

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Faculté de Droit

C E N T R E D E D R O I T D E S O B L I G A T I O N S

PROJET DE LOI N° 415 RELATIF AUX

CONTRATS DE LOUAGE DE CHoses.

par Marie-Hélène MIGNON-GILLIS

Doc. 79/ 1.

Développement, de lege ferenda,
de l'étude parue dans
Notarius, n°s 12.13 - 1978 (Doc.78/3)
Texte intégral publié dans
Annales de Droit, n° 1 - 1979.

1. Notre pays a connu, depuis 1975, plusieurs trains de législations dites "de circonstances" en matière de contrat de bail. Ces dispositions, promulguées dans un but de lutte contre l'inflation, visaient essentiellement à stabiliser les loyers tout en protégeant les locataires par la prorogation impérative des baux en cours.

C'est ainsi que virent le jour successivement, la loi du 10 avril 1975 (Moniteur du 16 avril 1975) relative aux loyers des immeubles d'habitation et ses arrêtés d'exécution ; les articles 38 à 40 formant la section 3 du chapitre II de la loi du 30 mars 1976 (Moniteur du 1er avril 1976) relative aux mesures de redressement économique ; les articles 5 à 10 formant la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 (Moniteur du 30 décembre 1976) relative au maintien de l'emploi du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie ; la loi du 27 décembre 1977 (Moniteur du 28 décembre 1977) réglant, pour 1978, les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble et enfin, la toute récente loi du 13 novembre 1978 (Moniteur du 29 novembre 1978) réglant "temporairement" les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Le vote de la loi du 27 décembre 1977, obtenu in extremis dans la confusion et la mauvaise humeur avait entraîné, de la part du gouvernement Tindemans, la promesse d'une révision, en profondeur, du statut du louage pour le printemps 1978 (1).

(1) J. Vankerckhove : "Loyers et revenus immobiliers en 1978", J.T., 1978, pp 145 et 146, surtout le n° 2 intitulé "le coup de semonce".

Cette révision globale qui devait, dans l'esprit de ses promoteurs, "protéger le locataire d'une façon permanente et simplifier les calculs du loyer" (2) est née, le 30 mai dernier, sous la forme d'un "projet de loi relatif aux contrats de louage", déposé par M. Van Eslande, Ministre de la Justice, sur le Bureau de la Chambre des Représentants (3).

Ce projet tant attendu fit, d'emblée, couler beaucoup d'encre ... en sens divers ! (4).

Mais, très vite, la conjoncture politique aidant, les observateurs attentifs se virent contraints d'admettre que la refonte du Code civil en matière de baux ne verrait PAS le jour en 1978.

La première réaction du Ministre de la Justice fut de déposer, dès le 4 octobre dernier, un amendement contenant une série d'articles disjoints du projet initial et destinés à être examinés par priorité au Parlement (5).

Quelques jours plus tard, la chute du Gouvernement Tindemans et la crise qui s'en suivit eurent pour conséquence immédiate de suspendre les travaux parlementaires et dès lors d'empêcher tout examen et vote de projet 415 amendé.

Devant l'échéance électorale du 17 décembre, il ne restait au Gouvernement démissionnaire qu'une possibilité d'éviter les multiples problèmes inhérents au passage d'un régime d'exception à un régime normal (6) : la prorogation pure et simple de la législation en vigueur pour un an au maximum.

(2) Doc. Parl. Sénat : n° 243. Session 1977-1978. N° 1, p. 1.

(3) Doc. Parl. Chambre : n° 415. Session 1977-1978. N° 1, p. 1 à 26.

- (4) Quelques titres dans la presse :
"Vers une rénovation complète du droit relatif aux louages" : Le Soir. samedi 25 février 1978.
"Vers la suppression de toute liberté en matière de bail" : La Libre Belgique. 13 juin 1978.
"Les propriétaires mécontents" : Echo de la Bourse. 23 juin 1978.
"Une loi-cadre déséquilibrée" : Le CRI. N° 24, juin-juillet 1978.
- (5) Chambre : op. cit. n° 9, p. 1 à 15.
- (6) Doc. Parl. Chambre : n° 508. Session 1978-1979. N° 1, p. 1.
Exposé des motifs : "Faute d'une nouvelle loi, tous les loyers pourraient, à partir du 1er janvier 1978, être augmentés conformément à la formule inscrite à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975.
En d'autres termes, toutes les limitations apportées par les lois précédentes aux augmentations de loyer seraient annihilées".
Contra, voyez la suggestion du Syndicat national des Propriétaires : "Il suffira ... d'aménager 2 ou 3 articles du Code civil, qui régleront de manière définitive la durée des baux verbaux et des préavis, la formule des indexations de loyers et enfin les mesures transitoires concernant les baux conclus avant la mise en vigueur de ces nouvelles dispositions légales". Le CRI : n° 27, novembre 1978, p. 12.

Le Ministre des Affaires économiques a insisté en effet sur le fait que "la nouvelle loi ne sera en vigueur que pendant très peu de temps et que normalement, elle pourra être abrogée au cours de l'année 1979". (7).

La prochaine législature nous permettra-t-elle de sortir enfin de ce "fatras" (8) juridique ?

Rien encore, à l'heure actuelle, ne nous permet d'augurer de l'avenir ...

Le projet 415 sera-t-il relevé de la caducité par le Parlement ?

Le Gouvernement futur maintiendra-t-il les options antérieures ?

L'opposition prendra-t-elle les devants ? La réforme de l'Etat empêchera-t-elle l'inévitable réforme des baux ? A défaut de pouvoir apporter une réponse à toutes ces questions, le présent article est conçu comme un début de réflexion menée sur base du projet 415, ébauche d'une réforme importante et point de départ de la refonte d'un régime que tous, locataires, propriétaires, parlementaires et juristes s'accordent pour qualifier d'archaïque.

(7) Doc. Parl. Sénat : n° 481. Session 1978-1979. N° 2, p. 1. Rapport Storme.

(8) Terme emprunté à l'article de Mme Irma Moreau-Margrève "La législation des baux en 1977. Essai de compréhension" : Ann. Fac. Droit Liège. 1977, p. 73 ss.

2. Dans sa version originale, le projet de loi n° 415 comporte 21 articles d'ampleur très inégale dont plusieurs (art. 14, 15, 16, 17, 20) sont destinés à régler les mesures transitoires nécessitées par l'entrée en vigueur de pareille législation.

Conçu en continuité avec la législation de base en matière de louage de choses qui figure, à l'heure actuelle, au Livre III, Titre VIII, Chapitre II du Code civil, le texte apporte, aux dires de ses auteurs, une "certaine adaptation aux conceptions de notre temps". (9) C'est ce qui justifie la méthode législative adoptée : les nouvelles dispositions légales sont toutes insérées dans le cadre du Code. Mais la numérotation est très largement modifiée par les multiples innovations apportées au texte initial.

Nous nous attacherons plus particulièrement à l'examen des dispositions reprises aux articles 3, 4, 8, 9 et 11 du projet, articles qui aménagent respectivement les règles relatives aux baux immobiliers (art. 3), aux baux à loyer (art. 4), au crédit-bail (art. 8), aux baux mobiliers (art. 9) et à la procédure devant le juge de paix (art. 11).

(9) Chambre : op. cit. n° 1, p. 2.

Pour chaque article retenu, nous dégagerons d'abord les :
INNOVATIONS introduites par le projet de loi puis les
MODIFICATIONS majeures apportées au Code civil (10).

- (10) Parmi les articles dont nous n'examinerons pas le contenu en détail, les articles 1 et 2 apportent des modifications mineures aux articles 1710 et 1714 du Code civil et précisent, dans l'article 1711, la terminologie désormais en vigueur en matière de bail.
- Les articles 5 et 6 concernent les baux commerciaux, ils traitent respectivement de la garantie locative et de l'applicabilité de certaines règles de la section II (baux à loyer).
- L'article 7 opère une mise en concordance de la numérotation des articles ayant trait au louage de choses repris à l'article 56 de la loi sur le bail à ferme.
- L'article 10 introduit, en matière de prescription, un article 2272bis qui pose : "L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail".
- Les articles 12 et 13 précisent que l'article 1730 nouveau concernant le prix du bail est d'application aux redevances dues par le superficiaire et l'emphytéote.
- L'article 19 enfin prévoit l'abrogation des "législations sur les loyers promulguées d'avril 1975 à décembre 1977."

I. REGLES RELATIVES AUX BAUX IMMOBILIERS (10bis)
ET AUX BAUX A LOYER (art. 3 et 4 du projet).

=====

1. INNOVATIONS.

2bis. Parmi les innovations envisagées par le projet 415, nous examinerons successivement :

- les mentions dont l'insertion est recommandée dans tout bail écrit.
- l'incitant imaginé par le législateur pour forcer bailleur à livrer son bien en bon état de réparations.
- les modalités imposées en matière de réparations survenant en cours de bail.
- la possibilité nouvelle accordée au preneur d'opérer des transformations dans les lieux loués.
- les problèmes de fixation et d'adaptation du loyer.
- la répartition impérative des frais et charges du bail.
- la prescription établie en matière de restitution de l'indû.
- les normes de fixation de la garantie locative et
- l'introduction, dans le projet de nombreuses dispositions impératives.

(10bis) Les sections I et II du Code civil s'intitulaient respectivement "des règles communes aux baux de maisons et des biens ruraux" et "des règles particulières aux baux à loyer".

Le projet modifie sensiblement la terminologie de la première section consacrée désormais aux "règles relatives aux baux immobiliers".

L'article 1711 nouveau distingue

- le bail immobilier, louage des biens immeubles en général,
- du bail à loyer, louage des seuls biens immeubles destinés au logement.

3. Première innovation à relever, l'article 1717 stipule : "si le bail est fait PAR ECRIT, il mentionne ...".

Le but avoué des auteurs du projet de loi est de favoriser au maximum la conclusion de baux écrits (10^{ter}).

Dans cette optique, chaque section se termine par un article posant que "dans le cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit" (art. 1757, 1775, 1778^{undecies}). A défaut de bail écrit ou si, dans un tel bail, les parties omettent de déroger au droit commun, le Code civil sera de rigueur.

Le Gouvernement espère ainsi éliminer les situations imprévues, faciliter l'établissement de la preuve et diminuer le nombre des litiges portés devant les tribunaux.

Deux députés, MM. Uyttendaele et Baert, ont par des amendements (11), tenté de faire supprimer l'article 1717. Leurs justifications concordantes sont formulées en termes lapidaires : "Cet article est inutile et même absurde - affirme M. Baert -, lorsque le contrat peut être fait verbalement et que, sous réserve d'exceptions telles qu'il en existe en matière de baux à ferme, un écrit n'est donc pas obligatoire, prévoir ce qui doit éventuellement figurer dans un tel écrit n'a aucun sens...

En outre, cet article reste sans la moindre sanction".(11bis

(10^{ter}) Chambre : op. cit. n° 1, p. 5.

(11) Chambre : op. cit. n° 7, p.2.Amendements Uyttendaele.
Chambre : op. cit. n° 10, p. 2.Amendements Baert.

(11bis) En fait, la sanction implicite de l'absence d'une des mentions reprises à l'article 1717, est l'application pure et simple, sur ce point précis, du régime de droit commun prévu par le projet. Cet article est d'avantage conçu comme un incitant que comme un moule obligatoire et immuable.
cf sur ce point Chambre : op. cit. n° 1, p. 5.

Mise à part cette réaction parlementaire, il semble que dans les milieux des consommateurs, l'article 1717 ait été bien accueilli.

Non seulement personne ne met en cause les mentions envisagées, mais encore tant le Conseil de la Consommation (12) que le Syndicat des Locataires (13) suggèrent d'ajouter à l'énumération les points suivants :

- les impôts (montant du revenu cadastral).
- l'existence éventuelle d'un Arrêté royal d'expropriation.
- modalités d'indemnisation en cas d'améliorations (art. 1766).

Pour notre part, nous nous réjouissons de l'économie générale du projet qui tend à imposer la pratique d'un bail écrit et détaillé (14).

Dans ce cadre d'idées, on se doit de relever une suggestion intéressante, formulée récemment par l'Association des Consommateurs, aux termes de laquelle :

"Tous les contrats de location de biens immeubles devraient faire l'objet d'un écrit minimum et être obligatoirement enregistrés.

Le droit d'enregistrement appliqué ne dépendrait plus du montant du loyer (plus les charges) et la durée du bail, mais il serait identique dans tous les cas.

Il pourrait correspondre au taux fixe général prévu par le Code des droits d'enregistrement, soit actuellement 225 F.". (15).

(12) Conseil de la Consommation : Avis sur le projet de loi relatif aux contrats de louage. Bruxelles, le 11 avril 1978. P. 6.

(13) Dossier réalisé par l'Action nationale pour la Sécurité vitale et le syndicat des locataires sur le projet de loi relatif aux contrats de louage. P. 1.

(14) Voyez aussi en matière d'état des lieux les articles 1734 et 1735 du projet.

(15) Test Achats Budget : n° 33. Octobre 1978. P. 3 et 4.

Cette suggestion, simple et aisément praticable présente selon nous des avantages évidents tant pour les parties en cause que pour le fisc.

La sécurité juridique des cocontractants serait heureusement renforcée par l'opposabilité aux tiers du bail ainsi enregistré et le rendement fiscal des droits d'enregistrement des baux n'en serait guère affecté en raison du grand nombre de baux non enregistrés, à l'heure actuelle.

Il faudrait songer aussi à rédiger plus systématiquement certains types de baux par acte authentique.

La grosse de l'acte authentique présente en effet sur l'acte sous seing privé l'avantage immédiat de constituer un titre exécutoire (16).

Pourquoi dès lors ne pas se préconstituer un tel moyen privilégié de respect des obligations réciproques pour tous les baux d'une certaine durée ou d'une certaine valeur et surtout pour les contrats de crédit-bail dont l'importance nouvelle est consacrée par le projet 415 ?

(16) C. Remon : "La force exécutoire de l'acte notarié et son exécution directe", Rev. not. belge, 1978, p. 302 et suivantes.

4. Autre nouveauté, l'article 1721 qui, reprenant le texte de l'article 1720 du Code civil relatif aux obligations du bailleur, y ajoute une disposition dont l'exposé des motifs dit qu'elle vise essentiellement "à inciter le bailleur à livrer une chose en bon état de REPARATION" (17).

Lorsque le bien loué n'est pas livré en bon état de réparation de toute espèce, "le preneur peut, dans un délai de 60 jours, notifier au bailleur les réparations nécessaires à l'usage normal de la chose et le devis y afférent. Si, dans les 60 jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord, le preneur peut faire procéder à ces réparations à charge pour le bailleur de payer au preneur les frais que celui-ci a exposés, ainsi que tous dommages-intérêts".

Face à cette disposition impérative, deux tendances se manifestent diamétralement opposées. Les locataires disent se réjouir d'une telle mesure "qui, à n'en pas douter, contribuera à l'assainissement de notre patrimoine immobilier". (18)

Cette position a trouvé un écho favorable chez les parlementaires Uyttendaele et Bob Cools qui, tous deux, ont déposé un amendement visant à restreindre de moitié le délai de réflexion accordé au bailleur. (19).

(17) Chambre : op. cit. n° 1, p. 6.

(18) Dossier : op. cit. p. 4.

(19) Chambre : op. cit. n° 7, p. 3. Amendements Uyttendaele.
Chambre : op. cit. n° 9, p. 5. Amendements Bob Cools.

M. Cools justifie sa proposition en ces termes : "S'il s'agit véritablement de réparations rendant impossible l'usage normal du bien, le locataire doit en faire part le plus rapidement possible et il n'aura pas à attendre les réparations pendant deux mois".

Les propriétaires, eux, se font les défenseurs de la suppression des 2° et 3° alinéas de l'article 1721 en arguant d'une pratique courante selon laquelle les deux parties en cause trouvent avantage à conclure un accord aux termes duquel le locataire effectue les travaux nécessaires moyennant une réduction du prix du loyer initialement demandé.

Le caractère impératif de cet article du projet gouvernemental rendra effectivement ce genre de conventions légalement impossible ; de plus il nous semble que le principe même de la remise en question immédiate des termes d'un accord initial est fondamentalement malsain.

Un chroniqueur de la Libre Belgique traduisait ce malaise en des termes sans doute trop absolus : "cela veut dire qu'après avoir obtenu des conditions avantageuses vu l'état du bien, le locataire pourrait aussitôt après, obliger le bailleur à la remise à neuf"(20).

Il reste néanmoins que le risque de contestations consécutives à cette disposition impérative est trop réel pour que nous souscrivions sans réserve à son adoption.

Nous concluons donc en ordre principal au maintien du texte actuel de l'article 1720 du Code civil.

(20) "Vers la suppression de toute liberté en matière de bail" ? : Libre Belgique. 13 juin 1978. Signé G.L.

Subsidiairement, si le Parlement maintenait l'idée initiale du projet, nous proposerions le vote de l'amendement très nuancé du député Gol (21), qui renverse la présomption d'assentiment tacite du bailleur au terme des 60 jours et lui substitue l'obligation pour le preneur d'intenter une action devant le juge de paix aux fins de prouver le bien fondé de sa demande. Une fois saisi, le juge devra non seulement veiller aux intérêts des parties en cause mais aussi tenir compte de leur intention réelle au moment de la conclusion du bail.

5. Dans le cadre de la section II consacrée désormais aux seuls baux à loyer c'est-à-dire les baux d'immeubles destinés exclusivement au logement (22), les articles 1761 à 1763 visent à clarifier les charges incombant respectivement au bailleur et au preneur en matière de REPARATIONS survenant en cours de bail.

(21) Chambre : op. cit. n° 2, p. 2. Amendements Gol.

(22) L'art. 1711 nouveau distingue en effet :
- le bail immobilier : louage de tous les biens immeubles.
- le bail à loyer : louage des immeubles destinés au logement.
- le bail commercial, le bail à ferme et le crédit-bail.

L'article 1761, énonçant, de manière impérative, les principes généraux en matière de réparations, définit successivement les notions de réparations incombant au bailleur et de réparations locatives, et exclut de celles-ci les réparations qui "ne sont dues qu'à la vétusté ou à la force majeure".

Les deux articles suivants, inspirés à la fois des anciennes dispositions du Code civil, de la jurisprudence et des usages illustrent l'un les réparations à charge du bailleur (art. 1762), l'autre les réparations locatives (art. 1763).

L'actualisation de l'article 1754 du Code civil et l'explicitation des règles de répartition des frais d'entretien et de réparation nous paraissent d'excellentes mesures.

Mais alors qu'aux termes de l'exposé des motifs : "il va de soi que les parties ne peuvent désormais s'écarter des cas repris dans ces énumérations, celles-ci étant basées sur la règle fondamentale proclamée à l'article 1761, qui est impérative" (23), nous pensons que cet inventaire est trop imprécis pour constituer tel quel la bible des cocontractants en matière de réparations.

Comment en effet, sur base des seuls termes légaux, faire par exemple le départ exact entre l'obligation, incombant au locataire, de faire les réparations locatives inhérentes aux installations sanitaires, électriques et de chauffage" (art. 1763) et celle, mise à charge du bailleur, de faire les réparations "aux installations de chauffage... aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité" (art. 1762) ?

(23) Chambre : op. cit. n° 1, p. 16. L'article 1774 édicte expressément la nullité des dispositions contractuelle contraires à l'article 1761, nullité que l'exposé des motifs étend par analogie aux articles 1762 et 1763.

Une situation fréquente qui plaide, elle aussi, en faveur du caractère supplétif des articles 1762 et 1763 est celle de certains propriétaires âgés ou fréquemment absents qui conviennent avec leurs locataires d'une "gestion d'affaire" conventionnelle moyennant adaptation corrélative du loyer. De telles conventions seraient, dans l'optique actuelle du projet, en contradiction avec l'article 1774 nouveau qui édicte la nullité des dispositions contractuelles contraires à l'article 1761.

C'est pourquoi, il nous paraît opportun de rejeter le caractère impératif des articles 1762 et 1763 et de les considérer comme un inventaire non exhaustif auquel les parties puissent déroger librement par le biais de conventions écrites.

6. Importante innovation en matière de baux à loyer, le projet accorde au preneur le droit absolu d'effectuer en cours de bail, des TRANSFORMATIONS dans les lieux loués. Ces travaux doivent, aux termes de l'article 1764, être "réellement utiles" au logement pris en location ; il faut donc que les améliorations envisagées présentent un avantage pour le bien et non pour le seul locataire. L'exposé des motifs cite comme cas d'application l'installation de la télédistribution (23bis).

(23bis) Chambre : op. cit., n° 1, p. 17.

En outre, "le coût des transformations ne peut dépasser deux années de loyer, et elles ne peuvent compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment" (art. 1764).

Le projet met en place une procédure, calquée sur celle des baux commerciaux, visant à avertir le bailleur des aménagements projetés.

Si celui-ci ne manifeste pas son opposition motivée dans les 60 jours, il est réputé consentir aux transformations prévues.

Tout dissentiment est arbitré par le juge de paix.

"Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls..." (art. 1765).

L'article 1766 qui, contrairement aux deux précédents n'est pas impératif (23^{ter}), règle les modalités d'indemnisation du preneur du chef des frais consentis lors des travaux.

Il distingue selon que le bailleur avait ou non marqué son accord aux aménagements effectués.

Ces dispositions ont, dès à présent, suscité beaucoup de réactions et, faut-il le dire, de très vives réticences du côté des associations de propriétaires (24). L'unanimité s'est faite sur un point néanmoins: la dénonciation du caractère éminemment subjectif de la notion d'utilité réelle des transformations.

(23^{ter}) Les articles 1764 et 1765 sont repris dans l'énumération que l'article 1774 fait des dispositions impératives en matière de baux à loyer. L'article 1766 échappe à ce régime et relève de ce fait du droit commun permettant les dérogations conventionnelles, mais seulement par écrit.

(24) Le CRI : n° 22. Avril 1978, p. 8.
n° 24. Juin-Juillet 1978, p. 12.

L'exposé des motifs du projet de loi déclare que le Gouvernement "s'était laissé guider en l'espèce par des règles analogues déjà en vigueur pour les baux commerciaux"(25), mais alors que le critère légal "d'utile à son entreprise" peut s'apprécier de manière relativement objective en fonction de l'objet même du bail commercial, par contre l'utilité réelle pour le bien loué sera inévitablement fonction de l'intérêt subjectif que le locataire trouvera à ces transformations. Sinon on imagine mal pourquoi il les entreprendrait.

Sans aller jusqu'à conclure comme certains au risque de "ruine par les travaux" (26), il nous paraît que la possibilité pour le preneur d'effectuer des améliorations dans les lieux loués devrait rester conventionnelle et ce, tant en raison de la durée, parfois très restreinte d'une location, que du fait de la connaissance, par le locataire, de l'état du bien loué.

Nous suggérons donc de retirer aux articles 1664 et 1765 du projet le caractère impératif que leur confère l'article 1774.

(25) Chambre : op. cit. n° 1, p. 17.
Référence aux articles 7 à 9 de la loi
du 30 avril 1951.

(26) Le CRI : n° 24. Juin-Juillet 1978. P. 12.

7. Le législateur de 1804 avait laissé la fixation et l'adaptation du PRIX d'un bail à l'autonomie de la volonté des parties contractantes. Les récentes lois de blocage ont apporté de sérieuses entraves à cette liberté et le Gouvernement a entendu, par son projet de loi, apporter une solution définitive à cet épineux problème. Sans porter atteinte à la liberté contractuelle des parties en matière de fixation du PRIX DE BASE d'un bail, l'article 1730 en règle définitivement les ADAPTATIONS. Le projet distingue globalement trois types d'adaptations du prix tant à la hausse qu'à la baisse.

1° - L'adaptation au coût de la vie se fait selon la formule reprise à la loi du 10 avril 1975 :

prix de base x nouvel indice

indice de départ

Le prix de base est librement fixé par les parties à la signature du contrat, il ne comprend ni frais ni charges. L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la conclusion du bail. Quant au nouvel indice, c'est celui du mois qui précède le rajustement du prix.

Ce rajustement, il faut le souligner, est autorisé UNE SEULE FOIS par an et, au plus tôt, au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a eu la jouissance de l'immeuble loué.

Cette adaptation "facultative" ne peut jamais se faire qu'à la demande d'une des parties et après la publication au Moniteur belge du nouvel indice des prix à la consommation.

Elle n'a d'effet rétroactif (justifié par la parution tardive de l'indice des prix) que pour le mois auquel elle a été demandée (art. 1730 § 3).

2° - Quant aux "autres adaptations", elles ne peuvent, aux termes de l'article 1730, "être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées soit par une contrepartie (améliorations apportées au bien), soit par des considérations sociales (jeunes mariés, parents), soit par des motifs sérieux, tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix sur des baux dans les lieux avoisinants" (art. 1730 § 4).

3° - Enfin il convient de signaler que, "lorsque des circonstances spéciales l'exigent, le Roi peut, après délibération du Conseil des Ministres, fixer le taux par lequel, en dérogation du § 1, le prix sera augmenté durant l'année qu'il détermine" (§ 5).

Toutes les composantes de l'article 1730 ont déjà fait l'objet de suggestions, d'amendements et de critiques en sens divers. Sans prétendre aucunement être exhaustif, nous voudrions relever ici certains aménagements qui rendraient cette disposition capitale plus praticable et sans doute aussi plus équitable pour les parties en présence.

"En cas de cession ou de prorogation du bail existant, le prix en cours ne peut être modifié..."
Ce § 2 de l'article 1730 rappelle les termes des articles 3 des lois du 27 décembre 1977 et du 13 novembre 1978 (27), mais il risque aussi de susciter des controverses

(27) Article 3 : "Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions de l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre ..., même en cas de modification de l'identité des contractant ou en cas de nouveau bail".

analogues à celles que l'on a connues à propos de la notion de "nouveau bail" (28).

Afin d'éviter au maximum les litiges qui pourraient résulter de l'interprétation du terme "prorogation", nous suggérons l'adjonction, au § 2, d'un deuxième alinéa libellé comme suit : "la prorogation est la continuation d'un bail au-delà du terme convenu sans établissement d'un nouveau contrat" (29).

Aux termes du § 3, "l'adaptation... ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande".

Ce délai de 30 jours apparaît à beaucoup comme vraiment trop restreint et ce, en raison de la prise en considération de situations de fait aussi fréquentes que légitimes : retard accentué dans la publication de l'indice des prix à la consommation, absence ou maladie du bailleur.

Le § 4 de l'article 1730 fait référence à la "situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants" comme "motifs sérieux" justifiant une hausse du loyer.

Le Syndicat des Locataires et l'Action nationale pour la Sécurité vitale ont estimé que cette disposition "risque de désamorcer la volonté de modérer la fréquence et le niveau des augmentations de loyers... et qu'elle pourrait constituer le cadre légal indispensable à la poursuite d'opérations spéculatives" (30).

(28) Pour un résumé de ces controverses, voyez Vankerckhove : op. cit., J.T. 1978, p. 148, n° 9.

(29) Pour des propositions analogues, consultez Le CRI : n° 22. Avril 1978. P.6.
Chambre : op. cit. n° 6, p. 1. Amendements Grafé.

(30) Dossier : op. cit. p. 6 et 7.

Deux parlementaires, réagissant favorablement à cette dernière critique, ont déposé des amendements concordants dans le but de faire supprimer la référence aux "motifs sérieux", arguant de ce que ces motifs sont "contraires au principe de l'imputation des plus-values résultant de l'action de tiers, notamment des pouvoirs publics" (31).

De toutes les innovations contenues dans l'article 1730, c'est de loin le § 5 qui a suscité le plus d'oppositions. Les représentants de la Production et de la Distribution au sein du Conseil de la Consommation (32), le Syndicat des Propriétaires (33), le CEPI (34) et trois députés (35) ont, à l'heure actuelle, plaidé en faveur de la suppression de cette disposition. Les raisons invoquées sont d'une part que, "lorsqu'il s'agit de porter atteinte aux conventions qui font la loi des parties, il convient que seul le législateur puisse prendre une mesure aussi grave" et d'autre part que, s'agissant d'une disposition à caractère exclusivement économique, son insertion dans le Code civil ne se justifie guère (36). Au vu de l'évolution récente du rôle attribué au Parlement en matière de "législations de circonstances", nous souscrivons sans réserve à cette dernière proposition.

-
- (31) Chambre : op. cit. n° 3, p. 2. Amendements Mangelschoots.
op. cit. n° 10, p. 6. Amendements Bob Cool
- (32) Avis : op. cit. p. 11.
- (33) Le CRI : n° 22. Avril 1978. P. 6.
- (34) Bulletin du CEPI : Le projet de loi sur les contrats de louage, n° 4, 1978, p. 3 à 30.
- (35) Chambre : op. cit. n° 2. Amendements Gol.
op. cit. n° 6. Amendements Grafé.
op. cit. n° 8. Amendements Desmarets.
- (36) Chambre : op. cit. n° 6, p. 2. Amendements Grafé.

8. Aux termes de l'exposé des motifs, l'article 1731 inaugure, en matière de FRAIS et CHARGES, "une règle générale fondée sur l'équité : aucun paiement qui est en rapport direct avec la propriété ne peut incomber au preneur. Puisqu'il n'a pas l'avantage de celle-ci, il ne doit pas non plus en supporter les charges. Le preneur a uniquement l'usage et la jouissance du bien, il doit, dès lors, supporter les frais et charges occasionnés par cet usage et cette jouissance" (37). Cet article, auquel il ne peut être dérogé - par écrit - qu'en faveur du preneur, énumère, à titre exemplatif, les charges qui affèrent, soit à la propriété (précompte immobilier), soit à un service ou à un avantage en faveur du preneur (frais de chauffage, consommation d'eau, de gaz ou d'électricité). "Ces frais et charges doivent - en outre - correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande". Cette dernière disposition reprend à bon escient l'esprit et les termes de l'article 3 de la loi du 10 avril 1975 (38) qui visait à éviter le gonflement artificiel du loyer de base par l'adjonction, en cours de bail, de charges diverses dont l'importance, ignorée au départ par les preneurs, faisait trop rarement l'objet de justifications précises de la part des bailleurs (système du forfait pour charges).

(37) Chambre : op. cit. n° 1, p. 10.

(38) Article 3 : "Tous frais et charges expressément imposés au preneur par le bail, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct..."

L'article 1731 fait néanmoins l'objet de vives critiques de la part de "propriétaires mécontents" (39). Examinons leurs arguments : "Le projet de loi fait supporter impérativement le précompte immobilier par le propriétaire.

Dans le cadre actuel, le précompte est souvent mis à charge du locataire pour les locations à loyer élevé, pour les baux commerciaux et pour les locations à usage professionnel.

Il est rarement mis à charge des locataires d'habitations moyennes ou modestes... En outre, la mise impérative à la charge des propriétaires du précompte immobilier portera le taux global d'imposition des loyers nets entre 65 et 90 %.

Comme le fisc fixe d'autre part à 40 % le forfait déductible du loyer pour toutes charges de réparations, innovations, gérance et chômage immobilier, alors que les professionnels situent actuellement le montant des charges entre 50 et 60 %, les revenus immobiliers deviendront fréquemment négatifs".

Selon nous, cette disposition présente l'intérêt incontestable de clarifier, à défaut de bail écrit, la situation des parties en ce qui concerne les charges financières qui peuvent leur incomber. Mais est-il réellement opportun d'en faire une règle impérative à laquelle il ne peut être dérogé qu'en faveur du preneur (art. 1756-2°) ?

(39) Les propriétaires mécontents : Echo de la Bourse.
23 juin 1978.

Cette rupture d'équilibre consacrée définitivement par le législateur, tant en ce qui concerne le loyer (art. 1730 et 1731) qu'en matière de durée du bail (art. 1739) nous paraît pour le moins discutable : s'il existe incontestablement des situations de "relation de force" en cours de bail, celles-ci ne se manifestent pas toujours en sens unique... il est aussi des petits propriétaires qui risquent de souffrir de ce manque de souplesse contractuelle ! Nous concluons donc à la suppression du caractère impératif de l'article 1731 du projet (40).

9. Les sommes que le preneur aurait payées en trop, qu'elles concernent loyer, frais ou charges, doivent, à sa demande, lui être remboursées par le bailleur.

L'article 1732 établit toutefois une prescription en matière de RESTITUTION de l'INDU : il doit s'agir des montants échus et payés des 12 mois qui précèdent la demande.

En outre, l'article 10 du projet ajoute un article 2272bis au Code civil : "l'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail".

(40) On pourrait aussi préconiser la solution du Conseil supérieur de l'Institut national du logement selon lequel il conviendrait de "scinder le précompte immobilier en deux parties : la première à charge du propriétaire, constituant l'acompte sur l'impôt global sur les revenus du propriétaire, la seconde sous forme d'une taxe communale d'occupation à charge de l'occupant devant servir à financer les services que la commune rend à ses habitants". Echo de la Bourse, 24 juin 1978.

L'unanimité s'est faite, tant du côté des propriétaires que des locataires, pour considérer ce dernier délai comme nettement insuffisant (41). Il est fréquent en effet que des provisions soient versées par le preneur pour couvrir des charges (chauffage par exemple) dont le décompte n'est établi qu'annuellement. Le locataire doit donc pouvoir disposer d'un délai supérieur à un an pour récupérer des provisions excédentaires éventuelles. Les propositions de délai vont de 18 mois à 5 ans par analogie avec l'article 2277 du Code civil qui régit la prescription de l'action en recouvrement des sommes dues au bailleur.

10. Dans le même esprit de protection du locataire contre des charges pécuniaires excessives, le Gouvernement s'est attaché à éviter tout abus en matière de GARANTIE LOCATIVE.

Désormais la garantie financière réclamée à un locataire pour assurer le respect de ses obligations en matière de bail à loyer ne peut en aucun cas être supérieure à trois mois de loyer (art. 1760).

A défaut d'écrit, elle ne peut excéder une mensualité ; les intérêts éventuels sont acquis de plein droit au locataire et toute somme supérieure à un mois de loyer doit obligatoirement être constituée sous la forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire.

Notons en passant que l'article 5 du projet de loi prévoit, en matière de baux commerciaux, une garantie de six mois de loyer maximum.

(41) Dossier : op. cit. p. 7 et 8.

Le CRI : n° 22. Avril 1978. P. 7.

L'article 1760 ne prévoit pas explicitement au nom de qui doit être ouvert le compte bloqué sur lequel est déposé la garantie locative. S'agit-il du seul locataire ou du locataire et du bailleur ?

Le Conseil d'Etat (42) avait déjà souligné cette lacune dans l'avis très motivé qu'il a rendu à propos de l'alinéa 3 du texte en projet : "Si la garantie est déposée sur un compte ouvert au nom du locataire, elle ne pourrait servir à dédommager le bailleur qu'après que celui-ci ait obtenu un jugement définitif de condamnation et fait pratiquer une saisie-arrêt.

Selon les péripéties de la procédure et l'éventualité d'une opposition du locataire à la saisie, les frais de justice peuvent aisément atteindre et même dépasser le montant de trois mois de loyer lorsqu'il s'agit d'un loyer moyen ou modeste".

Comment rencontrer cette objection et trouver une solution plus praticable que celle qu'ébauche le projet gouvernemental ?

Il nous semble judicieux de prendre en considération l'amendement préconisé en cette matière par le député Grafé aux termes duquel : "Le locataire a le droit de servir la dite garantie sous forme de garantie bancaire, libérable en fin de location à la seule demande écrite du bailleur.

(42) Chambre : op. cit. n° 1, p. 38. Avis du Conseil d'Etat. 20 avril 1978.

Les espèces ainsi libérées resteront entre les mains du bailleur à titre de garantie locative jusqu'au décompte final établi soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée" (43).

11. Dernière innovation, mais non des moindres, chaque section du projet se termine par un article (art. 1756, 1774 et 1778decies) qui rend IMPERATIVES les règles de la section qu'elle énumère.

Cette méthode, contestée par le Conseil d'Etat (44), a été, selon les promoteurs du projet, "dictée par un souci de clarté" (45).

Le chapitre relatif au louage renferme donc trois sortes de dispositions :

- 1° - celles auxquelles il peut être dérogé par écrit.
(cf supra n° 3)
- 2° - celles auxquelles il peut être dérogé par écrit mais seulement en faveur du locataire (art. 1730, 1731 et 1739. cf n° 7, 8 et 16).
- 3° - celles qui ne tolèrent aucune dérogation.

(43) Chambre : op. cit. n° 12, p. 1. Justification : L'objection de l'éventuel abus des bailleurs réclamant aux banques des montants qui ne seraient réellement dus par les locataires ne peut être valablement soutenue, les juges de paix ayant dans ce cas la possibilité de sanctionner sévèrement de tels abus.

(44) Chambre : op. cit., p. 27. Avis du Conseil d'Etat. 20 avril 1978. "La distinction entre dispositions impératives et dispositions supplétives apparaîtrait plus clairement si le caractère contraignant des premières était affirmé dans chacun des articles".

(45) Chambre : op. cit., p. 5.

La matière du contrat de bail est régie, depuis 1804, par le principe de l'autonomie de la volonté et le caractère essentiellement supplétif de ses règles a comme conséquence principale une très grande liberté pour les parties désireuses de personnaliser leurs conventions.

Mais, depuis la loi du 10 avril 1975, les baux relèvent en fait, dans notre pays, de législations impératives et le Gouvernement, par le biais du projet 415, vient encore de manifester son intention d'entériner cette tendance.

Les associations de consommateurs approuvent globalement cette évolution ; elles suggèrent même "d'imposer au bailleur et au preneur un contrat-type comprenant un certain nombre de dispositions obligatoires, du moins pour ce qui concerne les baux d'habitation".
(45**bis**)

Les représentants de la Production et de la Distribution se sont élevés contre cette suggestion des consommateurs.
Selon eux "l'obligation de recourir à pareil contrat-type constituerait une atteinte à la liberté contractuelle, déjà limitée, des parties et supprimerait, en outre, tout souplesse dans les relations bailleur-preneur" (45**bis**).

(45**bis**) Avis : op. cit., p. 5.

En fait, il semble bien que tant un bail-type obligatoire qu'une législation totalement impérative soit à proscrire en matière de louage de choses.

Dans le projet 415, le caractère impératif de certaines dispositions ne doit être consacré que s'il constitue une absolue nécessité pour le maintien de l'équilibre entre les parties au contrat.

De lege ferenda, devraient être frappées de nullité les dispositions contractuelles dérogeant aux articles 1721 (remanié), 1722, 1725, 1727, 1730 et 1732 (remaniés), 1734 et 1735 (remanié), 1736, 1739 (remanié) et 1757 concernant les baux immobiliers et celles allant à l'encontre des articles 1757bis, 1760 (remanié), 1761, 1768 § 2 et éventuellement § 3 (remaniés), 1770, 1772, 1773 et 1775 régissant les baux à loyer. La sanction de ces nullités relatives pourrait être le remplacement de la clause litigieuse par la référence pur et simple au droit commun du louage de choses.

D'un point de vue formel, nous nous rallions sans hésiter à la suggestion émise par le Conseil d'Etat (44).

Dans l'optique de simplification des textes qui est celle du Gouvernement, une fois posé le principe des articles 1757, 1775 et 1778undecies, selon lesquels "dans les cas où des dérogations à la présente section ne sont pas prohibées, elles ne peuvent être faites que par écrit", il serait souhaitable de faire précéder toutes les dispositions impératives par les termes "nonobstant toute convention contraire".

2. MODIFICATIONS.

12. Outre les innovations dont nous venons de faire état et qui, pour la plupart, relèvent de règles impératives, le projet du Gouvernement apporte six modifications majeures au régime des baux immobiliers ou à loyer.

Sont remaniés profondément les dispositions du Code civil traitant :

- des modes de preuve du bail verbal
- de l'état des lieux
- de la responsabilité du locataire en cas d'incendie
- de la durée des baux
- de la cession et de la sous-location
- et enfin de la vente du bien loué.

13. Les anciens articles 1715 et 1716 du Code civil traitant respectivement de la PREUVE de l'existence et du prix du BAIL VERBAL, s'étaient révélés au fil des ans comme de véritables nids à procès (46), tant et si bien que la jurisprudence en avait très largement restreint la portée.

Le Gouvernement a estimé nécessaire d'amender cette réglementation trop stricte.

Désormais, la preuve de l'existence d'un bail verbal n'ayant encore reçu aucune exécution répondra au droit commun des articles 1315 et suivants (art. 1715).

(46) Simont et De Gavre : "Les contrats spéciaux. Examen de jurisprudence 1969 à 1975".
Rev. crit. jur. belge, 1977, p. 243, n° 116.

"En cas de contestation sur le prix ou les charges d'un bail verbal dont l'existence est établie par l'exécution qui en a été faite et en l'absence de toute quittance, le prix ou les charges seront déterminées par le juge de paix" (art. 1716).

Peu de réactions marquantes à l'égard de cette simplification des modes de preuve du bail verbal.

A signaler néanmoins les amendements déposés par trois députés. M. Grafé (47) suggère de compléter l'article 1716 par un alinéa 2 imputant les frais d'expertise éventuels au seul locataire "si l'estimation de l'expert excède le prix que le preneur a déclaré".

M. Baert quant à lui plaide pour un retour à l'article 1751 du Code civil arguant que si un bail n'a encore reçu aucun commencement d'exécution, il est vain d'en autoriser la preuve pendant un délai illimité (48). M. Wathelet enfin suggère une ligne de conduite au juge de paix amené à déterminer le prix d'un bail verbal : le dit juge devra "prendre pour référence les prix et charges en vigueur pour des biens loués de nature, de situation et de destination semblable"... (49).

(47) Chambre : op. cit. n° 4, p. 1. Amendements Grafé.

(48) Chambre : op. cit. n° 10, p. 1. Amendements Baert.

(49) Chambre : op. cit. n° 11, p. 1. Amendements Wathelet.

Quant à nous, répondant partiellement à un souhait émis par Me Vankerckhove, nous proposons la fusion des textes des articles 1715 et 1716 , mesure qui aurait pour effet de rendre aux articles 1718 à 1728 leur numérotation d'origine (50).

14. La constitution d'un ETAT des LIEUX est une formalité trop souvent négligée par les signataires d'un contrat de bail.

Nous ne reviendrons pas sur les modifications apportées par la loi du 7 novembre 1973 (Moniteur du 21 décembre 1973) à l'article 1731 du Code civil si ce n'est pour signaler que l'article 16 du projet respecte le régime transitoire prévu par cette loi pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1er janvier 1974.

Deux dispositions impératives règlent désormais les conséquences de la constitution (art. 1734) ou de l'ommission (art. 1735) d'un état des lieux.

S'il a été fait un état des lieux "détaillé", le preneur doit rendre la chose telle qu'elle lui a été livrée, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'exposé des motifs insiste sur l'exigence d'un état des lieux DETAILLE ce qui exclut désormais les clauses, devenues de style, selon lesquelles le bien a été livré

(50) Bulletin du CEPI : op. cit., p. 9 et 10. "Une dernière considération générale : j'ai constaté -expose Maître Vankerckhove - qu'à l'occasion de ce projet, on bouscule tout l'ordre du Code civil, et que par exemple, l'article 1733 devient l'article 1737 dans le projet actuel. C'est dangereux parce qu'il y a toute une tradition en la matière, il y a toute une jurisprudence, il y a tous les tableaux de concordance, il y a les ouvrages qui commentent les articles du Code civil, article par article".

"en parfait état locatif bien connu du preneur" (51). D'autre part, l'article tient compte des modifications qui auraient pu intervenir depuis la constitution de l'état des lieux, soit en vertu de l'article 1721, soit de l'article 1764.

Dans ce cas, les parties doivent prendre la précaution de rédiger un avenant qui décrive les modifications intervenues.

"A défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit" (art. 1734).

"S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçues dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail". L'article 1735 nouveau apporte un changement substantiel au régime datant de la réforme de 1973 : il SUPPRIME en effet toute possibilité pour le bailleur d'apporter la PREUVE CONTRAIRE par toute voie de droit. Cette modification est voulue par le Gouvernement dans le but de forcer les parties, et surtout le bailleur, à dresser un état des lieux ; tout au long du projet, l'écrit est conçu en effet comme moyen de clarifier au maximum les situations locatives afin d'éviter tout conflit ultérieur.

(51) Simons : "Le nouvel article 1731 du Code civil relatif à l'état des lieux". Rev. not. belge, 1974 p. 442 à 452 . Surtout "le sort des clauses spéciales insérées dans le bail". Vankerckhove : "Le nouvel article 1731 du Code civil". J.T. 1974, p. 93 à 97. Surtout le n° 5.

Les délais d'un mois et de huit jours, prévus par l'article 1731 ancien, ont été quelque peu allongés par la possibilité nouvelle, suggérée par le Conseil d'Etat, d'exiger que l'état des lieux soit dressé anticipativement, pendant le temps où les lieux loués sont encore inoccupés (52).

Il est très heureux que le projet ait définitivement fait un sort aux clauses dites "de parfait état".

De telles clauses, dans l'optique de l'actuel article 1730 ont une double portée extrêmement préjudiciable au locataire. D'une part, elles dispensent le bailleur de l'obligation qui lui incombe de délivrer le bien en "bon état de réparations de toute espèce" (art. 1720, § 1 du Code civil), le preneur est présumé avoir agréé le bien tel quel.

D'autre part, constituant d'après la jurisprudence (53) un réel état des lieux d'entrée, elles obligent le locataire à restituer les lieux loués en bon ou parfait état alors qu'il n'avait pas perçu la portée de la clause - souvent libellée en petits caractères - et se croyait protégé par la présomption de l'article 1731.

(52) Chambre : op. cit. n° 1, p. 35. Avis du Conseil d'Etat.

(53) Civ. Brux., 22 décembre 1976 : Pas. 1977, III, p.6 et 7. "La clause d'une convention de location stipulant que le locataire reconnaît avoir reçu les lieux loués en bon état locatif constitue un état des lieux d'entrée".

Par contre, à l'instar du député Jean Gol (54), il nous semble injuste de verser d'un extrême à l'autre et d'empêcher le bailleur qui n'a pas pris la précaution de dresser un état des lieux d'apporter les preuves lui permettant de combattre la présomption de l'article 1735.

Nous pensons donc qu'il convient de rétablir à l'article 1735 nouveau une présomption iuris tantum en complétant le premier alinéa par ces mots : "sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toute voie de droit".

15. Dans le Code civil, la responsabilité du preneur en cas d'INCENDIE est réglée par les articles 1733 et 1734. Ce dernier article instaure une responsabilité solidaire des co-locataires. Il s'avère fort lourd de conséquences pour le preneur qui ne parvient pas à rapporter la preuve que l'incendie avait commencé chez un autre ou n'avait pu naître chez lui. (55)

La Cour de Cassation, consciente du problème a d'ailleurs restreint le champ d'application de cette disposition en affirmant la non application de l'article 1734 au cas où le bailleur occupe lui-même une partie de l'immeuble. (56)

(54) Chambre : op. cit. n° 2, p. 2 et 3. Amendements Gol. "Interdire la preuve contraire au bailleur peut créer des situations particulièrement injustes, surtout lorsque les lieux sont complètement modifiés par le preneur et que des dommages importants ont été causés."

(55) Simont et De Gavre : Les contrats spéciaux : op. cit n° 132.

(56) Cass., 16 novembre 1944, Pas. 1945, I, 34.
Cass., 16 mai 1952, Pas. 1952, 595.
J.P. Nivelles, 4 novembre 1970, J.T. 1971, p. 201.

Le projet de loi reprend les termes de l'article 1733 mais il met un terme à la solidarité entre locataires en cas d'incendie.

Sauf preuve de sa non responsabilité, apportée selon les modes prévus à l'article 1737, le preneur n'est plus responsable que des biens qu'il loue.

D'une responsabilité solidaire on passe donc à un régime RESPONSABILITE PROPORTIONNELLE.

En fait, dans sa rédaction actuelle, l'article 1737 nouveau constitue une application pure et simple de la théorie des risques dont le principe, datant de 1804, est formulé à l'article 1736 qui pose que "le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu de sa faute".

16. Les dispositions ayant trait à la DUREE des baux immobiliers ont été largement modifiées par les auteurs du projet de loi en raison de la suppression délibérée par ceux-ci de toute référence aux usages. Tout bail, écrit ou verbal, conclu pour une durée DETERMINEE, cesse désormais de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit besoin de congé (art. 1740).

"A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée INDETERMINEE et ne pourra être résilié qu'en observant les délais ci-après :

- 1° un jour si le prix se paie par jour
- 2° deux semaines s'il se paie par semaine
- 3° trois mois s'il se paie par mois
- 4° six mois s'il se paie par trimestre ou plus (art. 1739).

Il peut être dérogé par écrit à cette dernière disposition, mais seulement en faveur du preneur. Autre conséquence de la suppression des usages, l'article 1741 prévoit qu'en cas de tacite reconduction d'un bail conclu à l'origine pour un terme déterminé, la durée de ce bail et le préavis de congé sont désormais régis par les dispositions de droit commun, soit l'article 1739 pour les baux immobiliers (57).

Le principe même de la suppression de la référence aux usages des lieux en matière de durée de préavis et l'uniformisation qui en découle ont généralement été fort bien accueillis.

Mais ce dont on ne peut se rendre compte à la lecture de l'article 1739, c'est du champ d'application finalement très réduit que recouvre cette disposition.

En effet, alors que le principe de l'article 1740 est valable pour tous les types de baux, l'article 1755 exclut l'application de l'article 1739 tant aux baux à loyer, qu'aux baux commerciaux, aux baux à ferme et au crédit-bail.

Relèveront seuls du régime de l'article 1739...
les garages et les bureaux... (58).

(57) "Il conviendrait in fine de l'article 1741 de remplacer les mots "par les dispositions du présent chapitre" par les mots "par l'article 1739". Le renvoi à l'article 1739 est plus clair. Le texte n'indique en effet pas nettement à quelles dispositions il est fait renvoi".
Amendement de forme déposé par le député Gol.
Chambre : op. cit. n° 2, p. 3.

(58) D'un point de vue logique, il nous semble souhaitable d'inverser l'ordre des articles 1739 et 1740. D'abord le principe applicable à tous les baux, ensuite seulement l'exception relative aux seuls baux immobiliers.

L'article 1739 pose que "le terme du bail résulte de la volonté des parties".

Il semble donc qu'il soit possible aux contractants de convenir d'une durée déterminée sans rédiger un écrit le constatant.

Une question se pose qui risque d'entraîner un nombre très important de litiges : comment établira-t-on, à défaut d'écrit, le terme applicable si une partie conteste l'accord advenu ?

17. L'article 1768 § 1 règle, par dérogation à l'article 1739, la DUREE des baux à loyer : "le bail d'un logement meublé ou non meublé est censé fait pour une durée de 9 ans".

Contrairement aux § 2 et 3 de l'article 1768, le § 1 n'est pas impératif : la seule manière d'éviter un bail de 9 ans est donc de veiller à mentionner un terme conventionnel dans l'écrit prévu à l'article 1717.

La formule retenue par le projet gouvernemental, à défaut de stipulation contraire, est donc celle du 3-6-9 ; en effet, chaque partie peut mettre fin à la convention à l'expiration des deux premiers triennats, moyennant un préavis de 3 ou 6 mois selon qu'il émane du locataire ou du bailleur.

"En préconisant qu'une part la formule 3-6-9 et d'autre part, de plus longs délais de congé, le Gouvernement poursuit un renforcement de la protection accordée au locataire dont le droit d'habitation doit en quelque sorte être garanti.

Au surplus, le Gouvernement espère que les stipulations prévues par les parties en ce qui concerne la durée du bail connaîtront un regain de précision" (59).

(59) Chambre : op. cit. n° 1, p. 18.

On peut incontestablement se demander pourquoi le projet envisage un préavis différent selon qu'il émane de l'une ou de l'autre partie au contrat. Qu'il soit de 3 ou 6 mois, aucune raison objective ne justifie un délai double pour le preneur. Raisonnant par analogie avec les articles 1748 et 1753 en matière de vente du bien loué, nous pensons que le préavis retenu devrait être de 3 mois.

On peut s'étonner de ce que le Gouvernement ait assimilé dans une même disposition les baux de logements meublés et non meublés.

Pour les habitations meublées, qui font généralement l'objet de baux de courte durée, il sera désormais absolument indispensable de rédiger un écrit faute de quoi, on aboutira à une situation aberrante que Me Vanckerckhove a illustrée comme suit (60) :

"un locataire d'un appartement meublé, pour un mois, pendant la belle saison, selon un bail verbal comme d'habitude... aurait ainsi le droit, à l'échéance du bail, de prolonger celui-ci pour une durée de 3, 6 ou 9 ans !".

Autre innovation substantielle en matière de préavis : tout preneur peut, moyennant préavis d'un mois, mettre fin à son contrat "lorsqu'en raison de ses activités professionnelles ou d'un cas de force majeure, il est contraint de déménager".

Bien que, de lege ferenda, on puisse admettre qu'un locataire ait le droit de mettre fin au bail pour les raisons prévues par le projet, le préavis envisagé est manifestement trop court.

(60) Un colloque du CEPI sur le projet de loi concernant les baux à loyer : Echo de la Bourse. 7-9 juillet 1978.

De plus, à la lecture de cette disposition, il est malaisé de déterminer si le § 3 de l'article 1768 est applicable, comme les deux premiers aux seuls baux verbaux et aux baux écrits à durée indéterminée ou si, éventuellement, il vise également les baux écrits à durée déterminée.

Tout comme l'article 1741, l'article 1769 détermine enfin les conséquences d'une tacite reconduction.

Mais ici il s'agit d'une reconduction de 3 ans minimum ! En effet, au terme du bail initial, le locataire sera censé occuper le bien "aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'article 1768" c'est-à-dire 9 ans avec préavis éventuel à l'expiration du premier triennat... Or il est fréquent que des locataires obtiennent en fin de bail de se maintenir quelques temps dans les lieux parce qu'ils n'ont pas encore trouvé un autre logement ou parce que l'immeuble qu'ils ont fait construire n'est pas encore achevé.

Est-il logique d'obliger ces parties à signer un nouveau bail pour une durée que le locataire ne peut toujours pas déterminer ?

Nous préconisons ici la suppression pure et simple de cet article et l'application, aux baux à loyer du droit commun c'est-à-dire de l'article 1741.

18. Conçu comme une possibilité offerte au preneur de se délier de ses obligations, l'article 1718 étend considérablement le droit à la CESSION et à la SOUS-LOCATION : "le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui". Désormais, moyennant une procédure qui "laisse aux parties la faculté de négocier en toute liberté et de recourir au juge de paix en cas de désaccord" (61), le dit juge pourra finalement accorder l'autorisation sollicitée à la condition que le bailleur n'encoure aucun préjudice.

"Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail".

On est très éloigné des clauses ne permettant la sous-location qu'avec l'accord exprès -rarement acquis- du bailleur ; c'est le juge de paix qui décidera en tenant compte des intérêts de celui-ci.

En cas de sous-location, le preneur n'est pas entièrement libéré de ses obligations envers le bailleur : le § 2 de l'article 1718 précise en effet qu'il doit "veiller à ce que le sous-locataire n'emploie le bien que conformément aux stipulations du bail principal".

Beaucoup de voix se sont élevées contre le droit conféré au locataire de sous-louer ou de céder son bail à sa guise.

Les arguments avancés en reviennent toujours à l'intuitus personae qui, sous l'empire de l'article 1717 du Code de 1804, sous-tendait les relations bailleur-preneur (62).

(61) Chambre : op. cit. n° 1, p. 5.

(62) Le CRI : n° 22. Avril 1978, p. 5.

Selon que l'on admette ou refuse la prééminence de cet intuitus personae, on rejettera ou approuvera la réforme envisagée.

Une solution originale, permettant peut-être de concilier les thèses en présence, est avancée dans le dossier réalisé par le Syndicat des Locataires à propos de contrats de louage :

- § 1. "Le preneur a le DROIT de sous-louer les biens loués ou de céder son bail pour le tout ou partie.
- § 2. La convention peut toutefois prévoir l'obligation pour le preneur d'aviser le bailleur et la possibilité pour celui-ci de s'opposer à la cession ou la sous-location en invoquant un PREJUDICE SERIEUX..." (63).

Suivrait une procédure qui pourrait être celle de l'article 1718 § 1 al. 2 et 3.

Cette exigence d'un préjudice sérieux pour le bailleur met le locataire à l'abri des refus systématiques et parfois intempestifs que celui-ci pourrait opposer à la cession ou à la sous-location.

Pour être complet, ajoutons qu'en matière de bail à loyer, l'article 1757bis introduit, moyennant deux conditions, une règle dérogeant radicalement au principe de l'article 1718 : le locataire ne peut sous-louer ni céder le bail sans l'accord écrit préalable du bailleur, lorsqu'il s'agit d'un immeuble dont au plus quatre parties sont louées et que le bailleur ou sa famille, occupent eux-mêmes une partie de cet immeuble"

(63) Dossier : op. cit. p. 2 à 4.

A l'instar de l'article 1718, cette dernière disposition est impérative.

19. A première vue, les dispositions concernant les conséquences de la VENTE DU BIEN LOUE n'ont subi que peu de modifications si on excepte l'abandon systématique, dans le nouveau projet de loi, des références faites à l'usage des lieux.

L'article 1746 contient pourtant une règle tout à fait nouvelle : "en cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur si le bail a été fait par acte authentique ou à date certaine".

L'article 1747 lui, reprend textuellement les termes de l'article 1743 du Code civil.

Nous nous inspirerons pour commenter ces articles du rapport très fouillé qu'a présenté le professeur Lucien Simont lors des récentes Journées d'Etudes Juridiques Jean Dabin consacrées à la "transmission des obligations" (64).

Première inconséquence ; l'article 1755 § 2 nouveau exclut les baux commerciaux du champ d'application des articles 1746 à 1754.

Or, nous rappelle le professeur Simont (65), "l'article 12 de la loi du 30 avril 1951 a pour but de renforcer la protection assurée au preneur par le droit commun, lequel droit ne serait précisément plus applicable aux baux commerciaux !".

(64) L. Simont : "La cession de bail", IXèmes Journées d'Etudes Juridiques Jean Dabin, Document provisoire du Centre de Droit des Obligations, U.C.L., 67 page

(65) La cession de bail : op. cit., p. 58, note 198.

Erreurs textuelles aussi... L'article 1746 envisage le cas où "le bail est fait par acte authentique ou à date certaine", il faut lire évidemment "ou a date certaine".

L'article 1747 quant à lui, toujours à propos de la date du bail, qualifie celle-ci d'incertaine ! Cette coquille manifeste a aussitôt fait l'objet d'un amendement déposé par M. Gol (66).

Mais venons-en à la problématique essentielle : la coordination des articles 1746 et 1747.

Selon le Professeur Simont "l'article 1746 reprend le texte de l'article 55 (de la loi sur les baux à ferme) en ajoutant la condition que le bail ait date certaine. Il reprend donc apparemment le système de la cession active et passive du bail.

Mais l'article 1747 reprend lui le texte actuel de l'article 1743 du Code civil, lequel s'analyse en une stipulation par le vendeur au profit du preneur pour l'exécution des obligations nées du bail et devant être exécutées après la vente, combinée avec une cession à l'acquéreur des obligations devant être exécutées par le preneur après la vente, le bailleur restant tenu de ses dettes à l'égard du preneur".

Or, conclut l'auteur, "les deux systèmes sont évidemment contradictoires (67).

(66) Chambre : op. cit., n° 2, p. 3. Amendements Gol.

(67) La cession de bail : op. cit. p. 60.

Une seule interprétation est possible dans l'état actuel des textes : en dépit du principe de la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur, il reste loisible à celui-ci de se réserver, dans le bail initial, le droit d'expulser son locataire en cas de vente du bien loué. Dans cette hypothèse, et à condition que le bail soit authentique ou ait date certaine, les articles 1748 à 1754 disposent dans quels délais le preneur doit évacuer les lieux et à quels dommages-intérêts il peut prétendre.

Le professeur Simont suggère alors une nouvelle rédaction de l'article 1747, infiniment plus explicite de l'intention (présumée) du législateur : "Toutefois si le bailleur avait réservé dans le bail la faculté pour l'acquéreur d'expulser le locataire, l'acquéreur pourra procéder à cette expulsion selon les règles énoncées aux articles 1748 à 1754. Si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point date certaine, l'acquéreur pourra expulser le locataire sans délai ni indemnité, sauf à ce dernier à exercer son recours contre son bailleur" (68).

Quelles sont précisément les modalités du recours dont peut bénéficier le titulaire d'un bail verbal ou non enregistré ? Un bail qui n'est pas fait par acte authentique ou dont la date n'est pas certaine est, dans notre système juridique inopposable aux tiers et donc à l'acquéreur du bien loué. Il reste que le preneur ne devrait pas pâtir exagérément d'une décision unilatérale de vente.

(68) La cession de bail : op. cit. p. 61.

L'article 1753 nouveau prévoit que "si, en aucun cas, l'acquéreur n'est tenu de dommages-intérêts (69)", le bailleur a néanmoins l'obligation de PREVENIR le locataire au moins 3 mois à l'avance de son intention (70) de mettre le bien en vente afin de lui permettre de trouver à se reloger.

Nous laissons ici la parole au Syndicat des Locataires et à l'Action nationale pour la Sécurité vitale : "le locataire à bail verbal, qui la plupart du temps n'est pas en position d'exiger ou d'imposer un bail écrit, mérite autant, si pas plus qu'un autre locataire que son droit au logement soit reconnu.

Il faut dès lors à tout le moins le faire bénéficier du délai normal de préavis (71)".

(69) Quid de l'acquéreur de mauvaise foi ? Sur ce point consultez Test Achats Droits : n° 12. Février 1977. Pages 12 à 15 citant une décision de la Cour d'Appel de Gand du 12 juillet 1968 selon laquelle "le nouveau propriétaire ne peut en toute bonne foi donner son renon au locataire s'il semblait avoir connaissance du contrat de location avant la vente, même s'il s'agit d'un simple contrat non enregistré"...

(70) Nous voulons attirer l'attention sur l'insécurité juridique qu'entraînera l'utilisation de ce critère "d'intention de vente". S'agit-il de l'acte authentique, du compromis ou de simples pourparlers ? Voyez M. Pirson : "Des droits et des devoirs de l'acquéreur d'immeuble avant la réalisation de l'acte authentique", Rev. not. belge/ 1978, p. 320 à 323.

(71) Dossier : op. cit. p. 9 à 12.

II. REGLES RELATIVES AU CREDIT-BAIL (art. 8),
AUX BAUX MOBILIERS (art.
9) et à la
PROCEDURE EN MATIERE DE BAIL
IMMOBILIER (art. 11).

=====

20. Première remarque, d'ordre terminologique :
l'article 18 du projet de loi ramène les termes usuels
"leasing et location-financement" à une notion unique,
commune désormais aux législations belge et française,
celle de CREDIT-BAIL (72).

La nouvelle section IV du Code civil commence
par deux définitions très détaillées : crédit-bail
mobilier (art. 1776) et immobilier (art. 1777).
Beaucoup de points communs à ces définitions qui sont
en parfaite concordance avec les textes des Arrêtés-
Royaux n° 55 du 10 novembre 1967 (statut juridique des
entreprises spécialisées dans ce genre d'activités) et
n° 30 du 28 décembre 1970 en matière fiscale.
On y retrouve le caractère non résiliable et non
translatif de propriété du contrat, la possibilité
d'achat à l'expiration du terme convenu pour un prix
dont les modalités de détermination sont fixées dès le
contrat : le prix d'achat éventuel ajouté aux loyers
payés durant le contrat doit correspondre au capital
investi par la société de crédit-bail augmenté des
intérêts et des charges.

(72) En néerlandais, le seul terme légal est dorénavant
celui de LEASING.

L'article 1777bis, disposition impérative, exige l'écrit pour tout contrat de crédit-bail. L'article 1777ter, également impératif, stipule que toute convention doit, dès l'origine, stipuler sa durée.

Les articles 1777quater et quingies dégagent l'ordre de priorité des dispositions qui régissent le crédit-bail et posent que ces règles, de caractère civil, ne préjudicient aucunement aux réglementations spécifiques préexistantes tels les Arrêtés-Royaux prémentionnés : "les contrats de crédit-bail sont régis d'abord par les articles 1776, 1777, 1777bis et 1777ter, ensuite par leurs propres dispositions conventionnelles, puis, à titre supplétif, par les dispositions des sections I, IIbis et V du présent chapitre.

A cet effet, aucun article de ces sections n'est réputé impératif dès lors qu'il s'agit du crédit-bail : la convention peut donc déroger à toutes ces règles" (73).

Peu de réactions, à l'heure actuelle, devant la consécration de l'existence du crédit-bail en tant que contrat particulier ; certaines voix se sont néanmoins fait entendre, regrettant qu'une opération à caractère principalement financier soit ainsi insérée dans le Code civil et suggérant de lui consacrer une loi particulière (74).

(73) Chambre : op. cit. p. 21.

(74) Bulletin de la F.E.B. : 10 mai 1978, p. 1754.

21. Excepté l'article 1757, aucune disposition spécifique ne régissait, dans le Code civil, les BAUX MOBILIERS.

La doctrine, la jurisprudence et la pratique en étaient donc réduites à argumenter par analogie avec les règles existant en matière immobilière... avec tous les aléas que ces références entraînaient.

Le présent projet tend à remédier à cette carence en introduisant dans le Code une section nouvelle qui "assortit un renvoi à une série d'articles concernant le louage d'immeubles (1778/nonies) à un certain nombre d'articles propres au louage de biens meubles" (75), qu'il s'agisse de mobilier proprement dit, de téléviseurs, de skis ou de vêtements de travail.

Après avoir rappelé que la délivrance d'une chose mobilière s'opère par la tradition, les articles 1778bis à undecies précisent, en matière de meubles, des règles que nous avons eu le loisir d'examiner en traitant des baux immobiliers et à loyer :

- mentions du bail (cf 1717 - 1778bis)
- cession et sous-location (cf art. 1718-1778ter)
- réparations urgentes en cours de bail (cf art. 1725 - 1778quater)
- garantie d'éviction (cf art. 1728 - 1778quinquies)
- incendie (cf art. 1737 - 1778sexies)
- terme du bail (cf art. 1739 - 1778septies)

(75) Chambre : op. cit. p. 3. Exposé des motifs.

- réparations locatives et autres (art. 1761 ss - 1778octies)
nullité de plein droit (cf art. 1756 - 1778decies) et principe des dérogations écrites (cf art. 1757 - 1778undecies).

22. Enfin, on évoquera brièvement la nouvelle PROCEDURE réglant les contestations en matière de louage immobilier.

La conciliation obligatoire imposée aux co-contractants par l'article 7 de la loi du 10 avril 1975, n'a pas, de l'avis des juges de paix confrontés à sa pratique quotidienne, entraîné les résultats escomptés ; en fait, l'une des parties s'abstenait quasi systématiquement de comparaître.

La procédure proposée par le projet du Gouvernement présente, selon ses promoteurs, "l'avantage d'être rapide, simple, sans trop de formalités" (76). Il suffit au plaignant d'informer le greffe de son problème pour que la procédure soit engagée. De plus, le greffier veille lui-même au bon déroulement de l'instance et fait en sorte que le jugement rendu puisse toujours être réputé contradictoire ; le jugement en question interviendra dans un délai extrêmement bref : trois mois et huit jours à dater de l'introduction de la demande.

(76) Chambre : op. cit. p. 24.

Article 1344 nouveau du Code judiciaire :

"Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation. Si les parties se présentent, le juge les entend et peut statuer sauf si l'une d'elles sollicite la remise à une prochaine audience. Dans ce cas, le juge fixe l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente.

Conformément à l'article 751, le greffier avertit toujours la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience.

Dans les trois mois de l'introduction de la demande, le juge ordonne la clôture des débats. Il statue dans les huit jours de cette clôture".

III. DROIT TRANSITOIRE (art. 14, 16 et 20).
=====

23. Le projet 415 comporte trois articles traitant des problèmes de droit transitoire que l'adoption des textes nouveaux va immanquablement susciter dans l'évolution des contrats en cours. Il s'agit des articles 14, réglant les problèmes de loyer, 16 consacré aux conséquences de l'absence d'état des lieux, et 20 déterminant le régime transitoire des dispositions impératives instaurées par le projet.

24. En matière de LOYER, l'article 14 dispose :
"L'application de l'article 1730 du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :
1. Pour les baux conclus avant le 1er janvier 1978, la première adaptation du prix au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1er janvier 1979 et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.
Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1730 du Code civil.
Pour ces baux, le prix de base est constitué par le montant qui résulte, au 1er janvier 1978, des dispositions de la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.
L'indice de départ est celui du mois de décembre 1977.

2. Pour les baux conclus à partir du 1er janvier 1978, l'adaptation du prix fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.
Le prix de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1730 du Code civil".

Un problème sérieux risque de résulter, la première année, de l'adoption de ce texte.
En effet, pour les baux antérieurs au 1er janvier 1978, l'adaptation du prix au coût de la vie ne pourra se faire qu'à la date anniversaire du jour où le locataire a été mis en jouissance de l'immeuble ; on pénalise de ce fait les propriétaires des biens loués dans les derniers mois de l'année.
Le CEPI cite ainsi l'exemple "d'un bail pour lequel le logement a été mis à la disposition du locataire le 1er décembre 1977.
Le loyer de base ne pourra être indexé que le 1er décembre 1978 au plus tôt, le bailleur subissant ainsi le blocage de son loyer pendant une année supplémentaire" (77).

Notons qu'en matière d'imputation de frais et de charges, l'article 1731 ne s'appliquera pas aux baux en cours.
Les problèmes éventuels d'adaptation du loyer de base en fonction du paiement des impôts (précompte immobilier) seront de ce fait réglés lors de la négociation ultérieure d'un nouveau bail.
Il en sera de même pour l'article 1760 qui fixe le montant de la garantie locative (78).

(77) Bulletin du CEPI : op. cit. p. 30.

(78) Sur le problème de la non application immédiate de certaines dispositions impératives, voyez plus loin le paragraphe 26.

25. L'article 16 du projet, consacré aux problèmes d'ETAT des LIEUX, respecte parfaitement le régime transitoire instauré par la loi du 7 novembre 1973.

A défaut d'état des lieux, les baux antérieurs au 1er janvier 1974 se verront appliquer l'article 1731 ancien (version Code civil) ; les baux en cours au 31 décembre 1978 seront soumis à l'article 1731 nouveau (version loi de 1973).
Quant aux nouveaux baux, il seront régis d'office par l'article 1735 du projet.

Une possibilité est réservée aux parties contractantes de dresser un état des lieux dans les deux mois de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Les termes de l'alinéa 2 de l'article 16 devraient, sur ce point, faire référence à un état des lieux "détaillé" pour répondre à l'exigence nouvelle de l'article 1734.

26. L'article 20, quant à lui, est consacré au régime transitoire des nombreuses REGLES IMPERATIVES qui découlent des articles 1756 et 1774.

Sont, aux termes de cet article, applicables immédiatement aux baux immobiliers et aux baux à loyer en cours, les dispositions suivantes :

- art. 1718 : cession et sous-location des baux immobiliers
- art. 1725 : réparations urgentes
- art. 1730 : prix
- art. 1732 : restitution de l'indû
- art. 1737 : incendie
- art. 1739 : durée des baux immobiliers
- art. 1757bis : cession et sous-location

- art. 1761 : classification des réparations
- art. 1764 et 1765 : transformations
- art. 1768 § 1 et § 3 : préavis
- art. 1770 : résiliation fautive
- art. 1773 : clause résolutoire expresse.

En confrontant cette énumération à celle des articles 1756 et 1774, on peut déduire que font exception à la règle d'application immédiate les dispositions impératives prévues aux articles :

- art. 1721 : réparations nécessaires en début de bail
- art. 1722 : vices cachés
- art. 1728 : garantie d'éviction
- art. 1731 : frais et charges
- art. 1760 : garantie locative
- art. 1757 et 1775 : principe des dérogations écrites.

Vu l'optique du projet, on peut s'étonner de ce que les articles 1722 (vices cachés) et 1728 (garantie d'éviction) ne soient pas d'application immédiate.

Par contre, on se rappellera que les problèmes redoutés par certains (79) en matière de loyer et de durée de bail ne se poseront pas lors de la mise en vigueur des textes du projet, les articles 1731, 1760 et 1768 § 1 n'étant pas applicables légalement aux baux en cours.

(79) Bulletin du CEPI : op. cit. p. 23. Intervention de Me Vankerckhove.

A propos de l'article 1737 du projet (responsabilité du locataire en cas d'incendie), le Conseil d'Etat avait émis la recommandation suivante : "certaines obligations, telle la responsabilité du preneur en cas d'incendie... seront transférées impérativement à l'autre partie par l'effet de la loi en projet.

Le Gouvernement et le législateur apprécieront s'il n'y a pas lieu de prévoir une indemnisation de la partie qui est lésée (80).

On peut se demander en tout cas comment les assureurs des parties en cause régleront, dans les faits, les sinistres survenus au moment du passage d'une responsabilité solidaire à une responsabilité proportionnelle.

La transition entre le régime supplétif du Code civil et celui du projet 415 s'opérera très difficilement, tant pour les locataires que pour les propriétaires, en raison de l'adoption sans transition d'une législation largement impérative ; c'est là un problème majeur que, de l'avis unanime, le législateur devra entièrement reconsidérer avant l'examen et le vote par la Parlement des textes en question.

(80) Chambre : op. cit., n° 1, p. 44. Avis du Conseil d'Etat.

CONCLUSIONS :

En tête de l'exposé des motifs qui, d'après ses promoteurs , ont présidé à l'élaboration du projet 415, on peut lire ce qui suit : "La législation de base en matière de louage de choses figure au Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II. De l'avis du Gouvernement, elle doit être maintenue dans les grandes lignes mais subir une certaine adaptation aux conceptions de notre temps"(81). Or l'impression qui se dégage de l'ensemble des textes en projet est que le Gouvernement , loin de se limiter à opérer une simple cure de rajeunissement des textes, dans le respect des "grandes lignes" du Code civil, a procédé en fait à une remise en question fondamentale des options du législateur de 1804.

La première préoccupation affichée par les auteurs du projet de loi a été d'élaborer une législation en des TERMES CLAIRS ET INTELLIGIBLES pour tous les citoyens (82).

Sur ce point précis, l'objectif est loin d'être atteint ! Prenons pour seul exemple les dispositions relatives à la durée des baux immobiliers (art. 1739 et 1740).

(81)Chambre : op. cit. n° 1, p. 2.

(82)Chambre : op. cit. n° 1, p. 2. "Lors de l'élaboration du projet, l'un des premiers soucis a été d'établir la réglementation en des termes clairs et simples".

Interviennent pour leur parfaite compréhension : l'article 1755 qui exclut l'application de l'article 1739 aux baux à loyer, baux commerciaux, baux à ferme et au crédit-bail et l'article 1756 qui édicte la nullité de plein droit des dispositions contractuelles contraires à l'article 1739, sauf si elles profitent au preneur. Rappelons en outre que, d'un point de vue logique, dans l'ordre actuel des textes, le principe applicable à tous les baux, prévu à l'article 1740 (cessation du bail de plein droit à l'expiration du terme fixé), suit le cas particulier de l'article 1739, applicable aux seuls baux immobiliers, prévoyant "qu'à défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée"! (83)

Un second objectif était d'assurer la PROTECTION DE LA PARTIE LA PLUS FAIBLE au contrat (84). Qu'il s'agisse des articles ayant trait au prix du bail (art. 1730), aux frais et charges (art. 1731), à la garantie locative (art. 1760), à la durée du bail et aux préavis (art. 1768), à l'état des lieux (art. 1734 et 1735), ou à la responsabilité du locataire en matière d'incendie (art. 1737), toutes ces dispositions présentent effectivement des garanties pour la partie "la plus faible" à savoir, dans l'optique du projet, le locataire.

(83) Voyez note 58.

(84) Chambre : op. cit. n° 1, p. 2. "La protection spéciale du locataire n'a pas d'avantage été perdue de vue".

Cette rupture systématique de l'équilibre contractuel au profit du seul locataire nous paraît excessive. En effet, une chose est de rétablir l'équilibre d'une balance qui, trop souvent, penchait du côté des propriétaires, autre chose est d'inverser complètement les termes du problème et de conférer tous les avantages au preneur.

Au lieu de susciter des antagonismes inévitables en privilégiant l'une ou l'autre partie, est-il vraiment utopique de concevoir un projet qui réalise au maximum l'équilibre entre le droit au logement et le droit à la propriété ?

Que de prises de position divergentes par exemple à propos du règlement du précompte immobilier...

Pourquoi vouloir d'office le faire supporter entièrement par le locataire ou par le propriétaire alors qu'il serait techniquement réalisable de ventiler son montant entre l'impôt foncier et la taxe communale d'occupation.

Une dernière tendance du projet est d'encourager par tous les moyens la REDACTION D'UN BAIL ECRIT ET DETAILLE (85).

De nombreux articles concourent à cet objectif parmi lesquels les articles 1717 (mentions du bail écrit), 1734 et 1735 (exigence d'un état des lieux détaillé), 1768 (durée des baux à loyer impérative sauf clause contraire), 1757 et 1775 (dérogations conventionnelles au droit commun à rédiger par écrit).

(85) Chambre : op. cit. n° 1, p. 2, p. 5, pp. 11 et 12, p. 18.

Mais cette évolution extrêmement souhaitable devrait avoir comme corollaire une très large liberté contractuelle laissée aux parties.

Or que constate-t-on ?

Les articles 1756 et 1774 rendent impératifs quelques 23 articles du projet !

On réside dès lors l'avantage de la rédaction d'un écrit si les parties ne peuvent en fin de compte modaliser que des points accessoires, l'essentiel des relations locatives étant régi par des dispositions prohibant formellement toute dérogation conventionnelle ? Il faut certes maintenir le caractère impératif d'un bon nombre de dispositions à peine de voir les co-contractants s'exonérer systématiquement de certaines obligations fondamentales mais enfermer d'autorité les conventions dans un carcan aussi rigide que celui proposé par le projet 415 risque, à plus ou moins court terme, de porter préjudice à toutes les parties en cause.

Le projet 415 amorce manifestement un tournant dans l'historique du contrat de louage ; il reflète une évolution que De Page pressentait dès 1938 : "Le législateur tend de plus en plus -et pour des raisons parfaitement compréhensibles à une époque de socialisation intensive- à assurer toujours plus largement la stabilité du droit du preneur.

L'évolution du droit au bail se lie intimement à cet égard, à l'évolution du droit de propriété...

L'institution se transformera -éventuellement- d'elle-même lorsque l'évolution des mœurs et des conditions sociales l'imposera" (86)

(86) De Page : Traité élémentaire de droit civil belge, Tome IV, 1938, n° 522, p. 516 et 517.

On peut accepter ou refuser, en tout ou en partie, la philosophie et la technique du projet 415. Il reste qu'il présente, à l'heure actuelle, le mérite essentiel d'exister et d'ouvrir la voie à un débat parlementaire que l'on souhaiterait le plus large et le plus ouvert possible pour sortir le contrat de louage de l'impasse dans laquelle les dernières lois de circonstances l'ont plongé.

TABLES DE CONCORDANCE.

=====

CODE CIVIL

PROJET DE LOI

INNOVATIONS ET MODIFICATIONS

1710

1710

1711

1711

1712

-

1713

-

1714

1714

BAUX IMMOBILIERS - ARTICLE 3 DU PROJET DE LOI

1715

1715

Modes de preuve du bail verbal
(existence (1715) (note 3)

1716

1716

(prix, charges (1716)

1717

MENTIONS DU BAIL ECRIT (note 2)

1717

1718

Cession et sous-location

1718

inchangé 1719

----- (note 4)

1719

inchangé 1720

1720

1721

DROIT AUX REPARATIONS NECESSAIRES A L'USAGE
NORMAL DE LA CHOSE

1721

inchangé 1722

1722

inchangé 1723

1723

inchangé 1724

1724	inchangé 1725	-----
1725	inchangé 1726	-----
1726	inchangé 1727	1755 § 3 (note 1)
1727	inchangé 1728	-----
1728	1729	
----	1730	PRIX DU BAIL
----	1731	FRAIS ET CHARGES
----	1732	REPETITION DE L'INDU
1729	inchangé 1733	----
1730	1734	(Etat des lieux
1731	1735	(
1732	inchangé 1736	----
1733	inchangé 1737	(SUPPRESSION DE LA SOLIDARITE ENTRE LOCATAIRES
1734	----	(EN CAS D'INCENDIE.
1735	inchangé 1738	
1736	1739	Durée - résiliation : bail à durée indéterminée
1737	1740	Bail à durée déterminée
1738	1741	tacite reconduction
1739	inchangé 1742	-----
1740	1743	-----
1741	inchangé 1744	-----
1742	inchangé 1745	1755 § 3
----	1746	PRINCIPE GENERAL DE LA SUBROGATION DE L'ACQUEREUR <u>SI</u> bail fait par acte authentique ou ayant date certaine.

1743	inchangé 1747	1755 § 3
1744	1749	Principe de l'indemnisation du locataire
1745	1750	
1746	----	1755 § 3
1747	inchangé	----
1748	1748	Délai de préavis
1749	inchangé 1752	----
1750	1753	Bail non fait par acte authentique ou n'ayant pas date certaine
1751	inchangé 1754	----
----	1755	NON APPLICABLE DU DROIT COMMUN AUX...
----	1756	NULLITE DE PLEIN DROIT
----	1757	PRINCIPE DES DEROGATIONS ECRITES

BAUX A LOYER - ARTICLE 4 DU PROJET DE LOI

----	1757bis	INTERDICTION DE CESSIION ET SOUS-LOCATION en cas d'occupation personnelle par le bailleur.
1752	inchangé 1758	----
1753	1759	
----	1760	GARANTIE LOCATIVE
----	1761	PRINCIPES GENERAUX EN MATIERE DE REPARATIONS
1754 à	1762	Réparations à charge du bailleur
1756	1763	Réparations locatives
----	1764	DROIT AUX TRANSFORMATIONS "réellement utiles":

----	1765	RISQUES
----	1766	INDEMNISATION
1757	1767	Durée bail de meubles
1758	1768	Durée bail à loyer, préavis
1759	1769	Tacite reconduction
1760	inchangé 1770	----
1761	1771	Principe de la non résiliation par le bailleur
1762	1772	
1762bis	inchangé 1773	----
----	1774	NULLITE DE PLEIN DROIT
----	1775	PRINCIPE DES DEROGATIONS ECRITES.

CLEFS DE LECTURE DES TABLES DE CONCORDANCE :

Note 1 : 1755 § 3 - Exclusion des baux à ferme du
champ d'application de cet article.

Note 2 : ---- 1717 MENTIONS DU BAIL ECRIT.
Innovation : article 1717 nouveau en projet
relatif aux mentions du bail écrit.

Note 3 : 1715 1715 Modes de preuve du bail verbal.
Modification apportée à l'article 1715 du
Code civil par l'article 1715 nouveau en
projet relativement aux modes de preuve du
bail verbal.

Note 4 : 1718 inchangé 1719 -----
Article 1718 du Code civil inchangé repris
par l'article 1719 nouveau en projet.