

Dossier - 2007

Le contrat de bail de droit commun

Par Catherine Merolla
Conseillère juridique



Confédération des Organisations de Jeunesse Indépendantes et Pluralistes asbl
Rue Traversière 8, 1210 Bruxelles
www.coj.be - <http://coj.upcase.be>

Table des matières

I.	Présentation générale	4
II.	Contrat de bail	5
1.	Définition	5
2.	Organe compétent pour conclure un contrat de bail au sein de l'ASBL.....	5
3.	Forme du contrat de bail	5
4.	Mentions du contrat de bail	6
4.1.	Contrat non réglementé.....	6
4.2.	Prix du loyer	6
5.	Enregistrement	6
III.	Obligations du bailleur	7
1.	Délivrance du bien loué.....	7
1.1.	Principe.....	7
1.2.	Etat des lieux d'entrée.....	7
2.	Entretien du bien loué	8
2.1.	Principe.....	8
2.2.	Travaux imposés par de nouvelles dispositions légales.....	9
2.3.	Réparations urgentes	9
2.4.	Réparation et reconstruction	10
2.5.	Sanctions en cas d'inexécution	10
3.	Jouissance paisible du bien loué	11
3.1.	Garantie du fait personnel	11
3.2.	Garantie du fait des tiers.....	11
3.3.	Garantie des vices de la chose	12
IV.	Obligations du preneur	13
1.	Meubles garnissant le bien loué.....	13
2.	Paiement du loyer	14
2.1.	Loyer et indexation.....	14
2.2.	Frais et charges.....	15
2.3.	Précompte immobilier	16
2.4.	Sanctions en cas de non paiement du loyer	16
2.5.	Récupération des loyers et/ou charges payés indûment.....	16
3.	Utilisation du bien loué en bon père de famille	17
3.1.	Respect de la destination des lieux	17
3.2.	Entretien du bien loué	17
4.	Restitution du bien en fin de bail.....	18
4.1.	Principe.....	18

4.2. Etat des lieux de sortie	18
4.3. Reprise des clés.....	18
5. Garantie contre l'incendie.....	19
6. Garantie locative.....	19
V. Exécution et sort des travaux.....	20
VI. Durée du bail	21
1. Durée du bail.....	21
1.1. Principe.....	21
1.2. Prorogation conventionnelle	21
2. Utilité ou nécessité du congé.....	21
2.1. Congé.....	21
2.2. Reprise des clés.....	22
3. Principe et conditions de la tacite reconduction.....	22
3.1. Principe.....	22
3.2. Conditions.....	22
3.3. Situations particulières.....	23
VII. Vente du bien loué et protection du locataire	24
1. Vente du bien loué et opposabilité du contrat de bail.....	24
2. Clause d'expulsion prévue dans le contrat de bail.....	24
3. Formalités d'enregistrement pour avoir date certaine.....	24
4. Recours contre l'ancien propriétaire	25
5. Sort de la garantie locative	25
VIII. Fin du bail	26
1. Résiliation de commun accord	26
2. Résiliation unilatérale.....	26
3. Survenance d'une condition résolutoire	27
4. Clause résolutoire expresse.....	27
5. Résolution pour inexécution fautive	27
5.1. Résolution et dommages et intérêts.....	27
5.2. Indemnité de relocation.....	27
5.3. Clausures pénales.....	27
6. Perte du bien loué et théorie des risques	28
IX. Modèle de contrat de bail	29
X. Extraits du Code civil	32

I. Présentation générale

De nombreuses ASBL concluent des contrats de location portant sur un bien immobilier afin d'y installer le siège social de l'association, le lieu de travail du personnel et de conservation des documents officiels.

Cette location implique la signature d'un contrat de bail. Dans la mesure où la conclusion d'un contrat est source d'obligations et de droits pour les associations locataires, il est utile de faire le point sur la législation et les pratiques relatives au "bail de bureau" ou, encore, bail de droit commun.

Le Code civil prévoit plusieurs types de bail en fonction de l'affectation que recevront les lieux loués:

- le **bail de résidence principale** est réglementé par la loi du 20 février 1991. Celle-ci s'applique aux baux portant sur le logement que le locataire affecte à sa résidence principale avec accord express ou tacite du bailleur.
- le **bail commercial** est réglementé par la loi du 30 avril 1951. Celle-ci s'applique aux baux d'immeubles affectés principalement par le locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.
- le **bail à ferme** est réglementé par la loi du 4 novembre 1969. Celle-ci s'applique aux baux de biens immeubles affectés principalement à l'exploitation agricole du locataire, à l'exclusion de la sylviculture.
- le **bail de droit commun** est réglementé par les articles 1708 à 1762bis du Code civil (appelé "louage de chose" par le Code). Ces articles s'appliquent à tous les baux n'entrant pas dans les autres catégories. Il s'agit également du contrat de bail que concluent les ASBL.

Pour rappel, les termes "preneur" et "locataire" sont utilisés indifféremment et désignent la personne physique ou morale qui prend en location un bien. Pour des raisons de facilité, nous utiliserons de façon indifférenciée les termes "bailleur" et "propriétaire" pour désigner la personne qui donne en location un bien¹.

Précisons également que le juge compétent, en premier ressort, pour connaître des conflits entre locataires et bailleurs est le juge de paix du lieu où se trouve l'immeuble, peu importe le montant du litige (art. 591, 1° et 629, 1° c. jud.). Il est compétent pour toute question relative aux relations locataires/bailleurs quel que soit le type de bail en question (bail de droit commun, bail commercial, bail à ferme, bail de résidence principale). En appel, le tribunal de première instance est compétent pour connaître de l'appel interjeté contre la décision du juge de paix.

¹ Nous n'aborderons pas, dans le cadre de ce dossier, le bail de la chose d'autrui, la sous-location et la cession de bail.

II. Contrat de bail

1. Définition

Le Code civil définit le contrat de bail comme étant un contrat par lequel l'une des parties, appelée le bailleur, s'engage à assurer la jouissance d'une chose à une autre partie, appelée le locataire, pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer (art. 1709 c.c.).

Le contrat de bail se caractérise par deux éléments essentiels:

- La mise à disposition d'un bien par le bailleur au locataire et la garantie de jouissance;
- le loyer à verser par le locataire.

Une mise à disposition gratuite de locaux ne pourrait être qualifiée de contrat de bail.

Dans le cadre de ce dossier, nous ne parlerons que de la location portant sur un bien immeuble: sont concernés les bureaux, les usines, les ateliers, etc. ou encore les parties de maisons (ex. caves, garage, chambres, entrepôt, granges...)².

2. Organe compétent pour conclure un contrat de bail au sein de l'ASBL

La décision de conclure un contrat de bail relève de la sphère de compétence du conseil d'administration, sauf disposition statutaire contraire. Il en va de même pour mettre fin au bail ou renouveler le contrat³.

Le conseil d'administration, en tant que représentant de l'association, doit donc signer le contrat de bail. Pour des raisons pratiques, la plupart des statuts d'ASBL instituent un organe de représentation. Il s'agit souvent du président de l'association, avec pouvoir de signature, ce qui dispense le conseil d'administration de devoir se réunir, dans son ensemble, pour signer le contrat de bail.

Notons que le conseil d'administration devra vérifier s'il existe plusieurs copropriétaires. En effet, si tel est le cas, le contrat de bail devra être signé par tous les copropriétaires (il en va de même pour les notifications de congé, les décisions de renouvellement...)⁴.

3. Forme du contrat de bail

Le contrat de bail peut être verbal ou écrit. Pour des raisons de preuve, il est préférable de conclure le contrat par écrit.

Lorsque le bail est écrit, il est établi en autant d'exemplaires que de parties (art. 1325 c.c.): en l'occurrence un exemplaire pour le bailleur et un autre pour le preneur. Généralement, on prévoit un troisième exemplaire à présenter au bureau d'enregistrement.

Lorsqu'une des deux parties ne signe pas le contrat et que le locataire occupe les lieux et paie le loyer, le bail ne peut plus être qualifié d'écrit: il s'agit alors d'un bail verbal. En cas de contestation sur l'un ou l'autre point (garantie locative, durée du bail, délai de préavis...), le juge de paix tranchera en s'inspirant du contrat de bail non signé. En aucun cas, le propriétaire ne peut recourir à une voie de fait (expulser le locataire, forcer la serrure...).

² Les maisons (et appartements) de seconde résidence sont également concernées bien que, pour certains points, des règles spécifiques s'y appliquent.

³ Civ. Namur, 30 septembre 1985, *Jur. Lg.*, 1986, p. 218. Le fait de conclure un contrat de bail est un acte d'administration. Cet acte ne relève pas de la gestion journalière.

⁴ B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 25.

4. Mentions du contrat de bail

4.1. Contrat non réglementé

Le contrat de bail n'est pas un contrat réglementé, ce qui signifie que le Code civil ne prévoit pas de mentions obligatoires spécifiques. Néanmoins, il est nécessaire, au minimum, de décrire le bien mis en location⁵ et de préciser le montant du loyer.

En outre, les parties veilleront à mentionner tous les éléments utiles permettant la meilleure exécution possible du bail. Rédiger de façon consciencieuse le contrat de bail permet de diminuer les risques de conflits ultérieurs. Dans la pratique, le bailleur propose au preneur un contrat-type à adapter selon les besoins (voir annexe).

4.2. Prix du loyer

Le montant du loyer doit être établi de commun accord. Généralement, il s'agit d'une somme en argent déterminée ou déterminable⁶ dans le contrat. Il pourrait également s'agir de prestations à fournir au bailleur (par exemple, entretenir et nourrir le bailleur), de constructions à ériger ou de travaux à effectuer⁷.

Le prix fixé doit être sérieux (ni dérisoire, ni simulé) auquel cas le bail est inexistant (il s'agit alors soit d'un prêt à titre gratuit, soit d'une donation indirecte). Par exemple, le bail conclu en échange du seul paiement de l'impôt foncier est inexistant⁸.

5. Enregistrement

Les parties doivent veiller à enregistrer le bail dans un délai de quatre mois à partir de la date du contrat (art. 19, 3° et 32, 5° C. enr.). L'enregistrement du bail est une formalité obligatoire qui, dans la pratique, est régulièrement oubliée. Cette formalité donne date certaine au bail et rend le contrat opposable aux tiers. Elle prend toute son importance en cas d'aliénation du bien loué (voir infra).

Le droit d'enregistrement doit être partagé pour moitié entre le preneur et le bailleur⁹. Le taux du droit d'enregistrement s'élève à 0,20 % calculé, pour les contrats à durée déterminée, sur le montant cumulé du loyer annuel et des charges, multiplié par le nombre d'années prévues dans le bail et, pour les contrats à durée indéterminée, sur la somme formée de dix fois le loyer annuel et les charges sans que cette somme puisse être inférieure au montant cumulé des loyers et des charges prévus pour la durée minimum mentionnée dans le bail (83 et 84 C. enr.).

En outre, les contrats de bail de plus de neuf ans doivent être transcrits au bureau de la conservation des hypothèques (sinon leur durée est réduite à neuf ans, L. hyp., art. 1, al. 2 et 3).

⁵ Moyennant une description sommaire dans le contrat et, éventuellement, un état des lieux plus détaillé.

⁶ Est considéré comme un loyer déterminable celui dont le prix est à fixer, de commun accord, sur base des loyers appliqués dans les immeubles du voisinage ou encore si le prix est fixé en fonction d'un pourcentage sur les bénéfices générés par l'activité du locataire; P. Jadoul et M. Vlies, "Le droit commun du bail", in *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, (coord. I. Durant), CUP, Larcier, 2004, p. 52.

⁷ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 148.

⁸ P. Jadoul et M. Vlies, "Le droit commun du bail", in *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation* (coord. I. Durant), CUP, Larcier, 2004, p. 54.

⁹ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 157.

III. Obligations du bailleur

Le bailleur a plusieurs obligations. Il doit:

- délivrer au preneur le bien loué;
- entretenir le bien loué;
- assurer au preneur la jouissance paisible du bien loué.

1. Délivrance du bien loué

1.1. Principe

La première obligation, délivrer le bien, se fait par la remise des clés. Les lieux doivent être libres afin d'accueillir le nouveau locataire. Il peut arriver que le bailleur se trouve dans l'impossibilité de délivrer le bien loué. Cela arrive lorsqu'il met en location son bien à deux locataires différents et que l'un d'eux occupe déjà les lieux. Le second locataire n'a d'autre possibilité alors que de demander l'exécution par équivalent (dommages et intérêts).

L'obligation de délivrance implique également que le bien loué soit en bon état (art. 1720, al. 1^{er} c.c.). Le bailleur doit veiller à un certain nombre d'éléments avant de mettre son bien en location: rafraîchir les peintures, veiller au bon état des canalisations, au bon fonctionnement du chauffage et de la chaudière... Il doit également veiller à assurer la salubrité et la propreté du bien avant la mise en location.

Les parties peuvent convenir que le preneur se chargera de la remise en état du bien loué en échange d'une réduction de loyer pendant une certaine période. Les travaux à effectuer doivent être détaillés de façon précise afin d'éviter toute contestation ultérieure. Cette dérogation ne couvre pas les vices cachés que le preneur découvrirait lors des travaux.

Si le preneur constate que le bien loué n'est pas en bon état ou qu'il existe des vices cachés, il peut demander au bailleur d'exécuter les travaux nécessaires. Il peut aussi se faire autoriser par le juge de paix à faire les travaux lui-même aux frais du bailleur. Le preneur peut également demander au juge de paix de prononcer la résolution du contrat aux torts du bailleur (avec, éventuellement, versement de dommages et intérêts). Le juge de paix conserve, en cette matière, tout pouvoir d'appréciation pour prononcer ou non la résolution du contrat. Il en va de même en cas de retard dans la délivrance du bien loué.

1.2. Etat des lieux d'entrée

Les parties sont obligées d'établir un état des lieux d'entrée avant l'entrée dans les lieux ou dans le mois de l'occupation (art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er} c.c.)¹⁰. L'état des lieux peut être établi à l'amiable ou par expert. Dans ce derniers cas, il est établi à frais communs.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut être saisi, dans un délai très court (de quinze jours à un mois à partir de la date d'entrée en vigueur du bail). Le juge désigne un expert. Sa décision n'est pas susceptible d'appel (art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er} et al. 2 c.c.). Ces dispositions sont impératives, ce qui signifie que les parties ne peuvent y renoncer par contrat (art. 1730, § 3 c.c.).

L'état des lieux peut être utile même dans le cas où les parties se sont entendues pour que le preneur fasse des travaux de rénovation en contrepartie d'une réduction de loyer. Dans ce cas, il est judicieux de détailler les travaux à effectuer.

Cet état des lieux doit être détaillé. Une clause générale de type "Le preneur reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien" n'est pas valable. Il est nécessaire de préciser l'état des lieux pièce par pièce. Lorsque le bien loué est meublé, un inventaire des meubles et de leur état doit être dressé.

¹⁰ L'état des lieux d'entrée est devenu obligatoire depuis la loi du 25 avril 2007 portant dispositions diverses, *M.B.*, 8 mai 2007. La loi est entrée en vigueur le 18 mai 2007.

Si l'état des lieux n'est pas assez précis ou s'il n'a pas été établi, l'article 1731 du Code civil s'applique. Cet article prévoit que, à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans le même état que celui dans lequel il se trouve en fin de bail. Le bailleur peut toujours apporter la preuve contraire.

Si un état des lieux précis est dressé, alors le preneur doit rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

2. Entretien du bien loué

2.1. Principe

La seconde obligation, entretenir le bien, signifie que le bien loué doit pouvoir être utilisé conformément à sa destination, tout au long de la durée de la location, par le preneur.

Le bailleur doit procéder à tous les entretiens et à toutes les réparations (autres que locatives) nécessaires pour la bonne conservation du bien loué (art. 1720 c.c.)¹¹.

Réparation ne signifie pas reconstruction. En effet, la reconstruction n'est pas une obligation imposée par le Code civil au bailleur.

L'obligation de réparer le bien est à charge du bailleur lorsque les dégâts résultent de l'usage normal, de la vétusté, de malfaçons, d'un cas fortuit ou de force majeure. Si les dégâts résultent d'un mauvais usage, d'un manque d'entretien ou de surveillance du preneur ou des personnes à sa charge, le bailleur n'est pas tenu par son obligation d'entretien.

Déterminer les travaux d'entretien qui incombent au bailleur et ceux qui incombent au preneur est une tâche malaisée. Il est préférable de se tourner vers la jurisprudence et d'analyser les décisions rendues par les juges de paix en la matière. Les exemples ci-dessous ne sont qu'indicatifs.

A charge du bailleur:

- la réparation du chauffe-eau (sauf si cette réparation a été rendue nécessaire par le preneur en raison du mauvais entretien);
- la réparation de la toiture, des gouttières, des cheminées, des balcons, des escaliers;
- la réparation des châssis de fenêtre;
- la réparation des canalisations d'eau;
- la réparation de l'ascenseur ou du chauffage central.

Le preneur est, quant à lui, tenu de l'entretien en bon père de famille du bien et de la réparation des dégâts locatifs, c'est-à-dire ceux causés par le locataire lui-même (ou par les personnes à sa charge et ses invités) en raison de sa jouissance du bien.

Le preneur doit avertir immédiatement le bailleur des dégradations survenues au bien loué. En effet, en bon père de famille, le preneur ne peut laisser le bien se dégrader davantage. Il pourrait être tenu de verser des dommages et intérêts si le bailleur prouve que l'incurie du preneur l'a obligé à procéder à des réparations plus importantes et plus coûteuses que s'il en avait été averti promptement.

Lorsque le bailleur décide de procéder aux réparations à sa charge, il trouble la paisible jouissance du preneur. Cela implique que le preneur a droit à une diminution de loyer pour réparer ce trouble.

Les parties peuvent décider de déroger à l'article 1720 du Code civil. Le contrat de bail peut prévoir que le bailleur sera tenu de toutes réparations même locatives. Plus généralement, il arrive souvent que le contrat

¹¹ Art. 1720 c.c. : "Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives".

de bail prévoit que seules les grosses réparations sont à charge du bailleur ou encore que les réparations de tout type sont à charge du preneur¹².

Ces clauses dérogatoires doivent être précises car elles sont d'interprétation restrictive. En cas de doute ou d'imprécision, elles sont interprétées en faveur du preneur.

2.2. Travaux imposés par de nouvelles dispositions légales

La Cour de cassation, dans son arrêt du 29 mai 1989, a estimé que les travaux d'aménagement requis en vertu de normes de sécurité imposées par l'autorité publique afin de pouvoir exploiter le bien loué ne sont pas des travaux d'entretien ou de réparation au sens des articles 1719 et 1720 du Code civil¹³. Le bailleur n'est donc pas tenu d'effectuer les travaux ou les aménagements imposés par l'autorité publique, à moins que les parties en aient décidé autrement dans le contrat de bail.

Dans le cas où l'autorité interdit de maintenir le bien à l'usage convenu parce que celui-ci ne satisfait pas aux nouvelles normes, étant donné que ni le locataire, ni le bailleur ne sont tenus d'effectuer les travaux, il y a perte juridique du bien et application de l'article 1722 du Code civil¹⁴: le bien ne peut plus être utilisé selon sa destination et le bail est résilié de plein droit sans indemnité¹⁵. La même solution ne peut être retenue si le bien est déclaré insalubre en raison d'un défaut d'entretien imputable au bailleur ou au locataire. Dans ce cas, l'article 1741 du Code civil¹⁶ s'applique et la résolution du contrat se fait avec possibilité de demander des dommages et intérêts.

2.3. Réparations urgentes

Le bailleur qui décide d'effectuer des travaux trouble la jouissance paisible du preneur. A ce titre, ce dernier a droit à une diminution de loyer.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations urgentes, le Code civil prévoit une dérogation à l'obligation d'indemniser le preneur (art. 1724 c.c.). En effet, en cas de réparations urgentes, le preneur doit supporter le dérangement sans pouvoir prétendre à une diminution de loyer. En cas de désaccord sur le caractère "urgent" des travaux, le juge appréciera. Au bout de 40 jours de travaux, le loyer doit être diminué de façon équitable¹⁷.

Si les travaux urgents sont rendus nécessaires en raison d'une faute du bailleur, le preneur peut toujours demander une réduction de loyer au juge de paix, même si les 40 jours de travaux n'ont pas encore été atteints.

Enfin, si les travaux rendent inhabitable le bien loué, le preneur peut demander au juge de paix la résolution du contrat de bail (art. 1724 *in fine*).

¹² Toutes les réparations, mêmes grosses, peuvent être à charge du preneur si le contrat le prévoit. Le preneur pourrait être tenu de remplacer la tuyauterie, de changer la chaudière ou le chauffage central, de remplacer les fenêtres et volets, d'assurer l'étanchéité de la toiture...

¹³ Y. Merchiers, "L'incidence sur les relations contractuelles entre bailleur et preneur de normes nouvelles émanant d'une autorité publique imposant des travaux de transformation et d'aménagement du bien", *R.C.J.B.*, 1990, sous Cass., 29 mai 1989, p. 549. Le fait du Prince est l'équivalent de la force majeure entraînant une perte juridique totale ou partielle du bien (application de l'article 1722 du Code civil).

¹⁴ Art. 1722 c.c.: "Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement".

¹⁵ Y. Merchiers, "L'incidence sur les relations contractuelles ...", *R.C.J.B.*, 1990, sous Cass., 29 mai 1989, p. 549.

¹⁶ Art. 1741 c.c.: "Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements".

¹⁷ Il arrive fréquemment que le contrat de bail prévoit qu'aucune indemnité ne sera due même si les travaux durent plus de 40 jours. Une telle clause est licite. C'est au preneur d'être prudent lors de la conclusion du bail. La portée de telles clauses ne concerne que les travaux urgents, voyez Civ. Bruxelles, 17 mars 1998, *Act. Jur. Baux*, 1999, p. 43.

Que faire si le bailleur refuse d'effectuer les travaux urgents ? Le preneur peut-il procéder lui-même aux travaux et présenter la facture au bailleur ?

La jurisprudence considère que la réponse est négative. Le preneur n'a pas d'autre possibilité que de s'adresser au juge pour contraindre le bailleur de procéder aux travaux ou demander soit l'autorisation d'effectuer lui-même les travaux, soit la résolution du bail avec, éventuellement, des dommages et intérêts, soit une diminution de loyer.

Lorsque les conditions de la gestion d'affaire sont réunies, le preneur peut se substituer au bailleur sans préalablement passer par le juge de paix. Les conditions de la gestion d'affaire sont cumulatives: d'une part, les travaux envisagés doivent être urgents (ce qui signifie que le fait de ne pas réparer immédiatement pourrait entraîner des dégâts importants difficilement réparables) et, d'autre part, le bailleur doit être absent et donc dans l'impossibilité d'effectuer les travaux. Ces conditions sont de stricte interprétation.

Il faut néanmoins retenir que la controverse subsiste en la matière et que certains auteurs reconnaissent au preneur le droit de faire des travaux dès que la condition d'urgence est remplie (et pour autant que le bailleur ait été mis en demeure de procéder aux travaux)¹⁸. Dans ce cas, il agit sur base du principe d'exécution de bonne foi qui commande que le preneur entreprenne ce qui est possible pour limiter un dommage dans le chef du bailleur (ex. remplacer d'urgence la porte d'entrée d'un immeuble ou les fenêtres suite aux dégradations causées par des vandales).

2.4. Réparation et reconstruction

Si le bien loué disparaît totalement ou partiellement par force majeure, le bailleur n'est pas tenu à la reconstruction. Ceci signifie que le contrat de bail est résilié sans préavis ni indemnité. Si le bien n'est détruit que partiellement, le preneur peut demander une diminution de loyer ou la résiliation du contrat sans autre dédommagement.

2.5. Sanctions en cas d'inexécution

Que faire si le bailleur ne remplit pas son obligation d'entretien ? Plusieurs possibilités sont à envisager.

D'abord, le preneur peut demander au juge de paix l'exécution forcée de l'obligation d'entretien par le bailleur.

Ensuite, le preneur peut demander au juge l'autorisation d'effectuer lui-même les travaux aux frais du bailleur (art. 1144 c.c.).

Enfin, le preneur peut toujours demander la résolution du bail pour inexécution fautive du bailleur (art. 1184 c.c.). Le juge conserve un large pouvoir d'appréciation et ne prononcera la résolution du bail que si le manquement le justifie.

En outre, le preneur peut toujours demander des dommages et intérêts s'il peut prouver que la non exécution de l'obligation d'entretien par le bailleur a entraîné une privation partielle ou totale de la jouissance du bien loué.

Le preneur peut-il invoquer l'exception d'inexécution et refuser de payer le loyer tant que les travaux d'entretien ou de réparation ne sont pas effectués ?

L'exception d'inexécution peut être invoquée par le preneur pour surseoir au paiement des loyers après avoir mis en demeure le bailleur d'effectuer les travaux dans un délai raisonnable¹⁹.

¹⁸ L. Simont, J. De Grave et P.A. Foriers, "Examen de jurisprudence (1976 à 1980): Les contrats spéciaux", *R.C.J.B.*, 1985, p. 284, n° 73.

¹⁹ J.H. Herbots, "L'exception d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat de bail", sous Cass., 6 mars 1986, *R.C.J.B.*, 1990, p. 563. Pour les conditions d'application de l'exception d'inexécution, voyez p. 574 et s.

Toutefois, il est nécessaire de rappeler que cette possibilité doit être utilisée avec prudence puisque le juge pourrait considérer que le non paiement des loyers est une mesure disproportionnée par rapport aux inconvénients causés par la non exécution par le bailleur de ses obligations²⁰. Il est préférable que le preneur qui souhaite utiliser l'exception d'inexécution consigne les loyers sur un compte distinct en attendant l'exécution de ses obligations par la partie défaillante.

3. Jouissance paisible du bien loué

La troisième obligation, assurer la jouissance paisible du bien loué, signifie que le bailleur doit garantir le preneur contre les troubles qui porteraient atteinte à la jouissance paisible du bien loué.

Il existe trois types de trouble et, par conséquent, trois types de garantie:

- le bailleur ne peut troubler lui-même la jouissance du preneur (garantie du fait personnel);
- le bailleur doit garantir que les tiers n'entravent pas la jouissance du preneur (garantie du fait des tiers);
- le bailleur doit garantir que le bien loué lui-même ne présente pas de vice empêchant ou troublant la jouissance du preneur (garantie des vices de la chose).

3.1. Garantie du fait personnel

Le bailleur doit veiller à ne pas perturber la jouissance du preneur quant au bien mis en location. Ni lui, ni les personnes dont il répond ne peuvent troubler cette jouissance.

Le bailleur ne peut rendre visite de façon intempestive ou de sa propre initiative (ex. en utilisant son propre jeu de clé) pour se rendre sur les lieux loués et constater l'état de ceux-ci. Il doit d'abord se faire autoriser par le preneur ou par le juge de paix.

Le bailleur répond de l'entrepreneur qu'il charge de faire des travaux dans l'immeuble loué. Si le bailleur effectue des travaux de réparation (via un entrepreneur), cela peut constituer un trouble de la jouissance. Le bailleur doit alors réparer le préjudice subi par le preneur (à l'exception des travaux urgents et du délai de 40 jours en vertu de l'article 1724 c.c., voyez *supra*). Il en va de même lorsque le bailleur transforme une partie de l'immeuble de manière à ce que cette transformation entraîne des désagréments pour le locataire (ex. en transformant une habitation en garage bruyant ou en une scierie).

Constitue un trouble de la jouissance, le fait pour le bailleur de louer le même bien à différents preneurs simultanément. Dans ce cas, le premier occupant a la priorité²¹. Le second locataire n'a d'autre possibilité alors que de demander l'exécution par équivalent (dommages et intérêts).

Autre exemple, le bailleur ne peut interrompre l'approvisionnement en eau, gaz et électricité sous prétexte que le preneur ne remplit pas ses obligations. Il s'agirait également d'un trouble de la jouissance du fait personnel. Il en va de même si le bailleur décide de supprimer une servitude de passage existant au profit du bien loué par le preneur. Mettre en location des lieux infestés de cafards et ne rien faire pour désinfecter l'endroit constituent également un manquement à l'obligation de procurer une jouissance paisible²².

3.2. Garantie du fait des tiers

Le bailleur doit garantir le preneur contre les troubles de droit causés par les tiers (art. 1725 à 1727 c.c.).

Tel est le cas si un tiers prétend avoir un droit sur le bien loué : un voisin invoque un droit de propriété sur une parcelle de terrain faisant l'objet d'une location, alors le preneur est victime d'un trouble de droit, il

²⁰ A été jugée proportionnée la suspension des paiements du loyer par le preneur alors que les lieux loués étaient dans un état de délabrement important et que le bailleur ne donnait pas suite aux mises en demeure sommant de procéder à la réparation des lieux, Civ. Bruxelles, 28 mars 1996, *T. app.*, 2002, liv. 4, p. 39.

²¹ J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 460.

²² J.P. Saint-Gilles, 2 février 1981, *J.J.P.*, 1983, p. 84.

doit avertir le bailleur pour qu'il prenne les dispositions nécessaires pour protéger le bien loué et le preneur. Si le preneur est assigné en justice par un tiers, il doit appeler immédiatement le bailleur en garantie.

Mais le bailleur ne doit pas garantir le preneur contre les troubles de fait. En effet, si le preneur a des problèmes de voisinage, il s'agit de troubles de fait qui ne doivent pas être garantis par le bailleur. Il en va de même si un vol est commis sur les lieux loués. En cas de trouble de fait, le preneur doit agir directement contre le tiers responsable du dommage. Quand bien même un voisin (tenant ses droits du même bailleur) serait bruyant ou irrespectueux, le bailleur ne peut être tenu responsable²³. Il n'a pas à assurer la police de l'immeuble. Certains auteurs nuancent leur position en soutenant que, dans une certaine mesure, le bailleur doit veiller au maintien de bonnes relations entre locataires liés à lui par contrat²⁴.

3.3. Garantie des vices de la chose

Le bailleur doit garantir le preneur contre tout vice qui affecterait le bien loué quand bien même le bailleur n'en aurait pas eu connaissance (art. 1721 c.c.). Par vice, on entend tout défaut qui empêche totalement ou partiellement l'usage normal du bien loué. Le vice en question doit provenir du bien lui-même (il peut s'agir d'un vice de construction ou d'un vice provenant d'un défaut d'entretien du bailleur). Peu importe que le vice soit apparent ou caché, connu ou non du bailleur au moment de la conclusion du contrat. Toutefois, si le preneur connaissait le vice apparent du bien loué, le bailleur n'est plus tenu à garantie.

Dans tous les cas, le preneur doit avertir sans délai le bailleur lorsqu'il constate l'existence d'un vice apparent ou caché (et le mettre en demeure de remédier à la situation) sous peine d'aggraver les obligations de réparation du bailleur et d'en être tenu partiellement responsable.

Est considéré comme vice inhérent au bien loué et, partant, donnant lieu à garantie, tout vice de construction de l'immeuble empêchant la jouissance du bien loué: l'humidité anormalement élevée, le défaut d'isolation thermique ou acoustique, le fait que la chose louée soit infestée de rats, de vermines ou de mэрule, la défectuosité d'une canalisation ou d'un chauffe-eau, l'effondrement d'un plancher ou d'un plafond en raison d'un défaut de solidité....

Le bailleur est tenu de réparer le bien loué affecté d'un vice. Le preneur peut demander au juge de paix la garantie en nature ou par équivalent ou encore la résolution du contrat pour autant que le vice soit suffisamment grave pour empêcher la jouissance du bien loué, accompagnée ou non de dommages et intérêts.

²³ Cass., 17 septembre 1981 *R.C.J.B.*, 1987, p. 359.

²⁴ Voyez la position nuancée de M. Vanwijck-Alexandre, "Le recours du preneur contre le bailleur pour des troubles de jouissance imputables à des tiers. Le cas spécial du colocataire.", *R.C.J.B.*, 1987, p. 361 à 392, sous Cass., 17 septembre 1981.

IV. Obligations du preneur

Le preneur doit remplir plusieurs obligations. Il doit:

- garnir la maison de meubles
- payer le loyer convenu dans les délais fixés par contrat
- user du bien loué en bon père de famille
- restituer le bien en fin de contrat
- répondre de l'incendie

Un point supplémentaire sera consacré à la garantie locative.

1. Meubles garnissant le bien loué

La première obligation - garnir le bien loué de meubles - signifie que le preneur doit prévoir suffisamment de meubles dans le bien loué (art. 1752 c.c.)²⁵. En effet, ceux-ci constituent un privilège pour le bailleur (art. 20, 1° loi hyp.²⁶) qui, en cas de problème, peut saisir les meubles. Cette obligation de garnir le bien loué existe indépendamment de l'état de fortune du preneur et des éventuelles autres garanties apportées par ce dernier. Il est relativement difficile de déterminer ce qu'on entend par "suffisant". Il semble que soit considéré comme suffisants les meubles dont la valeur couvre au moins deux mois de loyer²⁷. Si le preneur ne remplit pas son obligation, il peut être expulsé et ce, même s'il paie les loyers.

Ce privilège spécial s'exerce sur les meubles garnissant le bien loué: le mobilier, les tapis, les objets de décoration, l'électroménager, les livres, la vaisselle et tout objet nécessaire à la réalisation de l'activité professionnelle du preneur, à l'exception des meubles insaisissables en vertu de l'article 1408 du Code judiciaire²⁸ (ne sont pas considérés comme des "meubles garnissant" l'argent, les titres, les bijoux).

²⁵ Pour une étude du privilège du bailleur, voyez J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 492 et s.

²⁶ Art. 20, loi hyp. : "Les créances privilégiées sur certains meubles sont:

1° Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée (...):

S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû; (...).

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il en ait fait la revendication; savoir: lorsqu'il s'agit d'un mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une maison; (...).

²⁷ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 195. Pour d'autres auteurs, cette garantie devrait plutôt couvrir au moins trois mois de loyer, B. Louveaux, *op. cit.*, p. 107.

²⁸ Art. 1408 C. jud.: "§ 1. Ne peuvent être saisis, outre les choses déclarées insaisissables par des lois particulières: 1° le coucher nécessaire du saisi et de sa famille, les vêtements et le linge indispensables à leur propre usage, (...), le tout à l'exclusion des meubles et objets de luxe; (...);

3° si ce n'est pour le paiement de leur prix, les biens indispensables à la profession du saisi, jusqu'à la valeur de 2.500 EUR au moment de la saisie, et au choix du saisi; (...)

§ 2. Les objets visés au § 1er restent saisissables s'ils se trouvent dans un lieu autre que celui où le saisi demeure ou travaille habituellement. (...)"

Le privilège porte sur tous les biens mobiliers se trouvant sur les lieux loués et ce même s'ils n'appartiennent pas au locataire pour autant que le bailleur soit de bonne foi²⁹. Les tiers doivent informer le bailleur de leur droit de propriété sur les biens vendus ou loués par le preneur, au risque de ne pouvoir récupérer leurs biens en cas d'exercice du privilège par le bailleur (tel serait le cas pour le propriétaire d'une photocopieuse en leasing qui n'a pas averti le bailleur de l'existence du leasing lors du placement du matériel, même si le juge dispose toujours d'un pouvoir d'appréciation assez large en cas de contestation).

Ce privilège sert à couvrir les loyers impayés déjà échus et à échoir (dans les limites énoncées ci-dessous), les réparations locatives, le paiement de frais et charges, les indemnisations en cas d'inexécution du bail par le preneur, les indemnisations en cas d'incendie du bien loué, les frais de relocation.

Les sommes dues au bailleur ne peuvent remonter à plus de deux années échues (le calcul se fait à partir de la date de l'entrée en vigueur du bail). Le bailleur ne peut donc exercer son privilège pour récupérer des sommes impayées au-delà de la période limite de deux ans. Cette mesure empêche le bailleur de laisser s'accumuler les arriérés de paiement. Le privilège s'étend à l'année en cours et à l'année à échoir (pour autant que le bail ne prenne pas fin avant) et, si le bail a date certaine, pour tous les loyers restant à échoir.

Nous ne passerons pas en revue, dans le cadre de ce dossier, toutes les possibilités de saisie qui s'offrent au bailleur en cas de non exécution des obligations du preneur³⁰: le bailleur qui veut exercer son privilège doit recourir aux mesures conservatoires ou d'exécution forcée. La situation est assez complexe en la matière puisque diverses solutions permettent au bailleur d'exercer son privilège, sans que les assiettes des saisies conservatoire ou exécutoire ne soient identiques à celles du privilège prévu par la loi hypothécaire³¹.

2. Paiement du loyer

2.1. Loyer et indexation

La deuxième obligation du preneur - payer le loyer convenu - est un élément essentiel du contrat de bail.

Le loyer doit être versé au bailleur dans les délais convenus par le contrat de bail, généralement le loyer est payé par mois et de façon anticipative avec, éventuellement, une date limite de paiement.

Ce loyer peut être indexé si le contrat le prévoit. A défaut, l'indexation ne peut avoir lieu. Les parties conviennent d'un commun accord des règles d'indexation. Si les parties décident d'adapter le loyer au coût de la vie, elles sont obligées de respecter les règles édictées par le Code civil. L'indexation se fait alors sur base de l'indice des prix à la consommation. Les dispositions fixant le calcul de l'indexation sont impératives, le bailleur ne peut prévoir un autre mode de calcul sans accord du preneur.

Les parties peuvent décider d'adapter le loyer sur base d'autres critères (par exemple le chiffre d'affaire du locataire) ou encore d'augmenter annuellement le loyer d'une somme forfaitaire ou d'un pourcentage. Ce système est limité dans le sens où l'adaptation qui résulterait de ce mode de calcul ne peut aboutir à une adaptation de loyer au-delà de celle résultant de la formule légale. Si tel est le cas, le montant de l'adaptation doit être réduit³².

²⁹ Le bailleur ne peut se prévaloir du privilège sur les biens garnissant les lieux loués s'il savait ou devait savoir que le locataire n'est pas propriétaire des biens saisis. Toutefois, le bailleur est présumé de bonne foi. Il appartient dès lors au tiers, propriétaire du bien, de prouver la mauvaise foi du bailleur.

³⁰ Pour un aperçu détaillé des différents types de saisies possibles, voyez J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 524 et s.

³¹ Pour exercer son privilège, le bailleur peut recourir à la saisie-gagerie en vertu de l'article 1461 du Code judiciaire. Il s'agit d'une saisie mobilière conservatoire spéciale qui permet au bailleur de saisir les effets qui garnissent le bien loué sans autorisation préalable du juge. Cette procédure a pour objectif de garantir que les meubles garnissant le bien loués ne disparaîtront pas. Cette saisie-gagerie permet seulement de garantir les créances des loyers déjà échus. Le bailleur doit adresser au preneur un avertissement (commandement de payer) par huissier au moins 24 heures avant la saisie effective. Le lendemain, il peut procéder à la saisie.

³² J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 57.

La formule d'indexation prévue par le Code civil est la suivante: loyer de base x nouvel indice /indice de départ.

- Par loyer de base, on entend le loyer tel qu'il apparaît dans le contrat de bail, les charges et frais divers doivent être déduits de ce loyer de base.
- Le nouvel indice est l'indice de prix à la consommation du mois qui précède celui de l'adaptation du loyer.
- L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la conclusion du bail (pas celui de l'entrée en vigueur).

L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Les parties peuvent prévoir que l'indexation aura lieu sur un laps de temps plus long, mais pas plus court (ex. une indexation tous les deux ans est admise, mais pas tous les six mois).

Que se passe-t-il si le locataire ne paie pas spontanément le loyer indexé (lorsque l'indexation du loyer est automatique en vertu du contrat) ? Le bailleur peut demander en justice le paiement du loyer indexé. Cette action se prescrit par un an, le bailleur doit donc introduire rapidement sa demande (art. 2273, al. 1 c.c.).

2.2. Frais et charges

En plus du loyer, le preneur doit également payer les frais et les charges³³.

Par frais, on entend les frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, mais également les frais d'entretien, d'éclairage et de chauffage des parties communes. Si le contrat le prévoit, d'autres frais généralement à charge du bailleur peuvent incomber au preneur. Le contrat détaillera ces frais.

Par charge, on entend, tous les impôts fédéraux, communautaires, régionaux, provinciaux et communaux.

En cas de silence du contrat, le principe veut que le preneur paie les frais et charges relatifs à l'usage et à la jouissance du bien loué (les consommations personnelles, les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité des communs, les frais de gestion d'immeuble, les frais d'entretien des ascenseurs, les frais d'entretien de la chaudière, le salaire du concierge ou de la femme de ménage, les taxes d'enlèvement des immondices, taxes d'égouts...) et le bailleur les frais et charges relatifs à la propriété (le précompte immobilier, l'assurance de l'immeuble, les frais de syndic, la réparation de l'ascenseur...). Une répartition précise des frais et charges dans le contrat de bail peut éviter nombre de discussions. En outre, les parties peuvent décider contractuellement de mettre tout ou partie des frais et charges incombant au bailleur à charge du preneur.

Deux systèmes existent pour le paiement des frais.

Soit le locataire verse des frais forfaitaires fixés de commun accord lors de la signature du bail. Une fois les frais fixés forfaitairement, il n'est pas possible pour une des parties de demander au juge la modification du système de frais forfaitaires en frais réels, sauf commun accord des parties.

Soit le locataire paie les frais réels de consommation et autres frais fixés par contrat. Dans ce cas, bien souvent, il verse une provision au propriétaire qui opère une régularisation, généralement une fois par an, pour établir le solde à payer ou à rembourser au locataire. L'article 1728ter du Code civil dispose que ces frais doivent correspondre à des dépenses réelles. Le propriétaire a l'obligation de produire un décompte détaillé par poste et de produire les documents établissant ces dépenses lorsque le locataire en fait la demande (ou, dans le cas des immeubles à appartements multiples, le propriétaire peut se contenter de renvoyer le locataire au syndic afin qu'il consulte sur place les pièces justificatives). Cette disposition est impérative, les parties ne peuvent donc prévoir, dans le contrat, que les frais ne doivent pas correspondre à des dépenses réelles.

³³ La plupart des auteurs de doctrine utilisent indifféremment les termes "charges" et "frais". Nous proposons d'adopter la distinction faite par Y. Merchiers.

2.3. Précompte immobilier

Est-il possible de prévoir que le preneur supportera le précompte immobilier ?

Le précompte immobilier est, en principe, à charge du bailleur. Toutefois, les parties pourraient convenir qu'il est à charge du preneur³⁴. Le locataire verse ce précompte directement à l'administration fiscale ou au propriétaire selon les modalités fixées par contrat. Bien entendu, dans tous les cas, le preneur peut demander au bailleur l'avertissement-extrait de rôle permettant de vérifier l'exactitude des montants.

Il faut remarquer que le bailleur, malgré les clauses contractuelles contraires, n'est jamais déchargé, à l'égard de l'administration fiscale, de son obligation de payer le précompte immobilier.

2.4. Sanctions en cas de non paiement du loyer

Le bailleur peut poursuivre en justice le preneur lorsque ce dernier ne paie pas les loyers dus malgré les demandes et une éventuelle mise en demeure du bailleur. L'action en paiement des arriérés de loyer se prescrit par cinq ans (art. 2277 c.c.). Il en va de même en cas de non paiement des charges: l'action se prescrit par cinq ans à partir de la présentation du décompte du bailleur.

Le bailleur peut également demander la résolution du bail avec paiement de dommages et intérêts. Le juge de paix a un large pouvoir d'appréciation en la matière. Il ne prononcera la résolution que si les manquements du preneur sont graves (retards réguliers dans le paiement ou non paiement du loyer injustifié pendant une certaine période). Le bailleur peut également demander l'expulsion du preneur.

Le bailleur peut-il invoquer l'exception d'inexécution et refuser d'effectuer les travaux nécessaires en cas de non paiement des loyers par le preneur³⁵ ?

Il est toujours possible pour le bailleur de suspendre l'exécution de ses propres obligations lorsque le preneur est défaillant. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que cette possibilité doit être utilisée avec prudence puisque, dans tous les cas, le juge pourrait considérer que le fait de ne pas effectuer les travaux nécessaires est une mesure disproportionnée par rapport au non paiement du loyer. En outre, l'exception d'inexécution ne peut constituer une voie de fait. La plus grande prudence s'impose dans la mise en œuvre de l'exception d'inexécution.

Par exemple, le bailleur qui décide de suspendre la fourniture de gaz ou d'électricité en raison du fait que le preneur ne paie plus son loyer commet une voie de fait (qui met en jeu la garantie du fait personnel) et, partant, peut être condamné par le juge de paix.

2.5. Récupération des loyers et/ou charges payés indûment

Quid si le preneur a payé un loyer indexé trop élevé ou a versé des provisions pour frais trop élevées ?

L'article 1728^{quater} du Code civil s'applique. En principe, Les sommes payées en surplus seront remboursées au preneur à sa demande. Cette demande doit être adressée au bailleur par lettre recommandée. La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande. L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an à partir de la lettre recommandée comme prévu à l'article 2273 du Code civil.

Ces dispositions sont impératives. Les parties ne peuvent convenir que les sommes payées en surplus ne seront pas remboursées.

³⁴ Dans le bail de résidence principale, il est interdit de mettre à charge du locataire le précompte immobilier.

³⁵ J.H. Herbots, "L'exception d'inexécution et la mesure à garder dans le contrat de bail", sous Cass., 6 mars 1986, *R.C.J.B.*, 1990, p. 563. Pour les conditions d'application de l'exception d'inexécution, voyez p. 574 et s.

3. Utilisation du bien loué en bon père de famille

3.1. Respect de la destination des lieux

La troisième obligation du preneur - utiliser le bien loué en bon père de famille et conformément à sa destination - signifie que le preneur doit respecter la destination mentionnée dans le contrat sans pouvoir la modifier de sa propre autorité.

Si le contrat conclu est un bail de résidence principale, le preneur ne peut modifier la destination et en faire un bail professionnel ou commercial. Si une ASBL décide d'installer ses bureaux dans un lieu déterminé (et donc conclut un contrat de bail de droit commun), elle ne peut pas en faire un magasin ou un restaurant ou sous-louer à des particuliers qui y installeront leur résidence principale³⁶.

Déterminer si l'affectation des lieux est respectée ou non peut être une tâche malaisée. Il s'agit bien souvent d'une question de fait. Par exemple, dans quelle mesure, dans un bail de résidence principale, le locataire qui mentionne son adresse sur sa carte de visite et qui place un bureau chez lui pour travailler effectue-t-il, en réalité, un changement de destination ? La plus grande prudence s'impose en cette matière. Quoiqu'il en soit, une modification de destination sans accord du bailleur peut être sanctionnée par la résolution du contrat conformément à l'article 1729 du Code civil.

L'obligation de respecter la destination des lieux implique l'interdiction d'effectuer des travaux de grande importance (ex. supprimer un mur, percer une fenêtre, même si cela apporte une plus-value à l'immeuble). En revanche, le locataire peut exécuter tous les travaux utiles à la jouissance du bien loué sans pouvoir en changer la destination (ex. placer du parquet, daller une cour, paver une salle de bain, installer le chauffage central, repeindre les murs, installer le téléphone ou une antenne de télévision, faire placer des prises électriques, remplacer le plancher, carreler une cuisine...).

Les parties peuvent, de commun accord, décider de modifier la destination des lieux.

3.2. Entretien du bien loué

Le fait de devoir utiliser le bien loué en bon père de famille implique que le preneur doit prendre soin du bien et l'entretenir afin d'éviter toute dégradation anormale. Cette obligation implique également que, en cas de dégâts devant être réparés par le bailleur, le preneur devra avertir immédiatement ce dernier afin d'éviter une aggravation des dégâts (dégâts des eaux, apparition de mэрule...). De même, si un tiers prétend avoir des droits sur le bien loué, le preneur en avertira immédiatement le bailleur.

Le preneur doit donc entretenir et nettoyer les lieux loués durant toute la durée du bail. De même, il doit effectuer les réparations locatives: c'est-à-dire celles à charge du locataire en raison de l'usage ou de la négligence due au preneur, aux personnes qu'il reçoit ou aux personnes à sa charge (art. 1735 c.c.).

Les réparations locatives sont déterminées par l'usage des lieux (art. 1754 c.c.). Le Code civil propose une liste de réparations locatives qui, aujourd'hui, n'est plus vraiment adaptée à la réalité. La jurisprudence offre une liste de réparations locatives: le preneur doit protéger les canalisations contre le gel, réparer les fuites, entretenir une fois par an l'installation de chauffage et la chaudière, entretenir le jardin, entretenir l'électroménager (détartrage, nettoyage), ramoner les cheminées, réparer portes, serrures, poignées, parlophone, sonnette, vitrines brisées, etc.³⁷.

³⁶ Le fait de conclure un bail professionnel a des conséquences pour le bailleur. En règle générale, le précompte immobilier dû par le bailleur est établi sur base du revenu cadastral. Or, si les locaux sont affectés, en tout ou en partie, à une activité professionnelle, le bailleur sera taxé sur base des loyers réellement perçus (art. 7, § 1, 2°, c, CIR 1992), ce qui constitue une base plus large que celle du revenu cadastral. Le changement de destination avec accord du bailleur a donc toute son importance. Cette disposition sera d'application à partir du moment où une ASBL loue des locaux pour y placer son siège social.

³⁷ Voyez la liste détaillée dans J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 592 à 629.

4. Restitution du bien en fin de bail

4.1. Principe

La quatrième obligation du preneur - restituer le bien en fin de bail - implique que le preneur vide les lieux pour une date convenue et remette les clés au bailleur. Le bien loué doit être remis dans l'état où le preneur l'a reçu, exception faite des dégradations dues à l'usage normal des lieux, à la vétusté ou à la force majeure (ex. dégradation du bien due à une inondation, à un tremblement de terre...). Il s'agit d'une obligation de résultat.

Le preneur est tenu des réparations dues par son fait, mais aussi des "personnes de sa maison" (c'est-à-dire toute personne que le preneur laisse entrer librement chez lui, parents, amis, conjoints, domestiques, invités, fournisseurs, etc.)³⁸ (art. 1735 c.c.). Le preneur n'est exonéré de son obligation de restitution conformément aux prescriptions contractuelles que s'il prouve que les dégâts ont eu lieu sans sa faute ou sans la faute de ceux dont il répond (art. 1732 c.c.).

Lorsque le bailleur constate que le bien loué a subi des dégradations dues au preneur, il peut lui demander une indemnisation. Eventuellement, ce dernier peut remettre le bien loué dans son *pristin* état. Il est tenu de réparer les dégâts constatés au moment de la restitution du bien loué et ce, même si le bailleur décide par la suite de le démolir ou de le louer avec accord du nouveau locataire d'effectuer les travaux de remise en état³⁹.

4.2. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux d'entrée doit être établi lors de la remise du bien par le bailleur. En fin de contrat, un état des lieux de sortie est nécessaire afin de prendre en compte les éventuels dégâts dont le locataire serait responsable. L'état des lieux d'entrée doit être suffisamment détaillé pour permettre une appréciation utile des dégradations. Les parties peuvent décider de faire appel à un expert externe qui doit être neutre dans son appréciation de l'état des lieux. Sauf disposition contractuelle contraire, l'état des lieux de sortie est établi à frais communs.

Si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, le Code civil prévoit que le preneur est présumé avoir reçu le bien dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail. Le bailleur peut apporter la preuve qu'il y a bien eu dégradation due au preneur, mais sans état des lieux, cette preuve sera difficile à apporter.

4.3. Reprise des clés

Il est communément admis que le propriétaire qui accepte de reprendre les clés du bien loué renonce, par ce fait, à poursuivre son locataire en cas de contestation. Toutefois, en cas de litige porté devant le juge de paix, ce dernier peut considérer, en fonction des circonstances, que la reprise des clés n'implique pas de renonciation. La plus grande prudence s'impose lors de la remise des clés et le bailleur aurait intérêt à refuser celles-ci tant qu'une contestation subsiste ou qu'aucun état des lieux de sortie n'a été effectué. S'il reprend les clés, il devrait le faire avec réserve⁴⁰ et, en cas de refus du locataire de signer l'état des lieux de sortie, il devrait renoncer à reprendre les clés.

³⁸ Si le bien loué est dégradé par la faute d'un tiers qui s'est introduit sans autorisation (ex. un voleur qui, lors d'une tentative de cambriolage a endommagé la porte d'entrée), le preneur n'est pas tenu des réparations dans ce cas. Le bailleur devra réparer les dégâts (art. 1720, al. 2 c.c.) et, éventuellement, se retourner contre l'auteur du dommage (s'il le retrouve), voyez J.P. Tournai, 24 juin 1998, *Act. Jur. Baux*, 1998, p. 135.

³⁹ P. Jadoul et M. Vlies, "Le droit commun du bail", in *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation* (coord. I. Durant), CUP, Larcier, 2004, p. 29.

⁴⁰ "Reçu (nombre de clés) de monsieur/madame..., sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable (date et signature des parties." Veillez à établir le reçu en deux exemplaires.

5. Garantie contre l'incendie

La cinquième obligation du preneur - garantir le bien contre l'incendie - résulte de l'obligation de restituer le bien loué en fin de contrat⁴¹. Le preneur est responsable des dégâts causés par l'incendie à moins qu'il puisse prouver que l'incendie a eu lieu sans sa faute (art. 1733 c.c.)⁴².

Si l'incendie trouve son origine dans l'attitude fautive du preneur, celui-ci est obligé de réparer le dommage soit en nature (en réparant la chose), soit par équivalent. Le locataire répond également de l'incendie si celui-ci trouve son origine dans la faute d'un membre de sa famille, d'un invité ou d'un entrepreneur engagé par le preneur (ex. pour réparer un chauffe-eau défectueux)⁴³.

La responsabilité du preneur n'est pas retenue s'il peut prouver que l'incendie trouve son origine dans la foudre, un court-circuit (ne résultant pas de son défaut d'entretien), la vétusté de l'installation électrique, la propagation de l'incendie à partir de la maison voisine ou encore l'origine criminelle de l'incendie.

Généralement, le contrat de bail prévoit que le preneur doit souscrire une assurance incendie couvrant les dégâts subis par le bien loué en raison d'un incendie causé par la faute du preneur (il s'agit d'une assurance responsabilité civile couvrant les dommages matériels causés au bien que le locataire doit restituer en fin de bail). Un tel contrat est dans l'intérêt du preneur et du bailleur. Ce type d'assurance couvre la disparition des biens qui doivent être restitués en fin de contrat et le mobilier garnissant le bien⁴⁴.

Il faut faire la distinction entre l'assurance incendie souscrite par le bailleur qui couvre l'ensemble du bâtiment indépendamment de l'existence d'une faute et l'assurance souscrite par le preneur qui ne couvre que les dégradations dues par sa faute.

Lorsque le bien loué est entièrement détruit par un incendie et que celui-ci n'est pas dû à une faute ni du preneur ni du bailleur (cas fortuit ou force majeure), il y a application de la théorie des risques, le bail est résolu et aucune indemnité n'est due au preneur. Si la destruction du bien est due à un incendie et qu'il y a faute du bailleur, celui-ci devra dédommager le preneur du préjudice subi.

6. Garantie locative

Les règles du Code civil applicables au bail de droit commun n'imposent pas au preneur de verser une garantie locative. Le Code civil est muet à ce sujet. Néanmoins, dans la plupart des cas, le bailleur en demandera une afin de garantir la bonne exécution par le preneur de ses obligations. Sont ainsi couverts le défaut de paiement de loyer et des charges, la résolution pour inexécution fautive, les dégâts locatifs, l'indisponibilité des lieux, etc. En aucun cas, le preneur ne peut unilatéralement déduire les loyers à verser, durant sa période de préavis, de la garantie locative.

Généralement, la garantie locative est constituée d'une somme d'argent qui reste indisponible pendant toute la durée du bail et qui est libérée en fin de contrat lorsque toutes les obligations du preneur ont été remplies. Il est possible également de prévoir une garantie locative sous forme de cautionnement bancaire. Dans ce cas, la banque se porte caution et s'engage, en cas de défaillance du preneur, à couvrir l'exécution des obligations de celui-ci à concurrence d'un certain montant.

Les parties sont libres de fixer le montant de cette garantie. Bien souvent, on étend les règles applicables à la garantie locative dans le cadre d'un contrat de bail de résidence principale au bail de droit commun. Le contrat de bail prévoit alors que la garantie s'élève à trois mois de loyer (mais les parties pourraient en décider autrement) et qu'elle doit rester sur un compte bloqué au nom du preneur.

⁴¹ Y. Merchiers, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance", in *Mélanges R.O. Dalcq, Responsabilité et assurances*, Larcier, Bruxelles, 1994, p. 425.

⁴² Art. 1733 c.c.: "Il [le preneur] répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute".

⁴³ Mons, 12 octobre 1992, *J.L.M.B.*, 1995, p. 258, obs.

⁴⁴ Art. 63, loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

V. Exécution et sort des travaux

Dans quelle mesure le preneur peut-il faire des travaux dans le bien loué ?

La première étape consiste à vérifier si les parties n'ont pas réglé ce point dans le contrat de bail soit en autorisant certains travaux soit en interdisant expressément tout type de travaux. Le contrat doit alors être respecté.

En l'absence d'accord préalable des parties, le locataire peut néanmoins exécuter tous les travaux utiles à la jouissance du bien loué sans pouvoir en changer la destination (ex. placer du parquet, daller une cour, paver une salle de bain, installer le chauffage central, repeindre les murs, installer le téléphone ou une antenne de télévision, faire placer des prises électriques, remplacer le plancher, carreler une cuisine...). L'obligation de respecter la destination des lieux implique l'interdiction d'effectuer des travaux de grande importance (ex. supprimer un mur, percer une fenêtre, même si cela apporte une plus-value à l'immeuble).

Quel est le sort des travaux en fin de contrat ?

Il est préférable également de régler, dans le contrat, le sort des travaux et constructions en fin de contrat: "Le preneur doit-il remettre le bien dans son *pristin* état ? Le bailleur récupère-t-il les constructions en échange d'une indemnité ou non ? ", etc.

Si le sort des travaux en fin de bail n'a pas été réglé par contrat, il faut se référer aux règles supplétives. Ici intervient la distinction entre travaux susceptibles d'enlèvement et ceux qui ne le sont pas.

Les travaux non susceptibles d'enlèvement (ex. travaux de peinture ou de tapisserie, remplacement du revêtement du sol, renouvellement d'une toiture...) sont indissociables du bien loué. Le preneur ne peut pas, évidemment, les emporter avec lui et il semblerait que le bailleur ne doive aucune indemnité au preneur même si les travaux apportent une plus-value au bien loué. On considère que le preneur les a effectués à ses risques et périls.

Les travaux susceptibles d'enlèvement peuvent être retirés par le preneur (pour autant qu'il remette les lieux loués dans l'état initial). Si le preneur les laisse sur place, le bailleur a la faculté soit de demander leur enlèvement aux frais du preneur, soit de conserver ces travaux en versant une indemnité au preneur. Cette indemnité correspond à la plus-value que les travaux ont apportée au bien loué sans que cette indemnité ne dépasse le montant total des frais engagés par le preneur (prix des matériaux et de la main-d'œuvre). Il s'agit ici d'une application de la théorie de l'enrichissement sans cause⁴⁵.

⁴⁵ Cass., 18 avril 1991, *Pas.*, 1991, I, 741.

VI. Durée du bail

1. Durée du bail

1.1. Principe

Les parties fixent librement la durée du bail. Toutefois, le Code civil prévoit qu'il ne peut être conclu pour une durée de plus de 99 ans (Décret du 18/29 décembre 1790⁴⁶). Cette disposition étant d'ordre public, le bail conclu pour plus de 99 ans est frappé de nullité absolue.

Si le contrat ne mentionne pas de durée, en cas de contestation, le juge de paix doit d'abord rechercher la volonté des parties sur base des clauses du contrat⁴⁷.

A défaut, l'article 1736 du Code civil s'applique. Cet article prévoit que le bail conclu pour une durée indéterminée est censé être fait au mois. Les parties peuvent y mettre fin moyennant un congé d'un mois.

Si le bail porte sur un bien meublé, l'article 1758 du Code civil s'applique. Cet article prévoit que le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand le loyer a été fixé à un certain montant payable annuellement; au mois, s'il est payable mensuellement; au jour, s'il est payable par jour.

L'article 1736 du Code civil s'applique aux baux verbaux lorsque les parties n'ont pas fixé de durée.

1.2. Prorogation conventionnelle

A l'expiration du bail à durée déterminée, les parties peuvent convenir que le bail sera prorogé aux mêmes conditions ou à d'autres conditions⁴⁸.

2. Utilité ou nécessité du congé

2.1. Congé

Le Code civil prévoit que le bail, lorsqu'il est conclu par écrit pour une durée déterminée, cesse de plein droit à l'expiration du terme sans qu'il soit nécessaire de donner congé (art. 1737 c.c.).

Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il est censé être fait au mois et un congé d'un mois suffit pour y mettre fin (art. 1736 c.c.).

Le congé étant une manifestation unilatérale de la volonté de mettre fin au contrat, il ne doit pas être accepté par l'autre partie⁴⁹.

Il est possible que le bail prévoie une résiliation unilatérale anticipée moyennant un congé et une période de préavis (une période prévue contractuellement avant que le contrat ne prenne effectivement fin). Si le contrat ne prévoit pas une telle possibilité, les parties ne peuvent y mettre fin avant le terme prévu par contrat.

⁴⁶ *Pasin.*, 1790-1791, p. 105.

⁴⁷ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 259.

⁴⁸ Il existe également un mécanisme de prorogation légale. Celle-ci a lieu uniquement dans le cadre du contrat de bail portant sur la résidence principale du preneur.

⁴⁹ En ce qui concerne les ASBL, nous rappelons que l'organe compétent pour signifier le congé en matière de bail est le conseil d'administration, à moins que cette compétence ait été déléguée spécialement au délégué à la gestion journalière, Civ. Namur, 30 septembre 1985, *J.L.M.B.*, 1986, p. 218.

Le congé peut être utile même dans le cas d'un contrat de bail à durée déterminée. En effet, l'article 1738 du Code civil prévoit que si le preneur reste dans les lieux après l'expiration du bail, un mécanisme appelé la tacite reconduction joue et le bail est reconduit aux mêmes conditions pour une même durée. Le congé envoyé avant l'expiration du terme du bail permet d'empêcher la tacite reconduction et ce, même si le preneur reste dans les lieux (art. 1739 c.c.).

La loi ne prévoit pas de forme spécifique (un congé donné verbalement est valable sous réserve du problème de la preuve en cas de litige). Il est préférable de prévoir dans le contrat que le congé sera donné par recommandé.

Le congé doit avoir un certain délai afin de permettre à chaque partie de trouver un nouveau logement ou un nouveau locataire. Ce délai n'est pas fixé par le Code civil à l'exception du bail dont la durée n'est pas fixée (voyez l'article 1736 du Code civil, le congé doit être d'un mois). Il est toutefois préférable de fixer le délai de congé dans le contrat de bail.

2.2. Reprise des clés

Dans quelle mesure le fait de reprendre les clés du bien loué implique pour le propriétaire une acceptation, sans conditions, de la fin du bail ?

Il est communément admis que le propriétaire qui accepte de reprendre les clés du bien loué renonce, par ce fait, à poursuivre son locataire en cas de contestation. Toutefois, en cas de litige porté devant le juge de paix, ce dernier peut considérer, en fonction des circonstances, que la reprise des clés n'implique pas de renonciation. La plus grande prudence s'impose lors de la remise des clés et le bailleur aurait intérêt à refuser celles-ci tant qu'une contestation subsiste ou qu'aucun état des lieux de sortie n'a été effectué. Pour éviter toute ambiguïté, le propriétaire devrait établir un reçu⁵⁰, avant d'accepter de reprendre les clés, et, en cas de refus du locataire de signer, il devrait renoncer à reprendre les clés.

3. Principe et conditions de la tacite reconduction

3.1. Principe

Il y a tacite reconduction lorsque le preneur reste dans les lieux après l'expiration du bail, sans opposition du bailleur. Le bail est alors reconduit aux mêmes conditions pour une même durée (art. 1738 c.c.). Si un congé est envoyé, avant l'expiration du terme du bail, la tacite reconduction ne peut se produire et ce, même si le preneur reste dans les lieux (art. 1739 c.c.).

Si le preneur reste dans les lieux alors que les conditions de la tacite reconduction ne sont pas remplies, il occupe les lieux sans titre ni droit⁵¹. Une indemnité est due au bailleur sur base de l'enrichissement sans cause. Cette indemnité est calculée sur base de la valeur locative réelle du bien et est proportionnelle à la durée de l'occupation de fait⁵².

3.2. Conditions

Pour que la tacite reconduction ait lieu, deux conditions doivent être réunies:

- Il doit exister un contrat de bail à durée déterminée arrivé à échéance;
- Le consentement tacite des parties concernant la reconduction doit être certain.

La première condition - l'existence d'un contrat à durée déterminée arrivé à échéance - implique qu'aucun congé n'est nécessaire pour mettre fin au contrat. Cela signifie que le bail une fois reconduit ne peut plus

⁵⁰ "Reçu (nombre de clés) de monsieur/madame..., sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable (date et signature des parties)." Veillez à établir le reçu en deux exemplaires.

⁵¹ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 273.

⁵² Cass., 7 septembre 2001, www.juridat.be

l'être une seconde fois puisque la première condition (existence d'un bail écrit) n'est pas remplie⁵³. Ce principe est traduit par l'adage "tacite reconduction sur tacite reconduction ne vaut".

La deuxième condition - l'accord tacite des parties - suppose qu'aucun congé n'ait été donné effectivement (art. 1739 c.c.). En effet, si une des parties a envoyé un congé, il n'y a pas d'accord tacite sur la reconduction.

Le consentement du bailleur à la tacite reconduction est une question de fait qui se déduit des circonstances: le locataire occupe toujours le bien loué et le bailleur continue à recevoir les loyers sans marquer de réserve, il ne recherche pas de nouveaux locataires, il ne négocie pas avec l'actuel locataire pour déterminer les conditions d'un nouveau contrat, etc. Autant de faits qui, en cas de litige, seront appréciés par le juge de paix pour déterminer l'existence ou non d'une tacite reconduction.

3.3. Situations particulières

⇒ Dans certains contrats, une clause prévoit que, en fin de bail, la tacite reconduction est exclue. Quels sont les effets juridiques de cette clause ?

Selon certains auteurs, une telle clause ne trouverait son application que si elle est confortée par l'attitude non équivoque du bailleur. Si le bailleur laisse le preneur dans les lieux sans opposition, la clause ne sort pas ses effets⁵⁴.

Nous ne pouvons souscrire à un tel point de vue. Effectivement, des effets juridiques particuliers sont attachés à ce type de clause et il nous semble que le contrat, dans toutes ces dispositions, doit s'appliquer, les parties étant libres de supprimer ce type de clause si elles le désirent.

Lorsque le contrat de bail écrit à durée déterminée prévoit une clause excluant la tacite reconduction, le maintien du preneur dans les lieux loués sans opposition du bailleur pourrait tout au plus constituer un contrat verbal à durée indéterminée, à supposer que l'on puisse déduire du silence du bailleur son consentement au maintien du preneur dans les lieux loués. A défaut d'un tel consentement (dont l'existence doit être établie, en fait, par tout moyen de droit), il y a lieu de considérer que le preneur occupe le bien sans titre ni droit.

⇒ Un congé est-il nécessaire pour mettre fin à un contrat de bail tacitement reconduit ?

Certains auteurs soutiennent que le congé est nécessaire pour mettre fin au contrat de bail tacitement reconduit à partir du moment où ce bail n'est plus un bail écrit, mais un bail verbal et, pour mettre fin au bail verbal (même à durée déterminée), il est nécessaire de donner un congé (art. 1737 c.c.)⁵⁵.

⇒ Que se passe-t-il si le preneur reste dans les lieux après expiration du bail tacitement reconduit sans que le bailleur ait signifié un congé pour mettre fin au contrat ?

Une seconde tacite reconduction ne peut avoir lieu puisque la première condition pour que la tacite reconduction s'applique n'est pas remplie (à savoir l'existence d'un bail écrit): "tacite reconduction sur tacite reconduction ne vaut".

Lorsque le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, l'article 1736 du Code civil trouve à s'appliquer. Le bail tacitement reconduit devient un bail à durée indéterminée auquel il peut être mis fin moyennant un congé d'un mois.

Cette position n'est pas partagée par tous les auteurs. En effet, certains considèrent que le bail tacitement reconduit conserve le caractère écrit du contrat original dont il est la continuation. Ceci signifie que le bail peut être tacitement reconduit indéfiniment et qu'il faut un congé pour empêcher la reconduction⁵⁶.

⁵³ Y. Merchiers soutient que le bail peut indéfiniment être reconduit malgré l'inexistence d'un contrat de bail écrit. Seul le congé peut empêcher une tacite reconduction pour un bail déjà tacitement reconduit, *in Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 271.

⁵⁴ M. Vanwijck-Alexandre, *Le bail: Questions diverses*, Form. Perm. CUP, 1999, p. 113; B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 357.

⁵⁵ B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 360.

⁵⁶ J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", *in Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 220.

VII. Vente du bien loué et protection du locataire

1. Vente du bien loué et opposabilité du contrat de bail

Lorsque le propriétaire d'un immeuble loué vend son bien, le bail conclu entre le locataire et lui n'est pas opposable au nouveau propriétaire à moins que le bail ait été conclu sous forme authentique ou que le bail sous seing privé ait été enregistré (ou a date certaine, voyez l'art. 1328 du Code civil⁵⁷). L'inopposabilité du bail signifie que le nouveau propriétaire n'est pas tenu par les obligations résultant du contrat et qu'il peut agir comme si celui-ci n'existait pas. La simple connaissance de l'existence du contrat par l'acquéreur n'a pas pour effet de le lui rendre opposable et ne protège en aucun cas le locataire. Par conséquent, ce dernier n'est pas protégé contre une éventuelle expulsion.

Si le contrat n'est pas authentique ou s'il n'a pas de date certaine, aucune indemnité n'est due lors de l'expulsion du locataire (art. 1750 c.c.) et ce, même s'il avait une connaissance effective de l'existence du contrat de bail. Soulignons néanmoins que l'expulsion doit toujours être prononcée par le juge de paix, l'acquéreur ne disposant pas d'un titre exécutoire.

Si le bail est authentique (art. 1319 c.c.) ou a date certaine (art. 1328 c.c.), le nouveau propriétaire est lié par le contrat de bail et est tenu de le respecter⁵⁸.

Notons que le contrat de vente de l'immeuble peut contenir une clause obligeant l'acquéreur à respecter les contrats de bail en cours. Cette clause a l'avantage de protéger également les locataires ne pouvant se prévaloir d'un bail écrit ou d'un bail ayant date certaine⁵⁹.

2. Clause d'expulsion prévue dans le contrat de bail

Il est possible que le contrat de bail prévoit une clause d'expulsion en cas de vente du bien loué. Dans ce cas, le nouveau propriétaire peut résilier le contrat et "expulser" le locataire en respectant les clauses contractuelles quant aux délais et aux indemnités dues au preneur (art. 1744 à 1749 c.c.).

Si le contrat ne prévoit pas d'indemnité, le Code civil dispose que le bailleur (ou le nouveau propriétaire, voir art. 1749 c.c.) est tenu de verser au preneur une somme égale au prix du loyer dû entre le congé et la sortie du preneur (art. 1745 c.c.).

3. Formalités d'enregistrement pour avoir date certaine

Il arrive fréquemment que le locataire ne prenne pas la peine d'enregistrer le bail (bien que cela soit une formalité obligatoire) et, le jour où la vente de l'immeuble a lieu, se précipite pour enregistrer le bail afin de lui donner date certaine et de le rendre opposable à l'acquéreur.

⁵⁷ L'article 1328 du Code civil dispose qu'un contrat sous seing privé a date certaine le jour où il a été enregistré, le jour de la mort d'un des cocontractants ou le jour où sa substance a été constatée dans un acte dressé par un officier public (ex. procès-verbaux de scellés ou d'inventaire). L'article 1328 du Code civil ne s'applique pas aux conventions verbales.

⁵⁸ Le bail tacitement reconduit, même s'il n'a pas fait l'objet d'un enregistrement ultérieur, profite de l'enregistrement du bail original. Le locataire est donc protégé à partir du moment où il a fait enregistrer le bail d'origine, J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", *in Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 326. Toute modification ultérieure au contrat de bail doit néanmoins faire l'objet d'un enregistrement si les parties souhaitent la rendre opposable à l'acquéreur.

⁵⁹ De telles clauses, si elles sont mal rédigées, peuvent donner à interprétation et ne pas garantir la protection des locataires.

Or, une question se pose: à quel moment le contrat de bail doit-il être enregistré pour être opposable à l'acquéreur⁶⁰ ? Avant la conclusion du contrat de vente ou avant la transcription de la vente au registre des hypothèques ? Passons en revue les hypothèses suivantes:

- Le contrat de bail enregistré avant la conclusion du contrat de vente est opposable à l'acquéreur.
- Le contrat de bail enregistré après la transcription de la vente au registre des hypothèques n'est pas opposable à l'acquéreur.
- La controverse existe lorsque l'enregistrement a lieu après la conclusion du contrat de vente devant notaire (ce qui a pour effet de donner date certaine au contrat de vente) mais avant la transcription de la vente au registre des hypothèques (ce qui rend la vente opposable aux tiers). Nous n'entrerons pas ici dans les débats doctrinaux et dans les différents arrêts rendus par la Cour de cassation, mais signalons que la position généralement retenue est que le contrat de bail doit avoir date certaine avant que le contrat de vente ait lui-même date certaine. La prudence s'impose et l'attitude la plus avisée consiste à enregistrer son bail dès la conclusion du contrat afin de parer à toute éventualité de vente.

4. Recours contre l'ancien propriétaire

Lorsque le bail n'a pas date certaine et que l'acquéreur de l'immeuble décide d'expulser le locataire, ce dernier peut-il se retourner contre l'ancien propriétaire ?

La réponse est affirmative puisque, en vertu du contrat de bail, le bailleur doit assurer la jouissance paisible du bien⁶¹. Plusieurs possibilités peuvent se présenter:

- soit, dans le contrat de vente de l'immeuble, il existe une clause protégeant les baux en cours et le bailleur peut l'invoquer pour obliger l'acquéreur à respecter ses engagements.
- soit, aucune clause de ce type n'est prévue dans le contrat de vente de l'immeuble, alors il faut vérifier dans le contrat de bail sur qui reposait l'obligation de faire enregistrer le bail. Si cette obligation pesait sur le preneur, le bailleur ne peut être tenu responsable de l'absence de date certaine du bail et de ses conséquences⁶². Par contre, si cette obligation pesait sur le bailleur et qu'il n'a pas procédé à l'enregistrement, il pourrait être condamné à verser des dommages et intérêts, la réparation en nature étant exclue dans ce cas de figure⁶³.

5. Sort de la garantie locative

Une fois l'immeuble vendu, à qui doit s'adresser le locataire, en fin de bail, quand il voudra récupérer sa garantie locative ?

La situation n'est pas fixée. De nombreuses difficultés peuvent surgir quant à l'obligation de restitution de la garantie locative. Il est préférable que cette question soit réglée soit dans le contrat de vente, soit dans une annexe au contrat de bail. En effet, si le vendeur n'a pas remis la garantie locative à l'acquéreur, ce dernier n'est pas tenu de la restituer en fin de bail. Le preneur n'aurait comme recours que celui de se retourner contre le bailleur originaire⁶⁴.

⁶⁰ J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 341 et s.

⁶¹ B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 283.

⁶² Cette position n'est pas unanimement admise en doctrine en admettant une responsabilité partagée entre le preneur et le bailleur en pareil cas; J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 358.

⁶³ Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, Bruxelles, 1997, p. 310.

⁶⁴ Cass., 27 juin 1946, *Pas.*, 1946, 267; B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 110.

VIII. Fin du bail

Différentes façons de mettre fin au bail existent. Nous les passerons en revue et expliquerons les conditions qui s'y attachent.

Notons dès à présent que le contrat de bail ne prend pas fin de plein droit à la mort du preneur ou du bailleur (art. 1742 c.c.) ou en cas de faillite ou de mise en liquidation du locataire, sauf clause contractuelle contraire.

En règle générale, le bail prend fin lorsque le terme fixé dans le contrat arrive à échéance sans qu'un congé soit nécessaire. Toutefois, le preneur comme le bailleur peuvent décider de mettre fin au contrat avant l'arrivée à échéance du terme.

1. Résiliation de commun accord

Les parties peuvent à tout moment décider de résilier de commun accord le contrat de bail, peu importe que le bail soit conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

Aucune forme n'est imposée par la loi, mais pour des raisons de preuve, il est préférable que les parties signent un écrit constatant leur volonté de mettre fin au contrat de bail.

En principe, les parties doivent respecter le terme du contrat. Si une des parties refuse de mettre fin au bail en cours de contrat, c'est son droit. Toutefois, le refus arbitraire de résilier le contrat pourrait constituer un abus de droit en fonction des circonstances de fait. Il en va ainsi si le locataire fait des propositions sérieuses pour résilier le bail (ex. il cherche un autre locataire satisfaisant, il propose une indemnité...) ⁶⁵ ou s'il se retrouve dans des difficultés financières telles qu'il ne peut plus assumer ses obligations contractuelles ⁶⁶. Selon les cas, le juge de paix peut estimer que le refus de résilier le contrat ou la demande d'exécution forcée constitue un abus de droit ⁶⁷.

2. Résiliation unilatérale

Le contrat de bail à durée indéterminée peut être résilié par une des parties pour autant qu'elle respecte les clauses contractuelles ou, à défaut, légales quant aux modalités et délais pour donner congé. Il est possible aussi que le contrat prévoie une indemnité en cas de résiliation unilatérale.

⁶⁵ Civ. Mons, 4 mars 1988, *J.T.*, 1989, p. 479.

⁶⁶ Civ. Liège, 23 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 484. Dans le cas d'espèce, le locataire, suite à des difficultés financières, ne pouvait plus assurer le paiement des loyers. Il a demandé plusieurs fois au propriétaire la résiliation du contrat de bail avec paiement d'une indemnité de relocation. Le propriétaire a toujours refusé et le locataire, sans autre formalité, a tout simplement décidé de quitter les lieux. Le juge reconnaît que le fait de maintenir le contrat de bail alors que le locataire n'était plus dans la mesure de payer peut constituer un abus de droit. Toutefois, *in specie*, il a estimé que l'attitude du locataire était fautive. Il a donc condamné ce dernier au paiement d'une indemnité.

⁶⁷ Les conditions de l'abus de droit doivent être réunies. Il y a abus de droit dans différents cas: lorsque le droit est exercé dans l'intention exclusive de nuire à autrui; lorsque le droit est exercé sans intérêt ou motif légitime en causant à autrui un préjudice qu'on aurait pu éviter; lorsque le droit est exercé alors que l'avantage retiré est hors de proportion avec le préjudice causé; lorsque, entre plusieurs manières d'exercer le droit, le titulaire choisit la manière la plus dommageable pour autrui sans pouvoir justifier d'un intérêt légitime.

3. Survenance d'une condition résolutoire

Les parties peuvent prévoir, dans le contrat de bail, une condition résolutoire, c'est-à-dire prévoir que la survenance d'un événement futur et incertain mettra fin au contrat.

Par exemple, une clause du contrat peut indiquer que, en cas de décès ou de la faillite du preneur, le bail prend automatiquement fin.

4. Clause résolutoire expresse

Les clauses résolutoires expressees sont réputées non écrites en matière de bail (art. 1762*bis* c.c.). Il s'agit de clauses (appelées également "pacte commissoire expresse") sanctionnant les manquements d'une des parties par la rupture automatique du contrat de bail. Ces clauses, même si elles sont insérées dans le contrat de bail, ne sont pas valables et ne peuvent sortir leurs effets.

Par exemple, la clause prévoyant qu'en cas de non paiement de deux loyers consécutifs, le contrat prend fin automatiquement est réputée non écrite et ne peut sortir ses effets même si le locataire a signé un tel contrat.

En cas de manquement, pour mettre fin au contrat, la partie lésée est obligée de demander la résolution du contrat au juge de paix.

5. Résolution pour inexécution fautive

5.1. Résolution et dommages et intérêts

Lorsqu'une des parties au contrat de bail ne remplit pas ses engagements, l'autre partie peut soit demander au juge l'exécution forcée, soit demander la résolution du contrat et des éventuels dommages et intérêts (art. 1741 c.c.).

Toutefois, la partie lésée doit veiller à ne pas commettre un abus de droit en choisissant l'option qui provoquerait un dommage plus grand que l'avantage retiré. Le juge, malgré la demande de la partie lésée, conserve son pouvoir d'appréciation et prononce la résolution du contrat si les manquements sont suffisamment graves pour la justifier. Tel serait le cas si le bailleur exige l'exécution forcée du contrat alors que le preneur est dans l'impossibilité de payer le loyer (par la perte de subsides de fonctionnement par exemple) ou encore si le bailleur qui refuse, sans motif légitime, la résiliation anticipée du bail sollicitée par le locataire ayant obtenu un logement social et qui avait proposé au bailleur un remplaçant⁶⁸.

Si les manquements ne justifient pas la résolution du contrat, le juge peut condamner la partie défaillante à exécuter ses obligations et lui accorder des délais pour ce faire ou la condamner à payer des dommages et intérêts.

5.2. Indemnité de relocation

L'article 1760 du Code civil prévoit que, en cas de résolution par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts éventuels. Il s'agit d'une indemnité de relocation. Le montant de cette indemnité est fixé en équité par le juge (à moins que le montant ne soit prévu dans le contrat). Aucune indemnité n'est due si les lieux sont reloués immédiatement.

5.3. Clauses pénales

Le contrat peut prévoir des clauses pénales, c'est-à-dire des sommes fixées contractuellement destinées à indemniser, de façon forfaitaire, le bailleur en cas de résolution aux torts du preneur. Ces clauses dispensent le juge de l'obligation d'apprécier le dommage et de fixer des dommages et intérêts. En

⁶⁸ J.P. Bruxelles, 23 septembre 1993, *J.L.M.B.*, 1997, p. 681 et obs.

principe, les clauses pénales sont fixées par les parties dans le contrat et le juge ne peut revoir leur montant. Eventuellement, en cas de clause abusive - à savoir lorsque la clause pénale est hors de proportion avec le préjudice réellement subi -, dans un souci d'équité, le juge s'accorde la prérogative de l'annuler et de fixer des dommages et intérêts (pour autant que le bailleur en ait fait la demande subsidiairement)⁶⁹.

Soulignons enfin que les clauses pénales sont destinées à indemniser le dommage et se distinguent des clauses qui prévoient le paiement d'une somme en cas de résiliation par le preneur.

6. Perte du bien loué et théorie des risques

Le Code civil prévoit qu'en cas de disparition totale du bien loué par la faute d'une des deux parties ou par force majeure ou cas fortuit, le bail prend fin de plein droit. La disparition du bien loué vise autant la perte matérielle que la perte juridique du bien⁷⁰.

Si le bien n'est détruit qu'en partie, le preneur peut demander la résolution du bail (le bail ne prend pas fin de plein droit) ou une diminution de prix. La limite entre la perte totale et la perte partielle peut être difficile à tracer. Il s'agit essentiellement d'une question de fait.

Si le bien disparaît par la faute d'une des parties, des dommages et intérêts sont éventuellement dus (ex. le bien disparaît suite à un défaut d'entretien du bien qui le rend impropre à l'usage, à un incendie imputable à l'une des parties ou à l'effondrement de la toiture due à un défaut d'entretien) (art. 1741 c.c.).

Si le bien disparaît en raison d'une force majeure ou d'un cas fortuit (ex. disparition de l'immeuble suite à la foudre, à une inondation, à un incendie, à l'effondrement de la toiture, etc., c'est-à-dire suite à un événement indépendant de la volonté des parties et qui ne peut être imputée à l'une d'entre elles), aucune indemnité n'est due (art. 1722 c.c.).

Il y a perte juridique lorsque l'autorité publique impose des travaux en vue de maintenir la destination des lieux et que ces travaux n'ont pas lieu⁷¹. Il en va de même si un immeuble est déclaré insalubre ou vétuste (sans défaut d'entretien imputable au locataire ou au bailleur⁷²) ou encore en cas d'expropriation⁷³.

En cas de contestation sur la perte totale ou partielle du bien loué, les parties doivent s'adresser au juge afin que celui-ci fasse constater ladite perte et prononce la résolution du contrat de bail.

⁶⁹ P. Van Ommeslaghe, "Examen de jurisprudence (1974 à 1982): Les obligations", *R.C.J.B.*, 1986, p. 224, n° 110; B. Louveaux, *Le droit du bail - Régime général*, De Boeck, Bruxelles, 1993, p. 386; J. Vankerckove, "Le louage de chose - Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Tome VI, 2000, p. 268 et s.

⁷⁰ J.P. Liège, 11 mars 1994, *J.L.M.B.*, 1994, p. 793: l'impossibilité juridique de jouir du bien loué constitue un cas de force majeure entraînant la dissolution du contrat. En l'occurrence, les preneurs avaient mis fin au contrat arguant de l'impossibilité de jouir paisiblement du bien loué en raison de l'insécurité notoire du voisinage (cambriolage à répétition).

⁷¹ La Cour de cassation, dans son arrêt du 29 mai 1989, a estimé que les travaux d'aménagement requis en vertu de normes de sécurité imposées par l'autorité publique afin de pouvoir exploiter le bien loué ne sont pas des travaux d'entretien ou de réparation au sens des articles 1719 et 1720 du Code civil. Le bailleur n'est donc pas tenu d'effectuer les travaux ou les aménagements imposés par l'autorité, à moins que les parties en aient décidé autrement dans le contrat de bail. Dans le cas où l'autorité interdit de maintenir le bien à l'usage convenu parce que celui-ci ne satisfait pas aux nouvelles normes et comme ni le locataire, ni le propriétaire ne sont tenus d'effectuer les travaux, il y a perte juridique du bien et application de l'article 1722 du Code civil. Le bien ne peut plus être utilisé selon sa destination et le bail est résilié de plein droit sans indemnité. Voyez Cass., 29 mai 1989, *R.C.J.B.*, 1990, p. 540, note.

⁷² Dans ce cas, l'article 1741 du Code civil s'applique et la résolution du contrat se fait avec possibilité de demander des dommages et intérêts.

⁷³ J. Vankerckhove, "Chronique de jurisprudence: Baux à loyer - Baux commerciaux (1975-1988)", *J.T.*, 1988, p. 334.

IX. Modèle de contrat de bail

Avertissement

Nous vous proposons un modèle de contrat de bail de droit commun à destination de bureaux. Ce modèle proposé doit être complété et aménagé en fonction des besoins de l'association.

Entre ...
Valablement représenté par
Ci-après appelé "le bailleur"

Et

...
Valablement représenté par
Ci-après appelé "le preneur"

Il a été convenu la conclusion d'un bail aux conditions suivantes:

1. Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur un immeuble sis (*adresse*)
Comprenant ... salles pour bureaux, une salle d'archives, ... parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.
Les plans des lieux loués sont annexés au présent bail.

2. Destination des lieux loués

Les biens loués sont destinés à l'usage exclusif des bureaux et d'archives à l'exclusion de toute affectation à la résidence principale du preneur ou à l'exercice d'un commerce de détail.

Le preneur ne peut modifier la destination des lieux, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

3. Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans prenant cours le ... pour finir de plein droit, sans préavis et sans tacite reconduction, le

Les parties se réservent le droit de mettre fin à la présente convention à l'expiration de la 3^{ème} et 6^{ème} année moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée.

4. Loyer

Le loyer s'élève à ... par mois (*ou par trimestre ou par an*) payable par anticipation, et au plus tard le 1^{er} jour ouvrable de chaque mois, au compte du bailleur n° ...- -

5. Indexation du loyer

A la demande expresse du bailleur (*ou automatiquement et de plein droit*), le loyer peut être indexé, annuellement, au plus tard à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.
L'indexation se fait selon la formule suivante: loyer de base x nouvel indice / indice de départ

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la conclusion du bail, à savoir....

Le nouvel indice est celui précédant le mois de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. Charges locatives

La provision pour les charges locatives s'élève à ... par mois payable en même temps que le loyer. A la fin de l'année, un décompte détaillé des charges et consommation, accompagné d'une copie des justificatifs, est envoyé au preneur à des fins de régularisation. Dans le cas des immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une personne (syndic), les documents justificatifs pourront être consultés au siège de la personne assurant la gestion de l'immeuble*.

Le locataire verse, par mois en même temps que le loyer, une somme forfaitaire s'élevant à ... euros*.

* Biffer la mention inutile

Les charges locatives comprennent, sans que cette énumération soit limitative, les frais généraux de l'immeuble (frais de chauffage, de distribution d'eau, de gaz et d'électricité), les frais afférents à l'entretien, aux réparations, à la surveillance et au contrôle des appareils de conditionnement d'air, de chauffage, d'ascenseur, du système d'incendie, à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble et les frais afférents à la consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.

7. Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constitue, avant l'entrée en vigueur du bail et avant d'en recevoir les clés, une garantie locative équivalente à ... mois de loyer.

La garantie locative est restituée au preneur à l'expiration du bail après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne peut être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

a) Garantie en espèce*

Le preneur dépose la garantie (montant : euros, en toutes lettres euros) sur un compte bloqué à son nom auprès de l'établissement bancaire ... sur le numéro de compte ... - - ...

b) Garantie bancaire*

La garantie (montant : euros, en toutes lettres euros) est assurée par l'aval de la banque ... ayant son siège social à Les parties conviennent que, en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque sera payable au bailleur qui fait état d'arriéré de loyers ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la demande conjointe du preneur et du bailleur ou, à défaut d'accord, par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

* Biffer la mention inutile

8. Impôts

Tous les impôts et taxes quelconques redevables sur les lieux loués, précompte immobilier inclus, sont à charge du preneur. Le preneur s'engage à payer le précompte immobilier, au prorata de l'occupation des lieux loués, à première demande, sur présentation de l'avertissement extrait de rôle.

9. Etats de lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé, à l'amiable ou par expert* et à frais partagés, avant toute occupation ou au plus tard un mois après l'occupation des lieux. Il est joint au présent contrat.

A l'expiration du présent bail, le preneur rendra les lieux tels qu'il les a reçus, suivant l'état des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par la vétusté ou l'usage normal des lieux.

Un état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail lorsque le preneur aura entièrement libéré les lieux. Le montant des éventuels dégâts locatifs est établi de commun accord. En cas de litige, un expert peut être désigné de commun accord par les parties pour l'évaluation des dégâts. Les

frais relatifs à l'état des lieux établi par un expert sont à supporter pour moitié par chaque partie au présent contrat.

* Biffer la mention inutile

10. Assurances

Le preneur doit souscrire, au minimum, une assurance contre les risques d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police est remise au bailleur.

11. Enregistrement

Le preneur se charge de faire enregistrer, à ses frais, le bail auprès de l'administration de l'enregistrement.

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10% du loyer.

12. Usage des lieux et sous-location

Le preneur s'engage à jouir des lieux en bon père de famille compte tenu de la destination des locaux. Le bien est loué à usage de bureaux.

Le preneur peut effectuer tous les travaux relatifs à l'aménagement ou à l'embellissement des locaux, nécessaires au bon usage des lieux compte tenu de leur destination. Sauf convention écrite contraire et préalable, ils seront acquis, sans indemnité, au bailleur qui conserve toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur *pristin* état.

13. Entretien et réparations

Le preneur est tenu d'entretenir les lieux loués et de les maintenir en bon état. Toutes les réparations locatives nécessaires au bon usage des lieux sont à charge du preneur.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative, le preneur fera, à ses frais et au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau, détartrer les chauffe-eau et ramoner les cheminées. Il fera remplacer les vitres et glaces brisées ou fendues. Il entretiendra en bon état les volets, les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, etc. Il préservera les installations et conduits contre les effets et dégâts du gel et veillera à ce que les conduits ne soient pas obstrués. Si les lieux loués sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations nécessaires. Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté. Il veillera également au bon entretien du jardin.

Le bailleur est tenu des grosses réparations et des réparations autres que locatives. Le preneur doit signaler sans délai et par écrit au bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci. En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

14. Litige

Tout litige concernant l'application, l'interprétation ou la résolution du présent bail relève de la compétence exclusive du juge de paix de la situation de l'immeuble.

Fait à Bruxelles, en quatre exemplaires, dont deux pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien, le (date).

Le preneur

Le bailleur

X. Extraits du Code civil

Chapitre II. DU LOUAGE DES CHOSES

Art. 1713. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

Section I. Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles

Art. 1714. Sauf dispositions légales contraires, on peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Art. 1714*bis*. L'article 1^{er} *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants.

Art. 1715. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Art. 1716. Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119*bis* de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5.

Art. 1716*bis*. (Abrogé)

Art. 1717. Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Sans préjudice de l'article 11*bis* de la Section II*bis* du présent chapitre, le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une Société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

Le preneur ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

Alinéas 4 et 5 (abrogés).

Art. 1718. L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 1719. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

1° De délivrer au preneur la chose louée;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1728bis. § 1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation. Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante: loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Pour les conventions conclues à partir du 1er février 1994, l'indice de base est toutefois l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

§ 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. (...)

Art. 1728ter. § 1. Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges imposés au preneur sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles.

Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Art. 1728^{quater}. § 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Art. 1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1730. § 1. Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1^{er} *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

§ 2. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au paragraphe 1^{er} est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1^{er} et 2 sont nulles.

§ 4. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

Art. 1731. § 1. S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1732. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Art. 1734. (Abrogé)

Art. 1735. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1736. Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.

Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738. Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

Art. 1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

Art. 1741. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1742. Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.
Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.
Alinéas 2 à 7 (abrogés).

Art. 1743. Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.
Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Art. 1744. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été faite aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant la loi ou la convention, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746. (Abrogé)

Art. 1747. L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748. Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme.
L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire dans les délais prévus par la loi ou la convention.

Art. 1749. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommage et intérêt.

Art. 1751. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le rachat, il devienne propriétaire incommutable.

Art. 1752. Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1752bis. (Abrogé)

Art. 1753. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.
Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Art. 1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: Aux âtres, contre-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;
Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;
Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;
Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 1757. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Art. 1758. Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;
Au mois, s'il a été fait à tant par mois;
Au jour, s'il a été fait à tant par jour.
(Alinéa 4 abrogé)

Art. 1758bis. (Abrogé)

Art. 1758ter. (Abrogé)

Art. 1759. (Abrogé)

Art. 1759bis. Lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

La prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord exprès des parties, le juge détermine la durée de la prorogation sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer.

La prorogation ne peut pas être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droits en cas de décès. Toutefois, s'il n'a pas été fixé de terme de bail, la prorogation peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné plus de deux ans après l'aliénation du bien.

Art. 1760. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1761. (Abrogé)

Art. 1762. (Abrogé)

Art. 1762bis. La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.