations urgentes	178
175. Droit du preneur d'effectuer les réparations urgentes	179
D. Clauses dérogatoires	
176. Convention-loi	180
177. Interprétation	180
E. Sanctions de l'obligation d'entretien	
178. Exécution forcée — Exécution judiciaire — Exécution par équivalent	181
179. Résolution du bail pour inexécution fautive	181
180. Exception d'inexécution	182
<i>§ 3. — Garantie de jouissance paisible</i>	
A. Généralités	
181. Étendue de la garantie	183
182. Fondement de la garantie : la responsabilité contractuelle — La théorie des risques	183
183. Notion de trouble de jouissance	183
B. Garantie du fait personnel	
1. FAIT PERSONNEL — NOTION	183
184. Principes	183
185. Droit de visite du bailleur	183
186. Création ou suppression de servitudes	184
187. Vente du bien loué	184
188. Usage du bien ou d'une partie du bien par le bailleur ou des tiers	184
189. Troubles causés par les préposés du bailleur	184
190. Changements de forme	185
191. Troubles provenant de l'immeuble voisin occupé par le bailleur	185
192. Travaux effectués par le bailleur	185
192-1. Immeuble à appartements — Travaux décidés par l'assemblée générale des propriétaires	186
193. Troubles résultant de baux consentis à des concurrents	186
194. Bien loué plusieurs fois — Conflit entre preneurs successifs	186

Numéros	Pages
2. CONVENTIONS DÉROGATOIRES	187
195. Validité des clauses dérogatoires	187
3. MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE — SANCTIONS	187
196. Exécution en nature — Exécution par équivalent — Résolution	187
C. Garantie du fait des tiers	
1. FAIT DES TIERS — NOTION	187
197. Principes	187
198. Tiers : notion	188
199. Trouble de droit — Trouble de fait	188
200. Trouble de fait : cas concrets	188
201. Troubles résultant du fait des voisins	188
202. Troubles résultant du fait des colocataires	189
203. Troubles résultant des actes de l'autorité publique	190
2. CONVENTIONS DÉROGATOIRES	190
204. Licéité	190
3. MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE — SANCTIONS	191
205. Trouble de fait — Information du bailleur	191
206. Trouble de droit	191
a) Appel en garantie du bailleur	191
207. b) Sanctions	191
D. Garantie des vices de la chose	
1. VICES DE LA CHOSE — NOTION	191
208. Principes	191
209. Vice apparent — Vice caché	192
210. Vice imputable aux tiers ou à un cas fortuit	193
211. Vice imputable au preneur	193
212. Vices de la chose — Applications	193
2. CONVENTIONS DÉROGATOIRES	194
213. Licéité	194
3. MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE — SANCTIONS	194
214. Obligations pour le preneur d'avertir le bailleur	194
215. Sanctions	195
216. Responsabilité contractuelle — Dommages-intérêts	195
217. Garantie des vices et nullité pour erreur	195
SECTION II	
Les obligations du preneur	
218. Synthèse	196
§ 1. — <i>Obligation de garnir et/ou de fournir d'autres sûretés</i>	
A. Obligation de garnir	
219. Notion	196
220. Rapport entre l'obligation de garnir et le privilège du bailleur	197

Numéros	Pages
221. Meubles garnissants.	197
222. Meubles suffisants	197
223. Obligation continue	198
224. Droit de suite	198
225/226. Clauses dérogatoires — Licéité	198
227. Sanction — Expulsion du locataire.	198
228. Sanction — Condamnation à garnir	198
B. Autres sûretés	
228-1. Sûretés personnelles ou réelles.	199
228-2. Paiement anticipatif de loyer et/ou caution bancaire	199
§ 2. — <i>Paiement du prix — Remboursement des frais et charges</i>	
A. Portée et modalités de l'obligation de paiement du prix	
229. Notion et principes.	199
230. Époque du paiement	199
231. Lieu du paiement	200
232. Modalités du paiement	200
233. Paiement au bailleur	200
233-1. Paiement par un tiers	200
234. Frais et coûts du paiement	200
235. Intérêts de retard.	201
236. Loyer indexé	
a) Limitation légale — Calcul du loyer indexé	201
237. b) Indexation et bail verbal	202
238. c) Automatisme de l'indexation ?	202
B. Remboursement des frais et charges	
239. Obligations du preneur	203
240. Remboursement par le preneur de la contribution foncière	203
241. Le remboursement des frais et charges, règle impérative.	204
242. Intérêts de retard.	204
C. Conventions contraires	
243. Domaine limité.	204
D. Sanctions	
244. Exception d'inexécution invoquée par le preneur	204
245. Exception d'inexécution invoquée par le bailleur	205
246. Retard de paiement du loyer : intérêts sur le prix	205
247. Sanctions du non-paiement du loyer ou de l'indexation	206
248. Action du bailleur en remboursement de frais et charges.	209
248-1. Action du syndic contre le preneur en paiement des frais et charges	209
249. Action du preneur en remboursement de sommes payées indûment.	209
250. Preuve du paiement du prix	210
251. Bailleur refusant d'accepter le paiement du loyer	210
252. Cas de pluralité de bailleurs ou de preneurs	210
§ 3. — <i>Usage en bon père de famille et selon la destination de la chose louée</i>	
253. Obligation double.	210

Numéros	Pages
A. Usage suivant la destination	
254. Principes	211
254-1. Obligation d'occuper les lieux loués	211
255. Affectation en tout ou en partie à usage professionnel : impôts sur les revenus — Déduction du loyer à titre de charge fiscale.	211
256. Respect de la destination — Applications jurisprudentielles	212
257. Modification de forme de la chose louée	213
258. Modification contractuelle de la destination de la chose louée	213
259. Sous-location — Cession de bail.	214
260. Sanctions de l'obligation de respecter la destination	214
B. Usage en bon père de famille	
261. Principes	214
262. Usage incorrect — Applications	215
263. Entretien locatif — Réparations locatives.	215
264. Pluralité de locataires	216
265. Sous-location	216
266. Obligation d'avertir le bailleur	216
267. Dégradations	217
268. Pertes et dégradations du fait des personnes occupant le bien	218
269. Preneur, gardien de la chose.	218
270. Conventions contraires	218
271. Sanction de l'obligation d'user en bon père de famille.	219
§ 4. — <i>Restitution en fin de bail</i>	
272. Problèmes soulevés	219
A. Étendue de l'obligation de restitution	
273. Date de la restitution.	219
274. Restitution complète.	220
B. État du bien restitué	
275. Baux conclus depuis le 1 ^{er} janvier 1984 — Principes	220
276. Restitution en présence d'un état des lieux	
a) Principes	221
277. b) Charge de la preuve	221
278. c) Exonération du preneur	222
279. Restitution en l'absence d'état des lieux	
a) Baux conclus après le 1 ^{er} janvier 1984	222
280. b) Baux entrés en vigueur avant le 1 ^{er} janvier 1974	223
281. c) Baux entrés en vigueur avant le 1 ^{er} janvier 1974 et conclus avant le 1 ^{er} jan- v. 1984	223
282. Acceptation des clés.	224
283. État des lieux de sortie	224
C. Clause dérogatoire	
284. Licéité	225
D. Sanctions de l'obligation de restitution	
285. Position du problème	225
286. Sanction de la non-restitution	226
287. Sanction de la restitution en mauvais état	226
288. Mise en jeu de la garantie	227

Numéros	Pages
<i>§ 5. — Responsabilité du preneur en cas d'incendie</i>	
A. Généralités	
289.	Fondement 227
290.	Champ d'application 228
291.	Nécessité d'existence d'un incendie 229
B. Principes	
292.	Mécanisme de la responsabilité 229
292-1.	Étendue de la responsabilité
	a) Existence d'un bail 229
293.	b) Limitation aux lieux loués 229
294.	Bailleur occupant du bien loué 230
295.	Exonération du preneur
	a) Absence de faute du preneur 231
296.	b) Démence du preneur 232
297.	c) Fait du bailleur — Cas d'application 232
298.	d) Fait d'un tiers — Cas d'application 232
299.	e) Vice de la chose — Cas d'application 233
300.	Responsabilité du preneur pour les personnes dont il a à répondre 234
301.	Absence du preneur lors du sinistre 234
C. Responsabilité en cas de pluralité de locataires	
302/303.	Principes 235
304.	Colocataires d'un même immeuble 235
305.	Immeuble à appartements multiples
	a) Incendie ayant pris naissance dans un appartement 235
306.	b) Incendie ayant pris naissance dans les parties communes 236
D. Clauses dérogatoires et clauses d'assurance-incendie	
307.	Licéité des clauses dérogatoires à l'article 1733 du Code civil 236
308.	Clause d'assurance-incendie 237
309.	Clauses dérogatoires et clauses concernant l'assurance-incendie 237
310.	Effet d'une clause dérogatoire sur l'assurance 237
310-1.	Non-responsabilité du preneur — Obligation de restitution 238
E. Sanctions de la responsabilité du preneur	
311.	Réparation du sinistre 238
312.	Domages-intérêts 238
313.	Frais de reconstruction 238
314.	Pertes de loyer — Indemnité de relocation 238
F. Assurance-incendie	
315.	Généralités 239
316.	Assurance-responsabilité du preneur 239
317.	Responsabilité locative et risque locatif 239
318.	Droit direct du propriétaire à l'indemnité 239
319.	Le preneur reste tenu du solde 240
320.	Concours d'assurances 240
G. Conséquences de la perte de la chose par incendie	
321.	Effets de la perte totale 240
322.	Effets de la perte partielle 241

Numéros	Pages
SECTION III	
Les droits du bailleur et du preneur	
323.	L'obligation d'une partie implique le droit de l'autre 241
§ 1. — <i>Les droits du bailleur</i>	
324.	Réparations urgentes 241
325.	Droit de visite 241
326.	Droit d'affichage et de visite en cas de vente ou de location 242
327.	Privilège du bailleur 242
§ 2. — <i>Les droits du preneur</i>	
328.	Droit d'usage — Droit aux fruits 242
329.	Droit de chasse et de pêche 242
330.	Surface d'affichage des murs 243
331.	Aménagement du bien loué 243
332.	Droit de céder et de sous-louer 243
333.	Droit de préemption 243
§ 3. — <i>Travaux, plantations et constructions effectués par le preneur en cours de bail</i>	
334.	Position du problème 244
A. Pouvoir de transformer ou de construire	
335.	Autonomie de la volonté — Clause du bail 244
336.	Règles supplétives en l'absence de convention entre parties 245
337.	Travaux autorisés : cas d'application 246
338.	Bail commercial : travaux non autorisés 246
B. Régime en cours de bail	
339.	Convention-loi 246
340.	Droit supplétif 246
C. Sort en fin de bail	
341.	Convention-loi 247
342.	Droit supplétif : travaux indissociables ou travaux susceptibles d'enlèvement
	a) Notion 247
343.	b) Travaux, constructions et plantations indissociables 248
344.	c) Travaux susceptibles d'enlèvement 248
345.	Preneur devenant nu-propriétaire 249
346.	Bail commercial 249
346-1.	Bail à ferme 249
347.	Droit de rétention du preneur 249
D. Travaux effectués par un sous-locataire	
348.	Relations entre parties 250
E. Solution en cas de vente du bien loué	
349.	Relations entre parties 250
§ 4. — <i>Questions diverses</i>	
350.	Impôts et taxes 251
351.	Frais d'actes 251

Numéros

Pages

CHAPITRE VII GARANTIE ET PRIVILÈGE DU BAILLEUR

SECTION I

La garantie locative

352.	Notion	252
353.	Liberté contractuelle.	252
353-1.	Formes usuelles de constitution de garantie locative	252
354.	Garantie consistant en une remise de fonds, titres ou objets — Gage.	252
355.	Cautionnement bancaire ou par un tiers.	252
356.	Garantie consistant en une somme d'argent	253
357.	Garantie locative dans le bail de résidence principale.	254

SECTION II

Le privilège du bailleur(L. hyp., art. 20, 1^o)

358.	Notion	255
------	------------------	-----

§ 1. — *Champ d'application du privilège*

359.	Le bailleur.	255
360.	Le bailleur d'immeuble	255
361.	Perte de qualité de bailleur : aliénation du bien loué	256

§ 2. — *Assiette du privilège*

362.	Étendue.	256
------	------------------	-----

A. Meubles garnissant les lieux loués

363.	Notion	256
364.	Application	256
365.	Meubles exclus	257
366.	Meubles appartenant à des tiers.	258
367.	Indemnités dues au preneur en cas de perte de ses meubles.	259
367-1.	Privilège sur la valeur des meubles meublants.	259
367-2.	Déplacement des meubles — Saisie-gagerie.	259
368.	Meubles du sous-locataire.	259

B. Les fruits

369.	Notion	260
370.	Fruits de la récolte de l'année.	260
371.	Fruits des récoltes antérieures.	260
372.	Récoltes provenant d'autres fonds	260

§ 3. — *Créances privilégiées*

373.	Énumération.	261
------	----------------------	-----

A. Les loyers et fermages

374.	Notion	261
375.	Baux de maisons	
	a) Les loyers de deux années échues.	261
376.	b) Le loyer de l'année courante	261
377.	c) Les termes à échoir — Distinction.	261
378.	(suite) — Droit de relouer bénéficiant aux « autres créanciers ».	262
379.	Baux à ferme : fermage de l'année échue et de l'année courante	262

Numéros		Pages
	B. Toute créance qui concerne l'exécution du bail	
380.	Notion — Applications	263
	§ 4. — <i>Date du privilège</i>	
381.	Meubles introduits dans le bien loué	264
	§ 5. — <i>Concours entre le privilège du bailleur et d'autres privilèges</i>	
382.	Conflit entre le privilège du bailleur et le gage sur fonds de commerce	264
382-1.	Conflit entre le privilège du bailleur et d'autres privilèges	264

CHAPITRE VIII DURÉE DU BAIL — CONGÉ — TACITE RECONDUCTION
--

SECTION I

Durée du bail

383.	Textes légaux	265
	§ 1. — <i>La durée du bail écrit</i>	
384.	Liberté contractuelle	265
385.	Durée maximale	265
386.	Durée minimale	265
387.	Bail de plus de neuf ans — Opposabilité aux tiers	266
387-1.	Bail à vie	266
388.	Réductibilité des baux de plus de neuf ans	266
389.	Bail trois-six-neuf	267
390.	Écrit imprécis — Interprétation	267
391.	Durée non mentionnée au contrat	267
392.	Terme non convenu	267
393.	Résiliation unilatérale et bail à durée déterminée	268
	§ 2. — <i>La durée du bail verbal</i>	
394.	Durée du bail d'un appartement meublé	268
395.	Bail de résidence principale, bail commercial et bail à ferme	268
396/397.	Autres baux	268

SECTION II

Le congé

398.	Notion	268
399.	Droit de mettre fin au bail par congé	269
400.	Nécessité d'un congé	269
401.	Forme du congé	270
402.	Motivation du congé	270
403.	Délai du congé	
	a) Principe	271
404.	b) Congé fixé impérativement par la loi	271
405.	c) Congé fixé conventionnellement ou par la loi	271
406.	Calcul du délai du congé	271
407.	Personnes habilitées à donner congé	272
408.	À qui faut-il donner congé ?	273
409.	Preuve du congé	274
410.	Action en validation du congé	274
410-1.	Renonciation au congé par les parties	275

Numéros	Pages
SECTION III	
Prorogation légale et conventionnelle	
411. Généralités	275
§ 1. — <i>Prorogation légale</i>	
412. Bail de résidence principale	
a) Prorogation légale sauf congé.	275
413/416. b) Prorogation pour circonstances exceptionnelles	275
§ 2. — <i>Prorogation conventionnelle</i>	
417. Liberté contractuelle.	276
417-1. Bail écrit — Prorogation en vertu de l'accord initial des parties	276
417-2. Prorogation et renouvellement du bail	276
418. Option pour la prorogation conventionnelle	276
SECTION IV	
Tacite reconduction	
§ 1. — <i>Généralités</i>	
419. Notion	276
420. Textes légaux	276
421. Pas de tacite reconduction en cas de bail de résidence principale et de bail à ferme	276
§ 2. — <i>Conditions requises</i>	
422. Aperçu	277
423. Existence d'un bail écrit expiré	277
424. Consentement tacite	
a) Généralités	277
425. b) Possession effective des lieux	277
426. c) Possession prolongée des lieux	277
427. d) Occupation connue du bailleur.	278
428. e) Possession non équivoque	278
429. f) Absence d'opposition de la part du bailleur	278
430. Capacité des parties.	279
§ 3. — <i>Preuve de la tacite reconduction</i>	
431. Non-application des articles 1715 et 1341 du Code civil	279
§ 4. — <i>Effets de la tacite reconduction</i>	
432. Principe.	279
433. Durée et congé du bail tacitement reconduit.	279
434. Perte de la caution donnée pour le bail ancien	280
435. Extinction des contrats accessoires ?	280
436. Maintien des autres modalités du bail ancien	281
§ 5. — <i>Tacite reconduction conventionnelle</i>	
437. Droit supplétif	281
§ 6. — <i>Absence de tacite reconduction</i>	
438. Occupation sans titre ni droit.	281

Numéros

Pages

CHAPITRE IX CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

SECTION I
Généralités

439.	Définition de la sous-location	282
440.	Définition de la cession de bail	282
441.	Différences entre la cession de bail et la sous-location	282
442.	Cession de bail ou sous-location	
	a) Intention des parties	282
443.	b) Effets communs concernant les obligations du bailleur	282

SECTION II
Faculté de céder ou de sous-louer

444.	Principe : licéité de la cession ou de la sous-location	283
445.	Déroptions légales	
	a) Bail de résidence principale	283
445-1.	b) Bail à ferme	283
446.	c) Bail commercial	284
447.	Déroptions conventionnelles	
	a) Licéité des clauses d'interdiction	284
448.	b) Article 1717 du Code civil	284
449.	c) Interprétation des clauses d'interdiction	284
450.	d) « Transfert » du droit de bail non constitutif de cession ou de sous-location	286
451.	e) L'apport en société est constitutif de cession ou de sous-location	286
452.	Renonciation à une clause d'interdiction de cession ou de sous-location	286
453.	Violation d'une clause d'interdiction	
	a) Preuve	286
454.	b) Sanctions	287
455.	Interdiction conventionnelle de cession et/ou de sous-location et dévolution successorale	287

SECTION III
Effets de la cession de bail

§ 1. — *Généralités*

456.	Position du problème — Principes	287
456-1.	Opposabilité aux tiers, y compris le bailleur	288
457.	Diverses modalités des conventions de cession	288
458.	Bail à ferme — Bail de résidence principale — Bail commercial	289

§ 2. — *Effets de la cession entre cédant et cessionnaire*

459.	Droits et obligations définis par le contrat de cession	289
460.	Le cédant n'est pas bailleur	289
461.	État des lieux lors de la cession de bail	290
462.	Étendue de la cession — Option d'achat	290
463.	Manquements du cessionnaire : recours du cédant	290

§ 3. — *Effets de la cession entre bailleur et cédant*

464.	Maintien des obligations du preneur	290
465.	Novation, délégation ou engagement par volonté unilatérale	291
466.	Maintien des droits du preneur-cédant ?	291

Numéros		Pages
	§ 4. — <i>Effets de la cession entre bailleur et cessionnaire</i>	
467.	Opposabilité de la cession au bailleur	292
468.	Droits du cessionnaire.	292
469.	Droits du bailleur — Obligations du cessionnaire.	292
470.	Bail commercial — Bail à ferme — Bail de résidence principale.	293
471.	Effets de la résolution du bail cédé	293
	§ 5. — <i>Cession de bail par le bailleur</i>	
472.	Le bailleur peut céder ses droits	293
	§ 6. — <i>Résolution de la cession de bail</i>	
473.	Effets entre les parties concernées.	294
	SECTION IV	
	Effets de la sous-location	
474.	Principes	294
474-1.	Bail de résidence principale	294
475.	Bail commercial	294
476.	Bail à ferme.	295
	§ 1. — <i>Effets de la sous-location entre bailleur et preneur principal</i>	
477.	Bail inchangé	295
	§ 2. — <i>Effets de la sous-location entre locataire principal et sous-locataire</i>	
478.	Règles du contrat de bail	295
479.	Influence du bail principal	296
	§ 3. — <i>Effets de la sous-location entre bailleur principal et sous-locataire</i>	
480.	Absence d'action directe	297
481.	Portée de l'article 1753 du Code civil.	297

CHAPITRE X DROITS DES TIERS ET ALIÉNATION DU BIEN LOUÉ
--

SECTION I

De l'opposabilité du bail aux tiers et du droit des tiers

	§ 1. — <i>Ayants droit du bailleur</i>	
482.	Généralités	298
483.	Créanciers en cas de saisie immobilière.	299
484.	Créanciers en cas de saisie-arrêt.	299
485.	Créanciers hypothécaires	300
486.	Créanciers et curateur du bailleur failli	301
487.	Cessionnaire en cas de cession de loyer	301
488.	Délégataire	301
489.	Héritiers du bailleur	302
	§ 2. — <i>Ayants droit du preneur</i>	
490.	Héritiers du preneur	302
491.	Curateur et créanciers du preneur failli	303
492.	Cessionnaire et sous-locataire	303

Numéros		Pages
SECTION II		
Aliénation du bien loué		
493.	Position du problème	304
494.	Textes législatifs	304
<i>§ 1. — Opposabilité légale du bail</i>		
A. Aliénation à l'amiable		
495.	Champ d'application de l'article 1743 du Code civil	
	a) Les baux à loyer et les baux commerciaux	304
496.	b) La vente et autres aliénations	305
497.	c) Le bail authentique et le bail ayant date certaine	306
498.	Exclusion du bail sans date certaine, même en cas de connaissance par l'acquéreur	306
499.	Moment où le bail doit avoir date certaine : controverse	307
500.	Opposabilité du bail de plus de neuf ans ou contenant quittance de plus de trois ans de loyer	308
501.	Application de l'article 1743 au bail commercial	309
501-1.	Article 1743 du Code civil et bail de résidence principale	309
502.	Non-application de l'article 1743 au bail à ferme	309
B. Vente sur saisie immobilière		
503.	Règles dérogatoires de l'article 1575 du Code judiciaire	310
504.	Baux sans date certaine au moment de la transcription de l'exploit de saisie	310
505.	Baux consentis après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie	310
506.	Baux de plus de neuf ans ou contenant quittance de trois années au moins de loyer	311
507.	Bail commercial	311
507-1.	Bail de résidence principale	311
508.	Bail à ferme	311
<i>§ 2. — Opposabilité conventionnelle du bail</i>		
509.	Validité de la clause contractuelle de « maintien » du bail	312
510.	Connaissance contractuelle du bail par l'acquéreur	313
511.	Clause de maintien du bail : interprétation	313
<i>§ 3. — Effets de l'inopposabilité du bail</i>		
512.	Expulsion du preneur par l'acquéreur	314
513.	Exception : bail commercial et bail de résidence principale	314
514.	Application : bail à ferme	315
515.	Recours du preneur contre l'ancien propriétaire	315
<i>§ 4. — Effets de l'opposabilité du bail</i>		
516.	Effets résultant de la transmission des obligations	316
517.	Nécessité d'une signification de la vente au preneur	317
518.	Moment où les droits et obligations du vendeur-bailleur passent à l'acquéreur	317
519.	Opposabilité à l'acquéreur d'une sous-location	317
520.	Opposabilité à l'acquéreur de la cession de bail effectuée par le preneur	317
521.	Opposabilité à l'acquéreur des modifications au bail originaire	318
522.	Opposabilité à l'acquéreur d'un bail tacitement reconduit	318
523.	Qui est créancier des loyers échus et/ou à échoir ?	318
524.	À qui appartient l'action en réparation des dépôts locatifs ?	319
525.	À qui incombent les réparations d'entretien du bien loué ?	319
526.	Par qui le congé peut-il être donné au preneur ?	319

Numéros		Pages
527.	À qui incombe la restitution de la garantie locative ?	320
528.	Sort des constructions érigées par le preneur.	321
§ 5. — <i>Faculté contractuelle d'expulsion</i>		
529.	Articles 1744 à 1749 du Code civil	321
530.	Champ d'application : bail à ferme et bail de résidence principale (non), bail commercial (oui)	321
531.	Interprétation de la clause	322
532.	L'acquéreur est-il en droit de donner congé ?	322
533.	Faculté d'expulsion et pacte de rachat	322
534.	Faculté d'expulsion et vente sous condition résolutoire	322
535.	Exercice du droit d'expulsion	
	a) Respect du délai de congé bénéficiant au preneur	322
536.	b) Paiement d'une indemnité d'éviction : liberté contractuelle	323
537.	c) Droit de rétention du preneur impayé	323

CHAPITRE XI

NULLITÉ ET CAUSES D'EXPIRATION DU BAIL

538.	Généralités	324
------	-------------------	-----

SECTION I

La nullité

538-1.	Principes	324
538-2.	Dol des parties	324
538-3.	Objet illicite	325
538-4.	Cause illicite	325
538-5.	Conséquences de la nullité	325

SECTION II

La résiliation

§ 1. — *La résiliation anticipée par mutus dissensus*

539.	Liberté du consentement	325
540.	Forme	326
540-1.	Procès-verbal de conciliation actant l'accord	326
541.	Preuve	326

§ 2. — *La résiliation unilatérale*

542.	Faculté légale	327
543.	Faculté conventionnelle	327
544.	Baux de résidence principale, baux commerciaux et baux à ferme.	327

SECTION III

La résolution

§ 1. — *Clause résolutoire*

545.	Clause résolutoire expresse réputée non écrite	328
------	--	-----

§ 2. — *Résolution pour inexécution fautive*

546.	Principe	328
547.	Pouvoir d'appréciation du juge	328
547-1.	Résolution unilatérale.	328

Numéros		Pages
548.	Droit d'option du créancier entre l'exécution forcée et la résolution — Abus de droit éventuel	329
549.	Effets de la résolution judiciaire	331
550.	Dommages-intérêts	332
551.	Indemnité de relocation et clause pénale	332
552.	Actions successives — Vice de consentement — Vice de la chose	333

SECTION IV

Théorie des risques : perte de la chose louée

553.	Application de la théorie des risques en matière de bail	333
554.	Cas d'application	334

§ 1. — *Concept « perte de la chose louée »*

555.	Principes	334
556.	Perte par cas fortuit ou par force majeure (C. civ., art. 1722)	334
557.	Perte par la faute d'une des parties (C. civ., art. 1741)	335
558.	Conditions d'application	335
559.	Perte matérielle, perte juridique : cas d'application	336
560.	Perte totale, perte partielle : cas d'application	337
561.	Perte et dégradation réparable	337
562.	Perte et réquisition	337

§ 2. — *Effets de la perte de la chose louée*

563.	Perte totale — Perte partielle	338
564.	Perte juridique	338
565.	Dommages-intérêts	338
566.	Renonciation du preneur à demander la dissolution du bail	339

SECTION V

Expropriation pour cause d'utilité publique

567.	Principes	339
568.	Expropriation totale ou partielle	339
569.	Procédure d'expropriation	
	a) À quel moment le bail prend-il fin ?	339
570.	b) Indemnisation du preneur : appel à la cause	340
571.	Cession amiable	341
572.	Clause contractuelle de résolution du bail en cas d'expropriation	341

SECTION VI

Événements ne mettant pas fin au bail§ 1. — *Décès du preneur ou du bailleur*

573.	Principes	342
574.	Maintien du bail	342
575.	Bail à ferme — Décès du preneur	342
576.	Bail conclu <i>intuitu personae</i>	343

§ 2. — *Faillite*

577.	Faillite du bailleur	343
578.	Faillite du preneur	343

§ 3. — *Volonté du bailleur d'occuper le bien*

579.	Maintien du bail, sauf convention contraire	343
580.	Bail commercial	343

Numéros		Pages
581.	Bail à ferme.	344
581-1.	Bail de résidence principale	344
<i>§ 4. — Résolution du droit de propriété du bailleur</i>		
582.	Principes.	344
583.	Cas d'opposabilité du bail au <i>verus dominus</i>	344

CHAPITRE XII LOCATION DE BIENS DES PERSONNES MORALES DE DROIT PUBLIC

SECTION I

Introduction

584.	Biens susceptibles d'être loués : biens du domaine privé	345
585.	Domaine public — Domaine privé.	345
586.	Location mixte.	346
587.	Réglementations particulières.	346

SECTION II

Bail des biens du domaine privé

588.	Position du problème.	346
<i>§ 1. — Autorité compétente pour donner à bail et fixer les conditions du bail</i>		
589.	Location par l'État	347
589-1.	Location par les Communautés et les Régions.	347
590.	Location par les provinces	347
591.	Location par les communes	348
592.	Location par les C.P.A.S	348
593.	Location par les fabriques d'églises	349
594.	Conséquence de la nécessité d'une autorisation préalable de l'autorité supérieure	351

§ 2. — Forme du bail

595.	Adjudication publique ou location de gré à gré	352
596.	Nécessité d'un écrit	352

*§ 3. — Règles applicables aux baux conclus par
les personnes morales de droit public*

597.	Droit applicable	352
598.	Bail concédé par l'autorité expropriante	353

SECTION III

Location publique de droit de chasse et de pêche*§ 1. — Droit de chasse*

599.	Autorité compétente pour accorder un droit de chasse	353
600.	Droit de chasse sur les domaines de l'État	353

§ 2. — Droit de pêche

601.	Cours d'eau navigables et flottables	354
------	--	-----

Numéros		Pages
SECTION IV		
Biens communaux		
602.	Notion de biens communaux	354
603.	Droit applicable	354
CHAPITRE XIII LA LOCATION MOBILIÈRE		
604.	Lacunes du Code civil	355
605.	Droit applicable	355
SECTION I		
Formation du bail		
606.	Éléments essentiels	355
607.	La chose	356
608.	Le prix	356
609.	La capacité	356
SECTION II		
Preuve du bail		
610.	Preuve en matière civile : non-application de l'article 1715 du Code civil	356
611.	Preuve en matière commerciale	356
SECTION III		
Durée du bail		
612.	Liberté contractuelle	356
613.	Le bail perpétuel	356
614.	Usages	357
615.	Présomptions légales	
	a) Bail de meubles garnissant une maison ou un appartement	357
616.	b) Bail d'un appartement meublé	357
617.	Le congé	357
618.	La tacite reconduction	357
SECTION IV		
Droits et obligations des parties		
619.	Obligations du bailleur — Application	357
620.	Obligations du preneur — Application	358
621.	Responsabilité du chef d'incendie	358
SECTION V		
Cession et sous-location		
622.	Application	358
SECTION VI		
Aliénation du bien loué		
623.	L'article 1743 du Code civil est-il applicable au bail de meubles ?	358

Numéros	Pages
CHAPITRE XIV BAIL DE LOGEMENT SOCIAL	
SECTION I Introduction	
623-1. Avertissement.	360
623-2. Droit à un logement décent (Const., art. 23)	360
623-3. Concept à géométrie variable.	360
SECTION II Droit applicable	
623-4. Juxtaposition du droit civil et du droit administratif.	360
623-5. Règlement applicable.	361
623-6. Le contrat entre le preneur et le bailleur (société de logement social, CPAS, etc.)	361
623-7. Contentieux.	361
623-8. Jurisprudence — Règles d'interprétation et d'application du droit.	362
CHAPITRE XV BAUX ET CONTRATS APPARENTÉS	
SECTION I Concession	
624. Biens faisant partie du domaine public.	364
625. Concession — Notion.	364
626. Caractère précaire et révocable — Relation contractuelle.	365
627. Droits et obligations des parties.	365
SECTION II Leasing ou crédit-bail	
628. Notion.	366
628-1. Pas de législation cohérente applicable.	366
§ 1. — <i>Le leasing mobilier</i>	
629. Textes légaux disparates.	366
630. Droit applicable au leasing à des fins professionnelles : liberté contractuelle.	367
630-1. Droit applicable au crédit-bail au consommateur.	367
631. Propriété du bien faisant l'objet du contrat.	367
§ 2. — <i>Le leasing immobilier</i>	
632. Notion.	367
633. Droit applicable.	368
634. Leasing immobilier et bail commercial.	368
SECTION III Occupation précaire	
635. Bail et occupation précaire.	369
SECTION IV Bail emphytéotique	
636. Notion.	370
637. Bail et emphytéose : différences.	370

Numéros		Pages
638.	Bail et emphytéose : critères distinctifs	370
SECTION V		
Contrat de garage et contrat de parking		
639.	Notion	371
640.	Bail ou dépôt : critères	371
SECTION VI		
Bail de chasse et de pêche		
641.	Droit de chasse — Bail de chasse	372
642.	Bail et droit de chasse	372
643.	Bail de chasse	282
644.	Droit applicable	373
645.	Bail de pêche	373
SECTION VII		
Droit d'usage et d'habitation		
646.	Notion	373
647.	Les droits d'usage et d'habitation et le bail	374
648.	Vente avec réserve de jouissance par le vendeur	374
SECTION VIII		
Contrat mixte — Logement et services		
648-1.	Location de logement avec services	374

CHAPITRE XVI COMPÉTENCE ET PROCÉDURE

SECTION I
Compétence

§ 1. — *Compétence ratione materiae*

649.	Contestations relatives aux louages d'immeubles : compétence du juge de paix	375
650.	Applications	
	a) Baux d'immeubles	375
651.	b) Droit de préemption	376
652.	c) Bail emphytéotique	376
653.	d) Bail de chasse	376
654.	e) Location mobilière	377
655.	f) Location mobilière accessoire d'une location immobilière	377
655-1.	g) Contrat d'hébergement dans une maison de repos	377
656.	h) Expulsion des lieux occupés sans droit	377
657.	i) Actions connexes	377
657-1.	j) Bail accessoire d'un autre contrat	378
657-2.	Compétence du tribunal civil	378
658.	Compétence en degré d'appel	378

§ 2. — *Compétence ratione loci*

659.	Baux d'immeubles : situation du bien	379
660.	Exception : bail à ferme	379
661.	Baux de biens immeubles situés à l'étranger	380

Numéros		Pages
	SECTION II	
	Procédure	
662.	Avertissement.	380
663.	Conciliation préalable.	380
664.	Introduction de la demande : requête ou citation.	381
665.	Cobailleurs — Colocataires.	382
666.	Désignation d'un expert chargé de l'état des lieux.	382
666-1.	Prescriptions.	383
667.	Modification ou extension de la demande — Procédure par défaut — Demande accessoire.	384
668.	Action en résolution ou résiliation du bail : demande d'expulsion.	384
669.	Titre exécutoire.	384
670.	Astreinte.	384
671.	La saisie-gagerie.	384
672.	La saisie-revendication.	385
673.	Opposition.	386
	SECTION III	
	Arbitrage	
674.	Licéité (renvoi).	386
	Bibliographie.	387
	Textes légaux.	399