

CHAPITRE VI. LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE PENDANT LE BAIL (Bruxelles*)

Nicolas BERNARD (professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis) et Laurent LEMAIRE (juriste)

1. Les droits d'une partie à une convention, on le sait, sont la plupart du temps l'envers des obligations du cocontractant, raison pour laquelle, pour éviter des doublons nuisibles à la bonne compréhension de la matière, l'on se concentrera ici sur les *obligations* des parties au bail social (locataire et bailleur). En recoupant les contraintes pesant sur celui-ci avec les devoirs mis à charge de celui-là, le tout en procédant à une lecture croisée et "en creux" des unes et des autres, on parviendra sans peine à reconstituer le spectre des prérogatives conférées aussi bien au preneur qu'à la société de logement.

SECTION Ière. LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

2. Au premier chef, les obligations imputées au locataire tiennent au paiement régulier du loyer, au règlement des charges locatives ainsi qu'au versement de la garantie locative. Ces obligations de nature pécuniaire, toutefois, ont fait l'objet d'un traitement approfondi et autonome au sein de cet ouvrage¹, de sorte que nous n'y reviendrons pas. Elles sont loin cependant d'épuiser l'ensemble des obligations locatives. Il reste bien d'autres devoirs mis à charge du preneur, comme l'occupation du bien en bon père de famille (et conformément à sa destination), la réparation et l'entretien des lieux, la restitution de la chose louée en fin de contrat, l'élection de domicile, le ménagement du libre accès au bien durant le préavis, la souscription d'assurances, l'interdiction de sous-louer le bien ou céder le bail et, enfin, l'usage raisonnable du toit et des façades. Détaillons.

§1er. Occuper le bien de manière effective, conformément à sa destination et en bon père de famille

I. Occupation effective du bien

3. Tout d'abord, le locataire est tenu par une obligation d'occupation effective des lieux².

* Cette section s'inspire, tout en remaniant et en actualisant le propos, de N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 86 et s.

¹ Voy. *supra* n°xx.

² Art. 2, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société

À titre de comparaison, le droit commun du bail de résidence principale n'impose rien de tel. Le bien doit simplement être "affecté" à la résidence principale du preneur³ (aussi longtemps en tout cas que dure la convention locative⁴) et tout juste ce dernier doit-il, dans une stricte logique de solvabilité financière et d'assurances à fournir au bailleur en cette matière, "garnir" l'habitation de "meubles suffisants"⁵ (et⁶/ou donner d'autres sûretés capables de répondre du loyer, comme une garantie locative — que celle-ci soit constituée en espèces ou non⁷). Ceci, sans préjudice de la responsabilité civile pesant sur le preneur en tant que "gardien de la chose".

4. Cette règle concernant le logement social n'est que logique dès lors que l'octroi d'une habitation publique s'inscrit dans une optique de concrétisation du droit constitutionnel à un logement décent (et à prix abordable)⁸; mettre un tel logement social à disposition d'une personne qui ne l'occuperait pas dans les faits marquerait à cet égard un sérieux constat d'échec (rendu davantage intolérable encore par la longueur de la file d'attente des ménages qui patientent des années pour intégrer le parc public).

Épingleons, en ce sens, l'arrêt du 2 octobre 1983 de la Cour de cassation ayant disposé en son temps "qu'il ressort de l'économie du Code du logement et des règles générales contenues en son article 31 que le bail d'une habitation sociale comporte pour le locataire l'obligation d'occuper effectivement le logement qui lui a été attribué en application de ladite législation"⁹.

5. S'il convient d'habiter effectivement le bien, la chose ne doit pas être le fait de n'importe qui — si l'on peut dire — pour autant. À cet égard, le logement ne saurait être occupé par des personnes ne faisant pas partie du ménage du locataire¹⁰. À cet égard, le ménage est défini comme la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné¹¹.

Concrètement, toute modification de la composition de ménage au cours de la

du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996.

³ Art. 1er, §1er, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

⁴ Voy. l'art. 1er, §3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁵ Art. 1752 du Code civil.

⁶ Cf. la combinaison des art. 21 et 23 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁷ Cf. art. 10 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁸ Art. 23 de la Constitution. Voy. *supra* dans cet ouvrage N. BERNARD, "Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent".

⁹ Cass., 2 octobre 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et s.

¹⁰ Art. 25, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹ Art. 2, 6°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

location (mariage, naissance, départ d'enfant, ...) doit être immédiatement communiquée, par écrit, à la société bailleuse¹². Cette information, quoi qu'il en soit, sert aussi les intérêts du preneur dans la mesure où l'article 215, §2, du Code civil s'applique également aux baux sociaux¹³; en cas de mariage (dûment signalé à la SISP), l'éventuelle notification du congé devra alors obligatoirement s'effectuer par courrier séparé par exemple.

6. Cela ne signifie cependant pas que le logement social n'est voué à accueillir que le seul ménage; au vu du texte de loi, l'habitation peut éventuellement héberger *d'autres personnes* que des membres dudit ménage (encore que le ménage comprend justement "les personnes partageant le même logement" comme on l'a vu, soit¹⁴), mais alors l'autorisation "écrite expresse et préalable" de la SISP est requise¹⁵. S'il s'agit cependant d'un hébergement *temporaire* (donné ponctuellement à une connaissance nécessaire par exemple), pareille exigence formelle peut sembler excessive¹⁶.

7. La question de l'occupation effective, comme celle de la qualité de membre du ménage, est une question de pur fait, la lettre aussi bien que l'esprit de la réglementation mettant en évidence que le domicile ne constitue pas un critère déterminant en soi¹⁷. Du reste, le bail-type précise qu'un individu ne doit pas nécessairement être domicilié dans le logement social pour former ménage avec le locataire¹⁸.

Si l'obligation d'occupation effective est acquise en son principe, aucun critère d'occupation minimale n'a été déterminé par les dispositions régionales. L'on pourrait être tenté alors de se référer à la notion de "résidence principale", telle qu'elle est traditionnellement interprétée (et qui n'implique pas un séjour permanent par exemple)¹⁹. Le Code du logement ne précise-t-il pas lui-même que le logement social doit ainsi être affecté à la résidence principale du preneur ("Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment [...] fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence

¹² Art. 25, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³ Voy. sur la question C. MOSTIN, "Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale", *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p.179.

¹⁴ Le chien se mord la queue en quelque sorte.

¹⁵ Art. 25, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶ Voy. *infra* n°xx.

¹⁷ Cf. notamment Civ. Gand, 18 décembre 1992, *J.J.P.*, 1994, p. 292, note B. HUBEAU.

¹⁸ Article 25, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁹ Sur la notion de résidence principale, voy. notamment B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p.37 et s.

principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement")²⁰ ? Voilà donc qui signerait en tout cas un étonnant retour au droit commun. Las, le Code civil n'est en rien plus explicite (comment pourrait-il l'être, du reste, s'agissant d'une thématique avant tout factuelle ?), de sorte que l'on n'est guère plus avancé.

8. À titre de mise en perspective sur cette question de la résidence (question qui est commune aux différentes régions, par-delà donc les frontières des entités fédérées), le tribunal civil de Gand décida, le 18 décembre 1992, "qu'il peut être déduit de l'article 2, alinéa 1er, de l'arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 qu'il ne suffit pas de prendre résidence — principale, occasionnelle ou secondaire — [dans l'habitat social], mais bien de *tenir* résidence, ce qui implique un logement effectif et une certaine continuité. Alors seulement il peut être tenu compte des revenus de ce tiers pour la détermination du loyer"²¹.

9. Certes, cette question de pur fait qu'est l'occupation effective du logement social ne peut être tranchée qu'en fonction d'un certain contrôle matériel opéré par la SISF (contrôle lui-même potentiellement soumis à examen juridictionnel). Pour autant, cette démarche de vérification ne saurait se faire en portant atteinte outrancièrement à la vie privée du locataire²².

II. Occupation du bien conforme à sa destination

10. Les lieux ne doivent pas seulement être occupés effectivement par le preneur; ladite occupation doit encore être conforme à la destination d'un tel habitat social. Ainsi, le bail-type indique que les lieux sont loués explicitement "à usage privé d'habitation" et il ajoute que le preneur ne peut en transformer la destination sans le consentement "préalable, exprès et écrit" de la société bailleuse, consentement approuvé lui-même par la SLRB²³.

11. Rappelons, à propos de cette question de la destination du bien social, que la disposition précitée doit se lire en lien avec le Code du logement, lequel précise, dans son article 57, 1°, que l'habitation est nécessairement affectée à la résidence

²⁰ Art. 57, 1°, du Code bruxellois du logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003 et parachevé par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 29 avril 2004.

²¹ Civ. Gand, 18 décembre 1992, *J.J.P.*, 1992, p.292 et s., note B. HUBEAU, souligné par nous.

²² Il est difficile toutefois de concevoir une vérification un tant soit peu efficace en ce domaine qui parvienne à éviter toute intrusion dans la vie privée du preneur. Du reste, la société de logement n'est pas dépourvue de tout pouvoir en la matière (*cf.* l'art. 9 du bail-type bruxellois ainsi que, dans le registre particulier des candidatures certes, l'art. 3*bis*, §2, de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 26 septembre 1996). Ceci, sans compter les propres prérogatives d'investigation des juges.

²³ Art. 2, respectivement al. 1 et 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

principale du preneur²⁴.

III. Occupation du bien en bon père de famille

12. Enfin, le locataire social est tenu d'occuper et d'utiliser les lieux loués en bon père de famille²⁵, conformément en cela à l'article 1728 du Code civil. Il n'y a donc, là, qu'application du droit commun.

13. Un *règlement d'ordre intérieur* est par ailleurs annexé au contrat, liant pleinement le locataire. Ce dernier doit également par la suite se conformer à toute modification dudit règlement qui lui serait notifiée par la SISP²⁶.

L'institution du règlement d'ordre intérieur représente pour les SISP un certain espace d'autonomie, mais cette indépendance est toute relative dès lors que les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur qui se révéleraient en contradiction avec le bail-type doivent être considérées non écrites²⁷.

Ajoutons, encore que la chose ne soit mentionnée nulle part, qu'il doit en aller également ainsi des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui seraient en porte-à-faux avec, cette fois, n'importe quelle *autre* norme légale ou réglementaire (à commencer par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996), y compris les règles fédérales non contredites par la législation — *sensu lato* — spécifique adoptée par la Région, sauf le cas de la norme supplétive (auquel peut déroger un pareil règlement²⁸).

14. Soulignons, pour clore ce point, que la SISP devra soumettre à l'avis du conseil consultatif des locataires²⁹ l'adoption ou la révision des règlements d'ordre intérieur. Une exception est cependant aménagée au cas où il s'agirait d'une simple mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la nouvelle version est transmise au conseil consultatif pour simple information³⁰.

15. Dans le contexte de l'occupation de l'habitation sociale en bon père de famille, une tout autre problématique doit être évoquée. Il s'agit des "animaux

²⁴ Sur cette question, voy. de manière générale M. DAMBRE, " L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.242 et s.

²⁵ Art. 11, §1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

²⁶ Art. 34 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

²⁷ Art. 34, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

²⁸ Et ce, en dépit du fait que le règlement d'ordre intérieur ne résulte pas pleinement de la volonté conjointe des parties, imposé qu'il est par l'un des cocontractants à l'autre, dans une logique proche de celle du contrat d'adhésion (lequel n'en reste pas moins un contrat).

²⁹ On trouvera une description approfondie de cet organe *infra* dans cet ouvrage (N. BERNARD et Ph. VERSAILLES, "La participation du locataire").

³⁰ Art. 75, §2, 3°, du Code bruxellois du logement.

perturbateurs et/ou dangereux", lesquels ne sont nullement admis dans le logement³¹. Cette contrainte n'a toutefois rien de particulier au parc public dès lors qu'une pareille obligation, délimitée de la sorte, pèse également sur le locataire en droit commun³².

Les qualificatifs "animaux perturbateurs et/ou dangereux" n'ont pas été autrement définis par la loi; est-il possible, du reste, de déterminer objectivement et réglementairement la dangerosité d'un chien par exemple, ou encore son caractère perturbateur ? Il appartient dès lors à la jurisprudence d'en apprécier le contenu. Ainsi, il a déjà été utilement plaidé qu'une interdiction absolue en la matière serait contraire au droit à l'intégrité de la vie privée et familiale. "La simple possession d'animaux domestiques, sans nuisances particulières, en contrariété avec une clause d'interdiction figurant dans le bail, ne suffit pas à établir une faute contractuelle", observe en ce sens le tribunal civil de Bruxelles. "Pareille clause peut être considérée comme portant atteinte, dans l'état actuel des conceptions et habitudes sociales, au droit à l'intégrité de la vie privée, de la vie familiale et du domicile que consacre la disposition directement applicable de l'article 8.1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme"³³. Toutefois, l'éventuelle autorisation du bailleur en cette matière ne peut en aucune manière aboutir à porter atteinte aux droits concurrents des tiers (sécurité, salubrité, tranquillité). La jurisprudence, en tout état de cause, est loin d'être unanime³⁴.

Signalons, enfin, que le *Mémento du logement* pour la Région de Bruxelles-Capitale précise ce qu'il faut entendre par "animaux perturbateurs et/ou dangereux"³⁵. Ainsi, la détention d'animaux "de compagnie" est admise, mais uniquement "à des fins privées" (ce qui exclut des activités telles que l'élevage, le commerce, le gardiennage, etc.). En tout état de cause, le "trouble anormal de voisinage" qui serait lié "aux bruits ou odeurs animales" autorise la SISF à entreprendre "toutes les démarches" en vue de "faire enlever" les bêtes, "y compris toute action judiciaire"³⁶.

§2. Réparer et entretenir

I. Critères de répartition

a) dans le parc privé

³¹ Art. 12, §,2 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

³² Cf. N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Story publishers, 2007, p. B-IV-1-2.

³³ Civ. Bruxelles, 7 avril 2006, *J.J.P.*, 2007, p.177.

³⁴ Voy. notamment J.P. Couvin, 14 juin 2001, *J.J.P.*, 2003, p.95 ainsi que J.P. Namur, 20 mars 1990, *J.J.P.*, 1990, p. 150.

³⁵ Sans qu'il ait une quelconque force normative, ce document n'en est pas moins rédigé directement par des fonctionnaires bruxellois en charge du logement et, du reste, il porte en préface la signature de la Secrétaire d'État au logement, autant d'éléments qui confèrent à l'outil une certaine valeur d'interprétation.

³⁶ Fr. DEGIVES *et al.*, *Mémento du logement en Région de Bruxelles-Capitale 2007-2008*, Bruxelles, Kluwer, 2007, p. 74.

16. Dans le régime locatif associé aux contrats passés dans le secteur privé du logement, pour déterminer qui du locataire ou du bailleur doit assumer l'entretien et/ou la réparation du bien loué, il y avait lieu traditionnellement, jusqu'il y a peu, de combiner trois règles :

- le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives³⁷. Les réparations "nécessaires" sont celles qui permettent au preneur de poursuivre sa jouissance paisible du bien, afin que la chose puisse continuer à servir à l'usage pour lequel elle a été louée, tandis que les réparations "locatives", à charge du preneur, résultent de l'usure normale du bien ou concernent des travaux d'entretien courant³⁸;
- le Code civil dresse à cet effet une liste exemplative de réparations locatives ou de menu entretien (répertoire applicable sauf clause contraire), précisant que, pour le surplus, il y a lieu de se référer à l'usage des lieux³⁹;
- enfin, les réparations réputées locatives ne sont pas à la charge des locataires si elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure⁴⁰;

17. Situées dans le droit commun du bail *sensu stricto* (et non pas dans la section du Code civil réservée aux baux de résidence principale), ces dispositions étaient vouées, à ce titre, à souffrir les dérogations conventionnelles que leur caractère supplétif autorise⁴¹.

Las, on abusa de cette liberté contractuelle, certains bailleurs se déchargeant complètement de leurs obligations sur le preneur. C'est ce déséquilibre trop souvent constaté par le législateur dans la distribution des réparations entre bailleur et preneur qui l'a motivé à remanier le régime actuel⁴². La clé de répartition reste identique (au preneur les réparations locatives, le bailleur prenant à son compte le reste⁴³), mais le législateur a *figé* cette ventilation, en l'indexant d'un caractère *impératif*. Impossible, désormais, de déplacer la ligne de partage de cette *summa divisio*⁴⁴.

18. Rendre ainsi intangible la règle de partage des réparations n'est cependant

³⁷ Art. 1720, al. 2, du Code civil. Voy. également l'art. 1719, 2°.

³⁸ Sur la question, voy. notamment Th. PAPART, "L'entretien, les réparations et les autres obligations du bailleur", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 137 et s.

³⁹ Art. 1754 du Code civil.

⁴⁰ Art. 1755 du Code civil.

⁴¹ On trouve, certes, des dispositions de droit impératif dans le droit commun du bail *sensu stricto* (art. 1728*bis*, 1728*ter*, 1730 et 1762*bis* du Code civil par exemple), mais elles ne sont pas majoritaires.

⁴² Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.

⁴³ "Le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives" (art. 2, §2 nouveau, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007.

⁴⁴ Concrètement, le texte de loi en question — de droit commun — a été dupliqué et reproduit dans la section — de droit impératif — relative aux baux de résidence principale et introduite dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

pas sans risque dans la mesure où il n'existe pas de liste réglementaire un tant soit peu complète — et à jour — des réparations à charge du preneur (étalon en fonction duquel, pour rappel, se définiront en négatif les obligations du bailleur en ce domaine). Avec le temps, les cours et tribunaux ont certes développé une jurisprudence étoffée et nuancée⁴⁵, mais maintenant que le principe de répartition des réparations est coulé dans le bronze de la loi, il s'agit de rendre la matière univoque et de la soustraire autant que faire se peut aux interprétations divergentes.

Raison pour laquelle la loi du 25 avril 2007 a décidé de confier au Roi la possibilité (et non l'obligation) d'arrêter une telle liste de réparations⁴⁶. Mais, ô surprise, ce sont les réparations "autres que les locatives", c'est-à-dire celles qui incombent au bailleur, qui vont ainsi être couchées par écrit, alors même qu'elles forment la catégorie résiduelle du nouveau régime (en ce que tout ce qui n'est pas du ressort du locataire échoit normalement du bailleur, comme on l'a vu). Dans la mesure par ailleurs où l'article 1754 du Code civil, maintenu intact, répertorie déjà — de manière indicative — les réparations attribuées au preneur, il serait absurde de dédoubler cette liste par une autre qui, elle, recenserait les réparations à charge du bailleur cette fois. Le principe même de la répartition résiduelle commande en bonne logique de ne retenir *qu'une seule* énumération. Quoi qu'il en soit, dans l'attente de l'adoption de cet arrêté royal, l'article 1754 du Code civil reste entièrement d'application, avec la casuistique jurisprudentielle y afférente⁴⁷.

19. On le voit donc, en l'état, le système civiliste est manifestement générateur d'insécurité juridique dès lors qu'il n'existe aucun inventaire, exhaustif et impératif, de réparations locatives ou de réparations pesant sur les épaules du bailleur. Dès lors, hormis les cas de force majeure, vétusté, et autres éléments repris sur la liste de l'article 1754 du Code civil (mais le répertoire est passablement obsolète⁴⁸), la situation n'est guère limpide on en conviendra.

b) dans le parc social

20. En ce qui concerne, cette fois, le logement social, c'est peu dire que la réglementation locative est faiblement explicite dès lors qu'une seule disposition de l'arrêté de 1996 a trait à la question, exposant à cet égard que "les redevances et charges locatives comprennent [...] les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à

⁴⁵ Voy. par exemple Liège, 6 avril 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 180, J.P. Ixelles, 16 juillet 1997, *Act. baux*, 1999, p. 54, Civ. Gand, 6 mai 1988, *R.W.*, 1989-1990, p. 782, ...

⁴⁶ "Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi" (art. 2, §2 nouveau, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007).

⁴⁷ Voy. notamment N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *J.T.*, 2007, p. 513 et s.

⁴⁸ Sont ainsi visés, entre autres, les "âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées", qu'on est loin de retrouver dans toutes les maisons de Bruxelles...

charge du locataire"⁴⁹.

21. C'est donc vers le bail-type qu'il convient de se tourner afin de trouver des éléments de réponse :

- il y est prévu d'une part que la société doit effectuer les dépenses d'entretien et de réparation conformément aux articles 1719, 2°, et 1720 du Code civil⁵⁰;
- d'autre part, "les frais relatifs au curement des puits et des fosses d'aisances sont à charge du locataire"⁵¹, ce qui déroge par là au droit commun⁵².

22. Nous restons, à l'issue de ces développements gigognes, quelque peu sur notre faim : c'est donc à la fois au bail-type social, à la liste exemplative contenue dans l'article 1754 du Code civil et, plus généralement, à l'usage des lieux qu'il y a lieu de se référer pour savoir sur quelles épaules pèse quelle charge d'entretien. En clair, la situation reste nimbée d'un épais voile d'opacité.

On ne peut donc qu'appeler le législateur à faire œuvre nouvelle, tant en droit commun que dans cette législation spécifique du bail social, en déterminant notamment une liste *limitative* de réparations (mises à charge du preneur). À défaut, le règne de l'insécurité juridique perdurera.

II. Faculté de remplacement

23. *Quid* maintenant si le preneur social s'abstient de réaliser les réparations qui lui sont dévolues ? À cet égard, le bail-type prévoit que "lorsque le locataire ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent conformément au droit commun", la SISF peut, après mise en demeure par recommandé restée sans effet, les (faire) exécuter elle-même, le locataire étant alors tenu de lui rembourser les sommes ainsi déboursées⁵³.

Largement dérogoratoire au droit commun, cette mesure revêt par ailleurs un "caractère exorbitant", qui justifie que le juge vérifie que le bailleur "n'abuse pas" de cette faculté⁵⁴. Et ce contrôle n'est nullement voué à ne s'opérer qu'*a posteriori*; faut-il toujours attendre en effet qu'ils soient finis pour apprécier si les travaux ont été nécessaires à la jouissance paisible des lieux par le preneur ? Dans de nombreux cas, il est permis de s'en rendre compte bien avant.

En ce qui concerne spécifiquement le remboursement des frais par le preneur,

⁴⁹ Art. 28, 10°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵⁰ Art. 7 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵¹ Art. 11, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵² Art. 1756 du Code civil : "Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire".

⁵³ Art. 11, §3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁵⁴ C. MOSTIN, *op. cit.*, p.182.

rappelons que les droits que la société de logement peut tirer du bail doivent toujours être analysés à la lumière de la mission de service public qu'elle assume par ailleurs⁵⁵. Et cette mission, précisément, consiste rendre la location financièrement abordable pour un public précarisé.

24. La procédure prévue par le bail-type, quoi qu'il en soit, n'est pas sans rappeler la "faculté de remplacement", connue tant en droit commercial qu'en droit civil. Fondée sur l'article 1144 du Code civil ("Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur"), cette possibilité permet à un créancier d'exécuter lui-même ou de faire exécuter par un tiers les obligations en souffrance, aux frais du débiteur défaillant⁵⁶.

25. Si elle a toujours été admise, en vertu d'usages, dans plusieurs disciplines relevant du droit commercial, cette éventualité, en droit civil, fait nettement plus débat. La jurisprudence tend, certes, à reconnaître l'existence de ce dispositif en matière de contrat d'entreprise, par exemple, mais elle se montre autrement circonspecte quant à l'extension d'un tel mécanisme à d'autres contrats de droit civil (comme le bail) et ne peut, en tout état de cause, l'envisager que dans le respect d'exigences strictes⁵⁷.

26. Pour le surplus, cette faculté qui permet au bailleur social de réaliser lui-même les réparations locatives — aux frais du preneur — n'est pas sans rappeler non plus, en droit administratif, la loi générale de continuité des services publics, laquelle a comme corollaire le privilège du préalable. Ce dernier principe implique une présomption de légalité des décisions prises par l'institution chargée d'un service public ainsi que le pouvoir (privilège de l'exécution d'office⁵⁸) de recourir, d'office, à l'exécution forcée des obligations (sans que l'autorité soit tenue de se faire délivrer préalablement un titre exécutoire par un juge)⁵⁹. Philippe Quertainmont justifie d'ailleurs, par ce privilège de la décision unilatérale exécutoire, la prérogative des autorités de fermer un immeuble insalubre ou dangereux, ce qui n'est pas très éloigné de notre cas⁶⁰.

⁵⁵ Voy. *infra* n°xx.

⁵⁶ Pour de plus amples renseignements, voy. P. WÉRY, "Les clauses relatives au remplacement du débiteur défaillant", *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, sous la direction de P. Wéry, Bruxelles, La Charte, 2001, p. 229 et s., ainsi que P. VAN OMMESELAEGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 1996, 3ème édition, t. II, p. 301 et s.

⁵⁷ Voy. notamment Liège, 27 mai 1986, *J.L.M.B.*, 1987, p. 1017 et Bruxelles, 16 octobre 1975, *R.W.*, 1975-1976, col. 295.

⁵⁸ Pour la différence entre ces deux notions (privilège du préalable et privilège de l'exécution d'office), voy. Ph. QUERTAINMONT, *Droit administratif de l'économie. L'interventionnisme économique des pouvoirs publics*, Bruxelles, Story scientia, 3ème éd., 2000, p. 106.

⁵⁹ Cf. P. GOFFAUX, *Dictionnaire élémentaire de droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p.50 et s.

⁶⁰ Ph. QUERTAINMONT, *op. cit.*, p. 107.

27. Il va de soi que ces dispositifs, tant de droit privé que de droit administratif, n'ôtent nullement au locataire social qui s'estimerait lésé le droit de contester, en justice, le bien-fondé de l'application d'un tel procédé.

28. En guise de conclusion, le bailleur social qui recourt à cette faculté de remplacement aura donc tout intérêt à se ménager la preuve :

- de ce qu'il a mis préalablement son locataire en demeure d'exécuter ses obligations et lui a laissé un délai raisonnable pour ce faire;
- de la réalité des défaillances qu'il invoque (constatées soit contradictoirement, soit judiciairement), à peine de quoi, il risque bien de se trouver confronté à la difficulté de justifier le remboursement des frais d'entretien et de réparation qu'il aura ainsi avancés.

III. Obligation de signalement

29. En droit commun, le locataire doit prévenir son bailleur de tous travaux à charge de ce dernier dont il aurait constaté la nécessité sinon l'imminence; ce devoir résulte de l'obligation pour le locataire d'user du bien en bon père de famille⁶¹ ainsi que du principe général selon lequel il est le *gardien* de la chose louée.

À défaut, le locataire ne pourra demander réparation du trouble de jouissance subi par le fait du bailleur resté inactif. Il s'expose, de plus, au risque de voir sa responsabilité engagée relativement à l'aggravation des dommages⁶².

30. Cette règle peut être rattachée à de nombreuses dispositions applicables tant au droit des obligations en général qu'au droit du bail en particulier. Pour ce qui est du premier, il ne s'agit là que d'une application du principe général d'exécution de bonne foi des obligations⁶³, lequel implique une obligation de collaboration, en ce comprise celle qui consiste à minorer son dommage. En ce qui concerne le second, cette règle peut trouver appui comme on l'a vu dans l'obligation pesant sur le preneur d'user du bien en bon père de famille ainsi que dans sa qualité de gardien de la chose, combinées toutes deux avec l'interdiction faite au bailleur d'entrer intempestivement dans les lieux loués (tirée, elle, du droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que du principe de l'inviolabilité du domicile).

⁶¹ Cf. art. 1728, 1°, du Code civil : "Le preneur est tenu [...] d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention".

⁶² Voy. M. DAMBRE, " L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.242 et s.

⁶³ Art. 1134 du Code civil : "Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi".

31. Pertinente également dans le secteur du logement social, cette obligation a été transposée telle quelle par le bail-type, qui dispose : "Le locataire est tenu de signaler immédiatement à la société tout dommage dont la réparation est à charge de celle-ci. À défaut d'avoir averti la société bailleuse, le locataire est tenu pour responsable de toute aggravation du dommage et peut être tenu d'indemniser la société de ce chef"⁶⁴.

§3. Restituer les lieux

I. État des lieux de sortie

32. Pendant la durée du préavis, les parties au contrat de bail social conviennent du jour et de l'heure auxquels l'état des lieux de sortie contradictoire doit être établi. Cet état des lieux est signé par le locataire ou son représentant (muni d'une autorisation écrite)⁶⁵.

Si les parties ne parviennent pas à s'accorder sur le jour et l'heure de l'état des lieux, ceux-ci sont alors fixés par la seule société bailleuse et communiqués au locataire par lettre recommandée au moins huit jours à l'avance⁶⁶. Le risque, dans ce cas, est d'assister à la tenue d'un état des lieux unilatéral, dressé par le seul bailleur. Quoiqu'il en soit, cette dernière modalité est dérogatoire au droit commun (du droit de la preuve) dans le cadre duquel, en l'absence d'accord, on recommande traditionnellement la désignation d'un expert judiciaire.

33. Il convient toutefois de rappeler, avec Magali Clavie, qu'une "constatation purement unilatérale émanant du bailleur ou d'un de ses mandataires ne constituera pas une preuve suffisante des dégradations". Rien n'empêche cependant qu'elle puisse valoir comme "présomption qui, reliée à d'autres éléments, pourrait emporter la conviction du juge". Ainsi, "le bailleur qui doit prouver l'existence de la dégradation ou son ampleur est assujéti au régime de la preuve par toutes voies de droit et il est dès lors exclu que l'on écarte, *a priori*, certains types de preuves. On ne peut donc poser en principe absolu que des documents tels qu'un constat d'huissier, un rapport dressé par un expert désigné unilatéralement, un état des lieux établi entre le bailleur et le locataire suivant, sont, de par leur caractère non contradictoire, dénués de toute force probante"⁶⁷.

Il convient néanmoins de ne pas perdre de vue l'essentielle mission de service public qu'ont à remplir les sociétés de logement et qui, dans une certaine mesure,

⁶⁴ Art. 7, al. 2 et 3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶⁵ Art. 31, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶⁶ Art. 31, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁶⁷ M. CLAVIE "La restitution en fin de bail", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.258.

contrecarre cette dernière assertion⁶⁸. Ceci, sans compter le précepte général de droit de la preuve qui commande précisément aux parties de collaborer à l'administration de ladite preuve

II. Sort des transformations apportées au bien loué par le locataire social

a) permission, à la base, d'effectuer lesdites transformations

34. En droit commun, sauf interdiction formelle, il est permis au preneur de faire exécuter ou d'exécuter lui-même les travaux nécessaires ou utiles, ceux-là mêmes qui lui permettent d'exercer ses droits de jouissance⁶⁹.

Cette permission trouve cependant ses limites dans l'obligation précitée d'usage normal et paisible du bien, conformément à sa destination⁷⁰. Il y a lieu également de garder à l'esprit l'engagement du preneur de rendre le bien loué dans son état premier en fin de bail. Une fine casuistique a d'ailleurs été développée au fil du temps par la jurisprudence sur l'application de ces critères⁷¹.

35. En ce qui concerne le bail social, le système affiche une certaine différence. Ainsi, le locataire ne pourra procéder à une transformation que moyennant l'accord écrit et préalable de la SISP⁷². À défaut, celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial, voire y (faire) procéder elle-même au rétablissement en l'absence de réaction du locataire à une mise en demeure, et aux frais de ce dernier⁷³.

Ce système d'autorisation nous semble cependant devoir être tempéré par certaines règles tant de droit civil qu'administratif, comme l'abus de droit ou le principe du raisonnable, au cas par exemple où la transformation proposée par le preneur entraînerait une amélioration objective de l'état du bien.

Pour le surplus, l'obligation pesant sur le preneur de supporter les frais de cette remise en état appelle plusieurs objections, les mêmes schématiquement que celles qu'on avait émises à propos du remboursement par le preneur social — peu en fonds par nature — des dépenses engagées par la société pour réaliser, à la place du locataire défaillant, les réparations dévolues à ce dernier⁷⁴. En un mot, le bailleur ne saurait exercer ses prérogatives issues du rapport contractuel (lui-même tiré directement de la réglementation spécifique) qu'en conformité à la finalité sociale qui conditionne l'ensemble de ses droits.

⁶⁸ Voy. *infra* n°xx.

⁶⁹ Voy. à cet égard N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Story publishers, 2007, p. B-IV-2-13.

⁷⁰ Cf. notamment art. 1728 du Code civil.

⁷¹ M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, "Transmission du bien loué", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 447 et s.

⁷² Ce qui est assurément plus strict que le droit commun où, là, l'autorisation est présumée (sauf interdiction formelle).

⁷³ Art. 34 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁷⁴ Voy. *infra* n°xx.

b) contrepartie éventuelle des améliorations faites par le preneur

36. En droit commun, la détermination des montants éventuellement dus par le bailleur en cas d'améliorations — non interdites — apportées au bien loué par le preneur est un véritable "nid à controverses"⁷⁵, s'agissant de distinguer notamment selon que les travaux sont susceptibles ou non d'enlèvement. Ceci, sans compter qu'il faut également décider, pour arrêter le montant de l'éventuelle indemnisation, s'il y a lieu de prendre en considération qui le coût des travaux, qui la plus-value donnée au bien (ou, alors, tout autre critère). En tout état de cause, la Cour de cassation a décidé qu' "à défaut de stipulations entre parties, le locataire peut, en vertu du principe général du droit suivant lequel nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui, être indemnisé pour les améliorations apportées à l'immeuble, à condition que le bailleur ne se soit pas trouvé dans l'impossibilité d'exiger leur enlèvement"⁷⁶.

37. Sans s'embarrasser aucunement de ces *distinguo* (pourtant pertinents), la réglementation bruxelloise prévoit à cet égard simplement que le loyer du locataire social pourra être diminué "d'éventuelles déductions que la SISF peut lui accorder eu égard aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement après qu'ils aient fait l'objet d'une approbation"⁷⁷.

38. Outre le fait qu'elle n'a aucune considération pour le caractère "rétractable" ou non des travaux, ce qui est déjà étonnant en soi, cette règle interpelle à plus d'un titre selon nous. D'une part, il est traditionnellement considéré que les améliorations apportées par le preneur ne pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une contrepartie de la part du bailleur qu'en *fin* de bail (et non, comme ici, en cours de contrat). L'idée est que, en règle, ces améliorations ne profitent durant le contrat qu'au locataire, et nullement au bailleur.

D'autre part, on pourra regretter que la prise en compte de ces améliorations relève autant du pouvoir discrétionnaire de la SISF, laquelle décide seule, et en toute discrétion, pour octroyer une "éventuelle" déduction. Et le regret est d'autant plus vif que les paramètres permettant de déterminer le montant de ladite déduction n'ont nullement été définis par l'arrêté.

§4. Élire domicile

39. Quand, de manière générale, le preneur part sans laisser d'adresse, le bailleur peut éprouver des difficultés d'ordre procédural lorsqu'il s'agit d'attirer ce locataire indécidable en justice.

⁷⁵ Cf. M. VAN MOLLE et M.-H. MIGNON-GILLIS, *op. cit.*, p.448 et s.

⁷⁶ Cass., 18 avril 1991, *Pas.*, I, 1991, p. 740.

⁷⁷ Art. 16, §1er, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

C'est pourquoi le Code civil prévoit qu'un acte peut contenir élection de domicile pour son exécution dans un *autre* lieu que celui du domicile réel, avec pour effet que les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte pourront être faites au domicile convenu et devant le juge de ce domicile⁷⁸. Et, à défaut de réaction du locataire dans ce cas, la justice pourra valablement intervenir et le magistrat sera autorisé alors à le condamner par défaut.

40. En droit commun du bail, l'élection de domicile n'est pas obligatoire mais n'est pas interdite non plus. Elle relève donc de l'autonomie complète de la volonté des parties.

41. Pour le bail social bruxellois, en revanche, il est prévu que le locataire fera systématiquement élection de domicile dans le logement loué, "jusqu'à expiration du bail" (et même au-delà si le locataire n'a pas "communiqué officiellement sa nouvelle adresse à la société bailleuse")⁷⁹. Vu la paupérisation du public des SISP, l'hypothèse d'un départ "à la cloche de bois" n'est plus si théorique que ça, même dans le parc social.

§5. Laisser visiter

42. En droit commun, la législation est silencieuse quant à la reconnaissance d'un droit de visite du bailleur dans le bien loué, que ce soit en cours de bail (pour vérifier le respect par le preneur de ses obligations locatives) ou en fin de contrat (en vue d'une relocation). Il est fréquent dès lors que, face à ce mutisme, les parties elles-mêmes aménagent contractuellement un tel droit de visite, pour les dernières semaines — ou mois — du bail.

43. En ce qui concerne les baux sociaux, par contre, la réglementation prévoit explicitement :

- d'une part, que les délégués de la SISP et de la SLRB ont le droit de visiter en cours de bail le logement en la présence du locataire (ou de la personne désignée par lui), pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et contrôler l'état des lieux loués⁸⁰;
- d'autre part, que pendant toute la durée du préavis, la SISP a le droit de faire visiter le logement par des candidats locataires deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives par jour⁸¹.

⁷⁸ Art. 111 du Code civil.

⁷⁹ Art. 24 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁸⁰ Art. 9 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁸¹ Art. 30 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

44. En tout état de cause, ce genre de visite ne peut que se faire dans le respect des exigences liées à la vie privée du preneur (avec la réserve mentionnée plus haut⁸²).

§6. Assurer sa responsabilité

45. Répondant de son fait personnel, le locataire est susceptible, en droit commun, d'engager sa responsabilité tant vis-à-vis du bailleur (cas de l'incendie en raison de sa faute, par exemple) qu'à l'égard des tiers (si le feu s'étend à l'immeuble voisin). On trouvera le siège légal de cette responsabilité dans les articles 1732 à 1735 et 1382 à 1386*bis* du Code civil.

Quoique la loi ne l'impose pas, il est fréquent, face à cette circonstance, que les baux de droit privé prévoient l'obligation pour le preneur de s'assurer face à de tels risques⁸³.

46. Le bail social, quant à lui, contient expressément l'obligation, dans le chef du locataire, d'à la fois :

- souscrire auprès d'une compagnie idoine une police d'assurance du type "intégrale incendie" garantissant pendant toute la durée de la location l'immeuble occupé et ses meubles aussi bien que sa responsabilité locative⁸⁴;
- produire, sur demande de la société bailleusesse, une copie de la police d'assurance souscrite et justifier le paiement des primes ("sans que cette vérification n'entraîne pour la société bailleusesse la moindre responsabilité", est-il précisé⁸⁵).

47. Au cas où la société bailleusesse aurait de son côté contracté une police d'assurance du type "intégrale incendie" comprenant une clause d'abandon de recours envers le locataire (c'est-à-dire une clause en raison de laquelle l'assureur du bailleur ne pourra pas exercer d'action récursoire contre le locataire), ledit preneur ne doit alors garantir que ses meubles et le recours des voisins.

Dans cette hypothèse, la société de logement sera fondée à réclamer au locataire le remboursement des primes relatives à cet abandon de recours. Pour ce faire, le bailleur précisera au locataire, au moment de la signature du bail, s'il a souscrit ou non une telle police d'assurance⁸⁶.

⁸² Voy. *supra* note n°xx.

⁸³ Pour une description détaillée de la problématique, L. KERZMANN, "Le sort des assurances en cas de bail : l'assurance-incendie et l'assurance de la responsabilité locative", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 541 et s.

⁸⁴ Art. 22, §1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁸⁵ Art. 22, §3, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁸⁶ Art. 22, §4 et 5, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

§7. Interdiction de céder et de sous-louer

48. En ce qui concerne la possibilité pour le preneur de céder le bail ou de sous-louer les lieux pris en location, le régime spécifique au logement social se démarque nettement du droit commun du bail de résidence principale.

49. Dans le bail de droit privé⁸⁷, schématiquement :

- la cession du contrat par le preneur est possible moyennant autorisation écrite et préalable du bailleur. Le preneur peut donc, dans ces circonstances, transmettre à un tiers les droits et obligations dont il est titulaire en vertu du contrat de bail initial⁸⁸;
- de même, la sous-location est envisageable sous réserve toujours d'autorisation écrite et préalable du bailleur, et pour autant que cette sous-location ne soit que partielle (le locataire principal continuant à en user pour sa résidence principale pour la partie qui n'est pas sous-louée⁸⁹).

50. Pour ce qui est maintenant du bail social en Région bruxelloise, la cession et la sous-location sont, en revanche, purement et simplement interdites⁹⁰.

Abrupte en apparence, cette solution apparaît cependant des plus logiques eu égard à la philosophie générale du logement social. Accepter en effet des cessions de bail et autres sous-locations reviendrait à contourner les règles — strictes — d'admissions au parc public et d'attribution des logements sociaux (en fonction de points de priorité), règles frappées au coin de l'objectivité. En clair, on bafouerait l'équité en permettant à certains (dont il n'est même pas sûr qu'ils satisfont aux conditions d'accès au logement public) de "dépasser tout le monde" dans la file d'attente. La "cooptation" n'a définitivement pas droit de cité dans les cités, en quelque sorte.

§8. Usage du toit et des façades

51. Avant de refermer ce volet consacré aux obligations du preneur, relevons encore, en lien avec l'exigence d'occupation du bien social en bon père de famille, que la fixation de tout objet sur le toit, sur les murs extérieurs ou sur toute autre partie extérieure du logement ou de l'immeuble dans lequel est situé le logement, requiert

⁸⁷ Art. 4, §1 et 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil sur les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

⁸⁸ Pour une description détaillée de la problématique, M.-P. NOËL et V. WATERKEYN, "Cession de bail et sous-location", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 411 et s.

⁸⁹ Voy. toutefois l'art. 4, §2*bis*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, à lire en combinaison avec l'art. 1717, al. 3, du Code civil.

⁹⁰ Art. 25 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

l'accord écrit préalable de la société⁹¹. Cette exigence doit se comprendre par des motifs d'ordre urbanistique notamment; ainsi le Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale interdit-il, entre autres, le placement d'antennes paraboliques en façade à rue⁹². À défaut, et après mise en demeure restée sans effet, la SISP est en droit de faire enlever de tels objets, aux frais du locataire⁹³.

SECTION 2. LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

§1er. Obligation de délivrance

I. Règles de qualité

52. La SISP, dicte le bail-type, est tenue de délivrer le bien loué "dans le respect des articles 1719 et 1720, al. 1er du code civil"⁹⁴, c'est-à-dire "en bon état de réparations de toute espèce"⁹⁵. Il s'agit là autant des grosses réparations, à charge traditionnellement du bailleur, que des réparations dites locatives, qui incomberaient en cours de bail au preneur.

En droit commun, les dérogations contractuelles à ces dispositions, admises dans certaines limites (pour les baux qui ne sont pas de résidence principale⁹⁶), sont fréquentes⁹⁷. Dans le parc public, cependant, la stricte observance du code civil est imposée, par contrat.

53. En sus, et conformément toujours au droit commun du bail de résidence principale, le bien loué à titre d'habitation sociale doit satisfaire à des conditions minimales de qualité et de salubrité⁹⁸, déterminées tant par des dispositions fédérales⁹⁹ que régionales¹⁰⁰. À défaut de dérogation des œuvres de la

⁹¹ Art. 12, §1er, al. 1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹² Art. 10, §1er, al. 4, du titre Ier du Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006, *M.B.*, 19 décembre 2006.

⁹³ Art. 12, §1er, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹⁴ Art. 6 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

⁹⁵ Art. 1719 du Code civil : "Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée [...]".

Art. 1720, al. 1er, du Code civil : "Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce".

⁹⁶ Vu le caractère impératif associé à l'art. 2 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁹⁷ Cf. Ch.-É. de FRÉSART, "La délivrance et l'état des lieux", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.115 et s.

⁹⁸ Voy. N. BERNARD et J.-M. LETIER, "L'état du bien loué, l'interférence avec les normes régionales et le bail de rénovation", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.111 et s.

⁹⁹ Voy. l'art. 2, §1er, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Voy. également l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un

réglementation locative sociale, ces conditions s'appliquent dans leur intégralité aux baux sociaux¹⁰¹. En fait, l'article 4 du code bruxellois du logement précise qu'il s'applique "sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du titre VIII du livre III du code civil et de ses arrêtés d'exécution" tandis que, comme par un échange de bons procédés, ledit article 2 de la section du code civil dédiée aux baux de résidence principale, révisé par la loi du 25 avril 2007, stipule que les règles fédérales sont à prendre en considération "sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les régions dans l'exercice de leurs compétences"¹⁰². Et la loi du 25 avril 2007 de préciser que ces "conditions [fédérales] minimales" sont "impératives" (et, du reste, "obligatoirement annexées au bail")¹⁰³.

54. Ceci, sans compter que la réglementation locative sociale a également le loisir d'imposer un ou plusieurs standard(s) particulier(s) de qualité pour le logement social, ce qu'elle a fait concernant le *nombre de chambres*. Ce critère est apprécié au regard du nombre de personnes composant le ménage¹⁰⁴. À titre de comparaison, les arrêtés d'exécution relatifs aux exigences minimales de salubrité édictées par la Région se réfèrent, pour leur part, à un critère de *surface* minimale habitable (par personne), sans considération donc du nombre de chambres¹⁰⁵.

Toutefois, comme on l'a vu¹⁰⁶, la SISF peut toujours, "sur avis conforme du délégué social", déroger à cet impératif lié au nombre de chambres, pour peu que le

bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

¹⁰⁰ Voy. les art. 4 à 17 du Code bruxellois du logement. Cf. aussi l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003. Voy. sur la question notamment Fr. LAMBOTTE, "Les communes et le Code bruxellois du logement", *Normes d'habitation : Wallonie, Bruxelles* (dossier n°10 du *Journal des juges de paix et de police*), Bruxelles, La Charte, 2008, p. 57 et s.

¹⁰¹ Cf. sur le thème A. VAN BRABANT, "De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de reguleringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode", *TWVR*, 1999, p. 87 et s. ainsi que B. HUBEAU, "Le logement social dans les trois régions : des divergences dans la convergence. Conclusions à la lumière de la réglementation dans les autres régions", *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 265 et s.

¹⁰² Art. 2, §1er nouveau, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 101, 1°, de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.

¹⁰³ Art. 2, §1er nouveau, al. 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 101, 2°, de la loi du 25 avril 2007.

¹⁰⁴ Une chambre par personne seule ou par couple marié (ou du moins vivant maritalement); deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée (pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande); une chambre supplémentaire par enfant (toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 9 ans, une chambre seulement peut suffire, pour autant qu'aucun d'entre eux ne soit handicapé); une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage; deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans et pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande (art. 3, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996).

¹⁰⁵ Art. 4, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003.

¹⁰⁶ Voy. *supra* n°xx.

candidat locataire en ait fait la demande¹⁰⁷.

Quoi qu'il en soit, ce critère associé au nombre de chambres ne régit pas¹⁰⁸ le "contrat de bail à la réhabilitation"¹⁰⁹ conclu "avant la publication du présent arrêté [...] ou conclu conformément au modèle de l'annexe 5 du présent arrêté"¹¹⁰, étant entendu que, dans pareil cas, les normes régionales¹¹¹ ainsi que les règles fédérales de qualité¹¹² sont déjà suspendues, elles aussi.

55. Soulignons encore, relativement à ce même thème de la qualité de l'habitation sociale, que la réglementation¹¹³ énumère une liste de conditions — alternatives — auxquelles un candidat-locataire pourra, sans être radié des listes d'inscription, refuser l'habitat social qui lui est proposé¹¹⁴.

56. À notre sens, cette liste ne saurait prétendre à une quelconque exhaustivité tant il semblerait bien peu cohérent qu'un locataire puisse être radié des listes d'inscription pour avoir refusé un logement ne respectant pas les *autres* conditions minimales — fédérales et régionales — de qualité, applicables à tout logement loué à

¹⁰⁷ Sur la problématique, voy. la question orale sur "l'octroi des dérogations spatiales en faveur des familles nombreuses", Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *C.R.I.*, session 2005-2006, n° 94, réunion du 13 juillet 2007, p. 9 et s.

¹⁰⁸ Art. 3, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁰⁹ Entendez : le bail de rénovation (art. 8 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

¹¹⁰ L'annexe 5 contenant, on l'aura compris, ledit contrat-type de bail à réhabilitation.

¹¹¹ Art. 5, §2, du Code bruxellois du logement.

¹¹² Art. 8, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

¹¹³ Art. 15^{ter} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹⁴ Il pourra ainsi, sans risquer la radiation, décliner un logement :

- qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en termes de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance;
- dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes;
- dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables;
- dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant, dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher, ne sont pas pourvues d'un garde-fou;
- dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm;
- dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;
- qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur;
- dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;
- dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;
- dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou encore est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;
- qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche;
- qui ne comprend pas soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit encore une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité.

titre de résidence principale (dont le logement social, par définition¹¹⁵).

Vu, par ailleurs, la lenteur de la rotation dans le parc public (seul un logement sur vingt se libère par an), les élus — ayant patienté de nombreuses années souvent dans la file d'attente— ne se montrant généralement pas trop regardants au moment d'accepter le logement qui leur est soumis.

II. État des lieux (d'entrée)

57. Le bail-type, enfin, impose la rédaction d'un état des lieux d'entrée¹¹⁶, sans la signature duquel le logement ne pourra être mis à disposition du locataire¹¹⁷. Conformément donc au droit commun du bail de résidence principale (modifié en ce sens par la loi du 25 avril 2007)¹¹⁸, l'état des lieux est obligatoire.

Préfigurant toujours cette législation modificatrice, le bail-type de 1996 requiert également des parties qu'elles annexent le document au contrat¹¹⁹.

Et, tout comme en droit commun à nouveau, aucune sanction spécifique n'est attachée à la méconnaissance de l'obligation de rédaction d'état des lieux. En l'absence alors d'état des lieux, la présomption (de conformité du bien, lors de sa restitution, à la situation de départ) continuera à jouer en faveur du locataire.

58. Soulignons cependant, et il s'agit ici d'une dérogation nette au droit commun, que l'état des lieux dans le parc public doit être dressé et signé "avant l'entrée en jouissance" du preneur¹²⁰, alors que le Code civil se montre moins strict et permet l'établissement de cette formalité jusqu'à un mois après le début de l'occupation¹²¹.

§2. Obligation d'assurer la jouissance paisible

I. En droit commun

59. En droit commun tout d'abord, il est requis du bailleur qu'il assure à son locataire la jouissance paisible des lieux loués¹²². On distingue traditionnellement les

¹¹⁵ Art. 57, 1°, du code bruxellois du logement.

¹¹⁶ Art. 1er du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹¹⁷ Art. 3, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Voy. également l'art. 1er, al. 2, du bail-type.

¹¹⁸ "Les parties dressent *impérativement* un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs" (art. 1730, §1er, al. 1er nouveau, du Code civil, inséré par l'article 100 de la loi du 25 avril 2007, souligné par nous).

¹¹⁹ Art. 1er, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. Comp. avec l'art. 1730, §1er, al. 1er nouveau, du Code civil, inséré par l'article 100 de la loi du 25 avril 2007.

¹²⁰ Art. 1er, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹²¹ Art. 1730, §1er, al. 1er, du Code civil.

¹²² Art. 1719, 3°, du Code civil.

troubles issus du fait personnel du bailleur des troubles émanant de tiers.

60. Le bailleur, tout d'abord, répond de son fait personnel, ce qui signifie qu'il doit s'abstenir de tout fait matériel ou juridique qui est de nature à perturber de manière directe ou même indirecte la jouissance du preneur. Une clause du bail qui dégageait le bailleur de toute responsabilité de son fait personnel serait nulle¹²³.

61. En ce qui concerne cette fois les troubles émanant de *tiers*, le Code civil fait le départ entre le trouble de droit et le trouble de fait¹²⁴.

62. Le trouble de droit est "la prétention, au demeurant peu fréquente, d'un tiers à être titulaire d'un droit sur la chose louée"¹²⁵. Seul le bailleur a qualité pour contester utilement ces prétentions. Si le tiers voit sa position triompher, entraînant par là même une perte de jouissance pour le preneur, le bailleur devra indemniser le dommage subi (pour autant qu'il ne puisse être reproché audit preneur de ne pas avoir prévenu son bailleur¹²⁶).

63. Il y a trouble de fait, en revanche, "lorsqu'un tiers vient perturber la jouissance du locataire sans prétendre être titulaire d'un droit sur la chose louée"¹²⁷. On peut citer, par exemple, le tapage nocturne, les aboiements de chiens, le comportement malpropre, agressif, injurieux ou bruyant de voisins, etc.

Se démarquant de la jurisprudence française¹²⁸, la Cour de cassation de Belgique a, dans son arrêt du 17 septembre 1981¹²⁹ (ainsi que dans celui du 16 mai 1991)¹³⁰, décidé que le bailleur n'a, en règle, pas à répondre à l'égard de son locataire de troubles de fait émanant de tiers, fussent-ils colocataires de ce même bailleur (à moins que l'attitude incriminée ait fait l'objet d'une autorisation expresse de la part du bailleur, ce qui pourrait alors valoir à ce dernier d'être d'attrait sur pied de la

¹²³ Voy. sur la question Ch.-É. de FRÉSART, "La garantie de jouissance paisible", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p.150 et s.

¹²⁴ Art. 1725 du Code civil : "Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel".

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

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

¹²⁵ Ch.-É. de FRÉSART, "La garantie de jouissance paisible", *op. cit.*, p.163.

¹²⁶ Art. 1726 du Code civil.

¹²⁷ Ch.-É. de FRÉSART, "La garantie de jouissance paisible", *op. cit.*, p.159.

¹²⁸ Qui a adopté une position plus nuancée (*cf.* Cass. fr., 3ème ch. civ., 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9).

¹²⁹ Cass., 17 septembre 1981, *Pas*, 1982, I, p.88 et s.

¹³⁰ Cass., 16 mai 1991, *Pas*, 1991, I, p.808 et s.

garantie de son fait personnel¹³¹). Cela signifie donc qu'il appartient aux locataires de se défendre eux-mêmes contre ceux de leurs voisins qui leur imposent des troubles excessifs de voisinage.

64. Cette solution, toutefois, ne se révèle pas pleinement satisfaisante dès lors que le preneur n'aura jamais la possibilité d'obtenir la résolution du contrat de ce voisin colocataire, tandis que leur bailleur commun, lui, pourrait éventuellement l'obtenir, partant du constat que les troubles de fait engendrés par un locataire sont la plupart du temps susceptibles d'être qualifiés de non respect par celui-ci de son obligation contractuelle d'user du bien en bon père de famille.

65. La thèse retenue par notre Cour de cassation semble à première vue trouver un appui légal direct dans l'article 1725 du Code civil, lequel prévoit donc que "le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel".

66. Pour sa part, la Cour de cassation de France a refusé, elle, de reconnaître au colocataire la qualité de simple tiers visée à l'article 1725 du Code civil¹³². Outre-Quévrain, donc, le bailleur doit bien répondre du trouble émanant d'un colocataire.

II. En droit du bail social

67. Quant à elle, la réglementation bruxelloise se prononce en deux endroits sur cette problématique.

68. Tout d'abord, le bail-type prévoit que ni la société bailleusesse, ni la SLRB ne sont compétentes pour arbitrer les litiges entre voisins¹³³. Cet article semble donc, à première vue, confirmer l'application du droit commun belge. C'est, du reste, le même régime qui est appliqué en Région wallonne¹³⁴.

À y regarder d'un peu plus près, cependant, il est loin d'être acquis que cette conclusion s'impose. C'est que, à strictement parler, l'arbitrage (évoqué par cette disposition) consiste simplement à faire trancher — par un arbitre — un litige en dehors de toute instance judiciaire. Ce qui ne recouvre donc nullement l'hypothèse de l'introduction d'une demande en justice (par le bailleur) fondée sur le non respect (par le preneur) d'une obligation contractuelle, non respect qui engendre par ailleurs

¹³¹ Cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail - Régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, p.177.

¹³² Cass. fr., 3ème ch. civ., 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9.

¹³³ Art. 35 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹³⁴ Art. 24 du bail-type établi par l'annexe n°5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007 et art. 24 du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001.

des litiges entre voisins (colocataires). Il est douteux dès lors que l'emploi par le bail-type du terme "arbitrage" renvoie en fait à cette dernière acception.

L'article en question peut donc tout à fait s'entendre comme signifiant uniquement que la SISP pas davantage que la SLRB ne peuvent empiéter sur la compétence du juge de paix en réglant elles-mêmes un contentieux entre colocataires voisins. Il serait hâtif par conséquent de conclure du bail-type que la SISP ne pourrait aucunement se prévaloir en justice de troubles causés par un preneur social aux autres colocataires; il y a là un pas qui nous semble ne pas pouvoir être franchi, de sorte que la question reste ouverte.

69. Le pas, et c'est la seconde occurrence, semble d'autant plus difficile à franchir que le bail-type expose par ailleurs, sous le chapeau afférent expressément à l'obligation de la SISP d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien, que "le locataire s'engage à signaler à la société bailleuse, dans les trois jours, *tout trouble de fait* ou de droit relatif au logement"¹³⁵. Pourquoi avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la SISP à réagir en conséquence ? Du reste, Corinne Mostin considère qu'il y a là une extension de responsabilité à charge du bailleur social qui "se conçoit parfaitement"¹³⁶ (et est parfois utilisée, du reste, par les parties en droit commun¹³⁷).

On regrettera cependant, pour le surplus, le délai particulièrement court — et trop peu souple — laissé au locataire pour signaler à la SISP la survenance du trouble.

70. Pour notre part, enfin, il nous semble, avec la Cour de Cassation de France, que les locataires d'un même bailleur ne sauraient être entre eux des tiers comme les autres, singulièrement dans le parc public. La mission de service public ne s'étend-elle pas à la fourniture à tous par le bailleur d'un environnement social de qualité empreint de tranquillité ? N'oublions pas que la société de logement, comme toute partie à un contrat de bail, est tenue à un certain devoir de collaboration à la bonne exécution de la convention. Relevons à cet égard la décision du juge de paix de Gand. "Le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs la même jouissance paisible des lieux", observe le magistrat. "Lorsque, par leur comportement, certains preneurs empêchent cette jouissance paisible, la résiliation immédiate du bail à leurs torts doit être prononcée en application des art. 1719, 3° et 1134 C. civ."¹³⁸.

71. Au demeurant, la thèse retenue par la Cour de cassation de Belgique ne fait pas l'unanimité au sein des juridictions belges, tant s'en faut, et "c'est vraisemblablement dans les baux de logements sociaux que les écarts avec la

¹³⁵ Art. 8, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, souligné par nous.

¹³⁶ C. MOSTIN, *op. cit.*, p.177.

¹³⁷ Cf. Y. MERCHIEERS, "Les baux - Le bail en général", *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 187.

¹³⁸ J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note.

rigueur de la jurisprudence de la Cour de cassation sont les plus fréquents" observe Charles-Édouard de Frésart¹³⁹.

72. En tout état de cause, il n'y a aucunement lieu, en cette matière particulièrement, d'agir dans la précipitation (d'autant moins que la Cour constitutionnelle vient de rappeler l'illégalité des "conditions résolutoires expresses" permettant au bailleur de mettre fin au contrat sans devoir en référer préalablement à un juge¹⁴⁰). Ainsi, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit toujours se baser sur des faits avérés et ne pas entrer par ailleurs en contradiction avec les "objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux", à défaut de quoi il constitue un "abus de droit" selon le juge de paix de Ciney¹⁴¹. "Des plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, mais sans précision suffisante de sorte que le locataire n'est pas en mesure de s'en défendre, sont dépourvues de toute valeur probante", enchérit le juge de paix de Grâce-Hollogne¹⁴².

§3. Obligation d'entretien et de réparation

I. Critères de répartition

73. Sur les contraintes en matière d'entretien et de réparation du bien loué imputées au bailleur social, l'on se permettra de renvoyer aux développements tenus plus haut relatifs aux obligations similaires assignées aux *locataires* sociaux (ainsi qu'aux critères de répartition entre les tâches des uns et des autres)¹⁴³. Les devoirs mis à charge de la société bailleuse dans ce domaine sont à lire en creux, en fait, des obligations attribuées aux preneurs.

II. Réparations urgentes

74. Concernant les réparations urgentes à apporter au bien loué, il y a lieu, en droit commun, de se référer au premier chef à l'article 1724 du Code civil, lequel expose trois règles :

- des réparations urgentes peuvent être effectuées par le bailleur en cours de bail, même si elles privent le locataire d'une partie de la chose louée;
- si les réparations durent plus de quarante jours, le preneur peut demander indemnisation (à proportion du temps et de la partie de la chose dont il est privé);

¹³⁹ Ch.-É. de FRÉSART, "La garantie de jouissance paisible", *op. cit.*, p.167, qui cite une dizaine de décisions.

¹⁴⁰ C.C., 10 juillet 2008, n°101/2008. Voy. sur le thème N. BERNARD, "L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008 : quand l'arbre (linguistique) cache la forêt", *Journal des tribunaux*, 2008, p. 689 et s.

¹⁴¹ J.P. Ciney, 9 novembre 1988, *R.R.D.*, 1989, p. 322.

¹⁴² J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

¹⁴³ Voy. *supra* n°xx.

- si les réparations rendent le logement inhabitable, le locataire pourra alors faire résilier le bail.

75. À cet égard, le bail-type social instaure un régime sensiblement différent, en tous cas par rapport à la deuxième règle exposée ci-dessus (étant entendu que les autres préceptes semblent bien rester valables dans le parc public, eux). Il est en effet précisé que, "par dérogation à l'article 1724 du Code civil", le locataire est tenu de tolérer "sans indemnisation" l'exécution de "tous travaux que la société bailleuse juge utile de réaliser", quand bien même ceux-ci devraient durer plus de quarante jours¹⁴⁴. Cette incise n'a cependant rien de propre au logement social puisqu'on retrouve fréquemment des clauses de ce type en droit commun, admises en principe (mais pas dans le régime spécifique du bail de résidence principale)¹⁴⁵.

76. Cette disposition du bail-type appelle cependant trois remarques :

- d'une part, elle ne vise que les travaux qui s'inscrivent expressément dans le cadre d'un "plan de rénovation ou d'aménagement approuvé par la SLRB". On peut donc en conclure que, pour tout autre type de travail urgent, l'article 1724 du Code civil reste intégralement d'application;
- d'autre part, sans craindre de se contredire manifestement, le bail-type précise que la SISF, à défaut d'indemniser, "peut" nonobstant accorder une diminution "temporaire" de loyer en cas de "privation partielle de jouissance" du preneur quant à son habitat social (sans même que ces travaux durent plus de quarante jours). C'est en vain cependant que l'on cherche les raisons qui ont conduit le législateur bruxellois (*s.l.*) à faire dépendre ce qui semble pourtant constituer une évidence du pouvoir discrétionnaire de chaque SISF. Est-il possible, en tout état de cause, que des opérations de réfection engagées dans le cadre de plans de rénovation évoqués plus haut n'entraîne aucune perte de jouissance dans le chef du preneur, même partielle ? Le cas de figure semble peu réaliste;
- enfin, cet article tait totalement l'hypothèse de l'impossibilité matérielle de continuer à habiter dans un logement soumis à des rénovations lourdes (par exemple); seule est évoquée en effet la privation "partielle" de jouissance. À défaut d'une telle prise de position dans la législation régionale, le droit commun nous semble donc devoir prévaloir ("Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail"¹⁴⁶). On se référera, pour le surplus, aux intéressantes dispositions prises en matière de relogement par le Code flamand du logement¹⁴⁷.

¹⁴⁴ Art. 10, §2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁴⁵ Cf. M. DERUYVER, "Les effets du bail", *Les baux. Commentaire pratique*, Kluwer, 1997, p. I.3.1-7 et Th. PAPART, "L'entretien, les réparations et les autres obligations du bailleur", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 133.

¹⁴⁶ Art. 1724, al. 3, du Code civil.

¹⁴⁷ Voy. *infra* n°xx.

§4. Enregistrement du bail

77. S'il précise que les frais de timbre et d'enregistrement sont partagés à parts égales entre parties (précision qui ne présente plus guère d'intérêt au demeurant dès lors que désormais, depuis le 1^{er} janvier 2007, l'enregistrement est gratuit¹⁴⁸), l'article 5 du bail-type ne détermine par contre pas la partie qui a l'obligation de faire enregistrer le bail social. Il y a lieu à cet égard de tenir compte des récentes modifications intervenues par l'effet de la loi-programme du 27 décembre 2006¹⁴⁹, ayant modifié le Code des droits d'enregistrement en faisant reposer cette obligation sur les épaules du seul bailleur¹⁵⁰.

78. À défaut pour la SISF de s'être exécutée, est-il raisonnable d'envisager que le locataire social soit libre de résilier le bail sans préavis ni indemnité, conséquence prévue par cette loi fédérale impérative et non-démentie par une disposition régionale spécifique ? Le fait n'est pas sûr dans la mesure cette sanction est insérée dans une disposition de la loi sur les baux de résidence principale (le contrat de neuf ans)¹⁵¹ à laquelle le bail-type en Région bruxelloise, d'une durée indéterminée, a précisément entendu déroger. Cette question, quoi qu'il en soit, recevra plus loin dans cet ouvrage un traitement autonome et approfondi¹⁵². En toute hypothèse, il convient de signaler que la résiliation "sèche" du bail ne présente guère d'intérêt pour le locataire social, puisqu'elle signifie le retour dans un parc privé deux fois plus onéreux en moyenne que l'habitat social.

79. Mentionnons encore, pour le surplus, que les parties doivent établir le bail par écrit¹⁵³ et, plus encore, faire usage du bail-type¹⁵⁴ repris à l'annexe 3 de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Celui-ci doit être établi en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt à l'acte, "dont un supplémentaire" (sic) destiné à l'enregistrement (*plus* un destiné à

¹⁴⁸ Art. 161, 12°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'art. 66 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006).

¹⁴⁹ Art. 35, al. 1^{er}, 7°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'art. 64, 2°, de la loi-programme du 27 décembre 2006. Voy. également l'article 5*bis* de la section 2, du chapitre II, du titre VIII, du livre III du Code civil.

¹⁵⁰ Voyez sur le sujet A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", *RW*, 2006-2007, p.1097, J. VAN DYCK, "Amnistie pour les baux d'habitation non-enregistrés", *Le fiscologue*, 8 décembre 2006, n°1050, p. 1 et s. ainsi que N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre)", *J.T.*, 2007, p. 233 et s.

¹⁵¹ Article 3, § 5, al. 3, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil, inséré (entre les alinéas 2 et — anciennement — 3) par l'art. 73 de la loi-programme du 27 décembre 2006.

¹⁵² Voy. *infra* n°xx.

¹⁵³ Article 4 du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁵⁴ Article 4, §3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

l'enregistrement, devrait-on plutôt lire...¹⁵⁵). Cette formalité des originaux multiples n'est, en fait, qu'application du droit commun de la preuve¹⁵⁶.

§5. Obligations de droit administratif

80. Outre les règles traditionnelles de droit civil telles que décrites ci-dessus (délivrer le bien en bon état, l'entretenir, assurer une jouissance paisible, etc.), les bailleurs sociaux se voient astreints à respecter tout un corps d'obligations, propres à la mission d'intérêt général¹⁵⁷, qui sont à rattacher plus spécifiquement au droit *administratif*.

Ainsi trouvera-t-on dans la réglementation bruxelloise nombre de normes particulières qui sont autant de conséquences de l'exercice d'une activité de service public. Relevons, en vrac, l'obligation explicite pour le bailleur social de motiver une série de décisions¹⁵⁸, l'exigence pour la SISF de prendre l'avis — parfois conforme — qui du conseil consultatif des locataires¹⁵⁹, qui du délégué social (notamment pour les décisions d'octroi d'une dérogation — spatiale¹⁶⁰ ou en raison de circonstances exceptionnelles et urgentes¹⁶¹ — dans l'attribution d'un logement, pour les décisions d'octroi d'une réduction sociale spécifique¹⁶², pour les résiliations de contrat¹⁶³), qui de la SLRB¹⁶⁴, qui encore du Ministre du logement¹⁶⁵, sans oublier certaines exigences en matière de publicité¹⁶⁶.

81. Rappelons, à cet effet, que la section de législation du Conseil d'État (qui évoque "les lois de service public, dont notamment le principe d'égalité des usagers du service public de logement social")¹⁶⁷ aussi bien que les juridictions civiles¹⁶⁸ ont

¹⁵⁵ Article 35, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n°3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁵⁶ Article 1325 du Code civil.

¹⁵⁷ Voy. *infra* n°xx.

¹⁵⁸ Voy. par exemple les art. 4, §2, al. 2, 4, §5, 11, al. 1er, 15, §7, et 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁵⁹ Art. 75, §2, du Code bruxellois du logement.

¹⁶⁰ Art. 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶¹ Art. 11, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶² Art. 2, 22°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶³ Art. 14, §5, al. 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶⁴ Art. 11, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶⁵ Art. 2, 10°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

¹⁶⁶ Art. 35 et 36 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996. De surcroît, ces dispositions sont applicables "sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration", dit à cet égard l'art. 35, al. 4.

¹⁶⁷ Voy. l'avis de la section législation du Conseil d'État sur une proposition de décret complétant l'art. 4.2 du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement, *Doc. Cons. Rég. w.*, 1990-1991, n°213/2.

déjà affirmé à plusieurs reprises que certains principes généraux de droit administratif devaient impérativement être respectés par les bailleurs sociaux.

¹⁶⁸ Civil Liège, 29 juin 1987, *Amén.*, 1987, p.130, Civ. Liège, 27 janvier 1989, *J.L.M.B.*, 1989, p.1088, J.P. Zelzate, 9 juin 1983, *R.W.*, 1983 - 1984, p. 2.815 et s., note B. HUBEAU, J.P. Messancy, 19 janvier 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 338, note B. HUBEAU.