

Conférences U4U

La situation du fonctionnaire ou agent en poste en Belgique au regard du droit belge

Aspects pratiques de droit familial international

Me Nathalie de Montigny
Avocat au Barreau de Bruxelles

Vendredi 29 mai 2015

Aspects pratiques du bail à loyer

Me Nathalie de Montigny
Avocat au Barreau de Bruxelles

Vendredi 5 juin 2015



INTRODUCTION

- Ensemble de règles juridiques formant un socle commun: articles 1708 à 1762bis du Code civil ;
- Ensemble de règles spécifiques visant le bail de résidence principale, le bail commercial, le bail à ferme.



La situation du fonctionnaire ou agent en poste en Belgique – Le bail à loyer
Conférence U4U du vendredi 5 juin 2015

I. LE BAIL DE DROIT COMMUN

- Règles supplétives à l'exception de la définition du bail

"Le louage des choses est contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer".

- ✓ Chose: meuble ou immeuble
- ✓ Prix: déterminé ou déterminable

- Principes

- ✓ **Bail à loyer**: vise une habitation; **commercial**: vise un commerce; **à ferme**: vise un bien rural.
- ✓ Contrat consensuel
- ✓ Contrat à titre onéreux
- ✓ Liberté consensuelle
- ✓ Confère des droits personnels dans le chef du locataire
- ✓ Confère des droits réels dans le chef du propriétaire



I. LE BAIL DE DROIT COMMUN

- **Dispositions du droit commun:**

- les conditions essentielles des baux,
- le droit du preneur de sous-louer ou de céder à condition que cette faculté ne lui a pas été interdite par les dispositions contractuelles,
- les obligations du bailleur (art. 1719 à 1725 du Code civil),
- les obligations du locataire (art. 1728 du Code civil),
- l'adaptation du loyer au coût de la vie (art. 1728bis du Code civil),
- le caractère forfaitaire du loyer (art. 1728ter du Code civil),
- l'établissement d'un état des lieux détaillé et l'obligation du locataire de répondre des dégradations des lieux loués (art. 1730 à 1735 du Code civil),
- le rappel du principe que le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois (art. 1736 du Code civil),
- la durée et la fin d'un bail de droit commun (art. 1736 à 1739 du Code civil),
- l'obligation du locataire de garnir les lieux loués (art. 1752 du Code civil),
- les réparations locatives et le menu entretien (art. 1754 du Code civil).



II. LES RÉGIMES DÉROGATOIRES

1) Le bail de résidence principale (L-13 avril 1997 et L-26 avril 2007)

- ✓ Ne s'applique pas à l'occupation précaire ou au démembrement de propriété

Art.1er, §1er de la loi du 20 février 1991 : « ***La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale*** »

- ✓ Un écrit est obligatoire: condition de concrétisation mais non pas d'existence.

Doit contenir:

- l'identité des parties,
- la date de prise court,
- la durée du bail,
- le montant du loyer,
- les modalités des charges,
- la désignation précise des lieux loués.

- ✓ Affectation prouvée par toute voie de droit (extrait état civil = présomption de l'homme)

→ Pouvoir d'appréciation du juge



II. LES RÉGIMES DÉROGATOIRES

1) Le bail de résidence principale (L-13 avril 1997 et L-26 avril 2007)

- ✓ Ne s'applique pas au bail mixte lorsque la résidence est l'accessoire d'un autre bail
- ✓ Interdiction de sous-louer intégralement
- ✓ S'applique également aux meubles (ex.: caravane)
- ✓ S'applique aux contrats de bail étudiant dans certains cas
- ✓ Doit répondre à des conditions de sécurité, salubrité et habitabilité
- ✓ L'état des lieux est en principe obligatoire (élément de preuve de l'état du bien lors de la restitution)



II. LES RÉGIMES DÉROGATOIRES

2) Le bail commercial (L-30 avril 1951)

- ✓ Affecté au commerce de détail ou à l'activité d'un artisan en contact direct avec le public

- ✓ Conditions :
 - Existence d'un contrat de bail ;
 - Le bail doit avoir pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble ;
 - L'activité du preneur doit être celle d'un commerçant ou d'un artisan ;
 - Cette activité doit mettre le preneur directement en contact avec le public ;
 - Le bailleur doit avoir autorisé l'exercice de cette activité dans les lieux.



III. LES MODALITÉS DU BAIL

1. LA DUREE

- LE BAIL DE COURTE DURÉE

Principes de droit commun :

- ✓ Liberté consensuelle (condition de durée et de préavis : loi des parties)
- ✓ Preuve: écrit
- ✓ Fin: à son échéance, sans congé sauf clause de reconduction
- ✓ Prorogation: par écrit



1. LA DUREE

- **LE BAIL DE COURTE DUREE**

Dérogations (RP= résidence principale):

- ✓ Peut-on **résilier** le bail de courte durée **anticipativement** ? Jurisprudence scindée.

Le bail de courte durée (article 3§6) mentionne expressément qu'il n'est pas soumis aux §§2 à 5 (voy. *infra* résiliation par triennats).

Clause de résiliation anticipée? Pour que la clause soit considérée comme valable, il est généralement admis que cette clause ne peut être rédigée qu'en faveur du preneur.

- ✓ **Fin ?** Il faut notifier un congé de trois mois avant échéance sinon bail 3-6-9
- ✓ **Prorogation ?**

§6 de l'article 3 " ***il ne peut être prorogé qu'une seule fois, sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.*** "

Quid des circonstances exceptionnelles ou des termes et délais de grâce ?



1. LA DUREE

- **LE BAIL DE LONGUE DUREE**

Principes de droit commun :

- ✓ Bail à vie et au maximum < 99 ans
- ✓ Par écrit (notarié) sinon réduit à 9 ans
- ✓ Si > 9 ans: transcription au registre des hypothèques – but: opposabilité aux tiers
- ✓ Résiliation anticipée? Doit être prévue dans le contrat (voy. bail de courte durée)
- ✓ Pas de fin automatique si :
 - Décès du preneur (sauf bail à vie ou contrat *intuitu personae* dans le chef du preneur)
 - Vente ou donation du bien loué (sauf convention *intuitu personae* dans le chef du bailleur)
 - La clause résolutoire expresse (clause de résiliation automatique en cas de non-respect des obligations)
- **Déroghations (RP):**
- ✓ Bail de 9 ans: résiliation moyennant préavis de 6 mois sinon reconduction pour 3 ans



1. LA DUREE

• LE BAIL DE LONGUE DUREE

Dérogations (RP) (article 3 §§2, 3 et 4) :

- ✓ Congé donné par bailleur pour occupation personnelle: 6 mois de préavis
!! Sanction si pas de réalisation de l'occupation dans l'année et pendant 2 ans: 18 mois d'indemnité

- ✓ Congé donné par le bailleur pour travaux (commencés dans les 6 mois, terminés dans les 2 ans):
 - 1^{er} tr. : 6 mois de préavis + 9 mois d'indemnité
 - 2^{ème} tr.: 6 mois de préavis + 6 mois d'indemnité!! Sanction si pas de réalisation : 18 mois d'indemnité

- ✓ Congé par le preneur, 3 mois de préavis +, si résiliation en cours de 1^{er} triennat:
 - 1^{ère} année : 3 mois d'indemnité
 - 2^{ème} année : 2 mois d'indemnité
 - 3^{ème} année: 1 mois d'indemnité



Si le bail est un bail à vie: résiliation anticipée par preneur moyennant préavis de 3 mois (+ peuvent appliqués principe visés ci-dessus)

2. GARANTIE LOCATIVE – ETAT DES LIEUX

- **Principes de droit commun**

- ✓ **Garantie locative**

Liberté consensuelle, utilité: couvrir l'indemnisation en cas de dégâts locatifs en fin de bail + arriérés loyers et charges si décision judiciaire ou accord.

- ✓ **Etat des lieux** (système de présomption)

- ✓ Obligation de **garnir les lieux**: privilège du bailleur (motif d'expulsion)

- ✓ Obligation d'**assurer le bien** (sauf abandon de recours)

- **Dérogations RP**

- ✓ **Garantie locative** (pas obligatoire)

- Compte individualisé (2 mois max)
- Garantie bancaire offerte à première demande
- Garantie CPAS

Si le montant est remis entre les mains du bailleur ? A placer ou paiement intérêts.



3. ENREGISTREMENT

- **Principes de droit commun**

- ✓ **Qui?** Liberté consensuelle
- ✓ **Sanction?** Inopposabilité aux tiers
- ✓ **Délais?** 4 mois ou 2 mois si bail de logement (ex: bail étudiant)
- ✓ **Prix?** Droit proportionnel de 0,20 % sur montants loyers + charges / durée du bail

- **Dérogations RP**

- ✓ **Qui?** Le bailleur
- ✓ **Sanction?** Inopposabilité aux tiers + si bail 3-6-9: résiliation à tout moment par le preneur
- ✓ **But?** Protection du locataire en cas de transmission du bien: subrogation dans les droits et obligations du bailleur même si faculté d'expulsion prévue dans le bail (motifs résiliations: article 3 §§2, 3 et 4, si enregistrement: délai 6 mois, si occupation > 6 mois mais non enr.: 3 mois)
- ✓ **Délais?** 2 mois
- ✓ **Prix?** Gratuit. Amende: 25 EUR



4. INDEXATION ET REVISION DU LOYER

- **Définition**

Loyer : lié à l'indice des prix à la consommation

Indexation? Ajustement annuel du loyer au coût de la vie

Depuis 1994: indice santé

- **Conditions**

Il faut une clause expressément convenue entre parties

- **Retard**

Ne vaut que pour les trois mois qui précèdent

- **Formule**

$$\frac{\text{loyer de base (loyer de départ)} \times \text{nouvel indice (mois précédant date anniversaire)}}{\text{indice de base (indice de départ – mois précédant signature)}}$$

/!\ RP: Révision du loyer (fin d'un triennat) uniquement possible si prévue dans le bail ou circonstances nouvelles si demandée au juge et si augmentation > 10% si travaux ou > 20%. La conclusion de baux successifs ne peut être prétexte à augmentation du loyer,



5. OBLIGATIONS DES PARTIES

• Du bailleur

- Délivrer la chose louée;
- L'entretenir en état de servir;
- Offrir jouissance paisible;
- Garantir les vices ou défauts;
- Réparer la chose louée (+ art. 1724);
- Pas de garantie des voies de fait;
- Respect des règles de sécurité, salubrité et hygiène (**dans bail RP**);
- Tenu de la vétusté et de la force majeure;
- Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur (si crédit d'impôt: revient aux locataires) (**dans RP**),

• Du preneur

- User de la chose en bon père de famille (entretenir, avertir le bailleur, respecter les dispositions du bail);
- Payer le loyer;
- Garnir les lieux de meubles;
- Offrir une garantie suffisante de paiement;
- Restituer la chose louée en fin de bail (// état des lieux?);
- Cession et sous-location partielle que si autorisée formellement.



6. LA FIN DU BAIL

- **Le congé**

Acte juridique unilatéral et irrévocable

Pour s'en démettre: accord commun

Pas de motivation sauf disposition expresse contraire

Pas de forme particulière prévue par le droit commun MAIS privilégier courrier recommandé / exploit d'huissier de justice

Si couple: envois séparés

Exception RP: dans certains cas la loi exige un recommandé

- **Préavis**

Voy. délais (durée du bail)

- **Calcul des délais**

Les délais sont toujours francs et les jours ou mois doivent être complets

Au plus tard réceptionné la veille du premier jour du délai



Merci de votre attention



Vos questions ?

Me Nathalie de Montigny
Avocat au Barreau de Bruxelles

+32 2 349 11 33
n.de.montigny@avocat.be



La situation du fonctionnaire ou agent en poste en Belgique – Le bail à loyer
Conférence U4U du vendredi 5 juin 2015