

He 52112

41423
500655

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

FACULTE DE DROIT

UNIVERSITÉ CATH. DE LOUVAIN

FACULTÉ DE DROIT

BIBLIOTHÈQUE

CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

Commentaire de la nouvelle loi relative aux contrats
de louage des biens immeubles.

par Denis PHILIPPE
et Michel TAVERNE

Doc. 84/1

857848140828

SOMMAIRE

Introduction

Section 1 : Champ d'application.

Section 2 : Adaptation du loyer.

Section 3 : Frais et charges.

Section 4 : Délais de recouvrement des sommes dues.

Section 5 : Etat des lieux.

Section 6 : Garantie.

Section 7 : Une nouvelle forme de prorogation.

Section 8 : Procédure.

Section 9 : Dispositions transitoires relatives au congé.

Conclusions.

INTRODUCTION.

La loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles (1) avait été déposée par le gouvernement en septembre dernier (2), afin de prendre la relève des diverses lois temporaires qui régissaient en partie le droit du bail depuis 1975. Elle est entrée en vigueur le 1 janvier 1984.

Sous des aspects assez techniques, la loi modifie toutefois substantiellement certaines règles du Code civil. Elle y insère une formule d'adaptation du loyer au coût de la vie. Les dispositions de la loi relatives au montant du loyer clarifient quelque peu les solutions actuellement retenues par la jurisprudence ; certaines innovations, notamment en matière de garantie, soulèvent toutefois des problèmes qui seront examinés ci-après.

(1) Moniteur belge du 30 décembre 1983, p. 16458.

(2) Doc. parlam., Sénat, session 1982-1983, 556/1 du 8 septembre 1982.

(3) Toutefois, les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur et qui dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet du congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an (art. 11 § 3).

(4) C'est un souhait d'ailleurs exprimé par le Ministre, Doc. parlam., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 4.

Les solutions retenues en matière de charges sont critiquables vu le régime particulier de la preuve. Quant aux modifications apportées aux articles 1730 et 1731 en matière d'état des lieux, elles sont judicieuses et appelleront moins de commentaires.

La modification apportée au Code judiciaire instaure une procédure par requête, qui devrait permettre un meilleur accès à la justice. Il faut s'en féliciter d'autant plus qu'elle reste facultative et que la procédure habituelle pourra être maintenue si les parties le souhaitent.

Les mesures transitoires, enfin, feront l'objet d'un commentaire critique, en raison de leur complexité, et surtout, du caractère incertain de plusieurs dispositions.

La portée exacte de la loi est difficile à cerner avec précision. Le rapporteur au Sénat déclarait en effet : "il ne s'agit en tout cas pas d'un règlement définitif global des contrats de louage tel qu'il a été envisagé dans la déclaration gouvernementale" (1) ; dans sa réponse toutefois, le ministre de la Justice affirmait : "la communication du gouvernement du 16 mars 1983 prévoyait qu'un projet de loi définitif sur les contrats de louage serait déposé. C'est ce projet de loi dont nous discutons aujourd'hui" (2). Plusieurs parlementaires de la majorité ont toutefois insisté sur la nécessité de considérer cette loi comme une première étape, espérant qu'un deuxième projet serait déposé rapidement (3), les autres parlementaires ayant largement fait part de leurs souhaits par le dépôt de nombreux amendements.

(1) Rapport de Monsieur Van Rompaey, Compte rendu analytique, Sénat, 6 décembre 1983, p. 128.

(2) Monsieur Gol, Compte rendu analytique, Sénat, 6 décembre 1983, p. 129.

(3) Au nom du C.V.P., Monsieur Gijs, Compte rendu analytique, Sénat, 6 décembre 1983, p. 151 et Monsieur Van den Brande, Compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 346. Monsieur Wauthy au nom du P.S.C., Compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 347.

Le ministre de la Justice a cependant confirmé son intention actuelle de ne pas déposer de nouveau projet de loi (1) malgré les termes de l'exposé des motifs (2).

Section 1. - Champ d'application de la loi.

La nouvelle réglementation s'insère dans le corps du Code civil sous le titre relatif aux baux de biens immeubles.

Son champ d'application est donc plus restreint que celui des lois de blocage précédentes qui visaient notamment aussi le crédit-bail, l'emphytéose et la superficie (3). En conséquence, les dispositions impératives de la loi commentée, notamment celles modalisant les clauses d'adaptation, ne sont pas applicables aux conventions organisant, sous une forme autre que le bail à loyer, la jouissance de biens immeubles.

Section 2. - Adaptation du loyer.

L'article 1 de la loi prévoit l'insertion dans le Code civil d'un article 1728 bis, organisant une adaptation annuelle du loyer en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation.

(1) Monsieur Gol, Doc. parlam., Chambre, session 1983-1984, 807/9, pp. 2 et 18 et Compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 352.

(2) Doc. parlam., Sénat, session 1982-1983, 536/1, p. 2.

(3) Voyez article 1 de la loi du 30 décembre 1982, Moniteur belge, 31 décembre 1982.

Cet article présente les caractéristiques suivantes :

- a) Il s'applique aux baux à loyer et aux baux commerciaux : le § 3 exclut expressément l'application de l'article aux baux à ferme.
- b) L'adaptation n'est possible que si elle est prévue dans la convention (1).
La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble permettait l'adaptation du loyer même en l'absence de toute disposition contractuelle.
- c) L'adaptation a lieu tout au plus une fois l'an et, au plus tôt, au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle a donc lieu après l'écoulement d'un certain laps de temps (un an), et non en présence d'une augmentation suffisamment sensible de l'indice des prix à la consommation.
Le principe de l'adaptation annuelle se retrouvait déjà dans d'anciens projets de réforme (2) et fut inséré dans les réglementations de blocage, depuis la loi du 24 décembre 1981 (3).
- d) L'article se limite à modaliser les clauses adaptant le loyer au coût de la vie. Il ne préjudicie en rien, précise l'exposé des motifs (4), aux dispositions se référant à un "critère qui, tout en tenant compte

(1) Voyez notamment Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 44.

(2) Voyez Doc. parlem., Chambre, session 1980-1981, 707/3, pp. 5-6 et 9-10, cité par J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1982, J.T., 1982, p. 336, n° 15.

(3) Moniteur belge, 30 décembre 1981, article 2 § 1. Sur le principe de l'adaptation unique et les problèmes posés par cette modification dans l'application des lois de blocage, voy. J. VANDE LANOTTE, Van tijdelijke naar experimentele huurwetten, R.W., 1983-1984, c. 897 à 918, spéc. c. 899 à 902.

(4) Voy. not. Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/1, commentaire des articles, p. 4.

d'un élément éventuellement en rapport avec le coût de la vie, ne prétend pas représenter celui-ci". L'exposé des motifs cite l'exemple d'une variation basée sur l'évolution du chiffre d'affaires du locataire (1).

Ainsi, dans l'hypothèse où les parties choisiraient de faire varier le loyer en fonction d'un indice mesurant les changements de valeur des biens immobiliers, ces variations sont-elles modalisées par la disposition impérative étudiée ?

Le Ministre a précisé, dans la discussion au Sénat (2) que la disposition n'était applicable qu'à l'adaptation au coût de la vie et non à d'autres modalités d'adaptation.

Non seulement un indice rattaché à la valeur des biens immobiliers, mais également un indice mesurant les variations du dollar ou de l'or sont autorisés.

Le projet n° 415, relatif aux contrats de louage de choses, était à cet égard, plus restrictif, puisqu'après avoir modalisé l'adaptation au coût de la vie, il proposait l'insertion d'un nouvel article 1730 bis dans le Code civil ne permettant l'effet des autres adaptations 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 ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants".

e) La formule permettant de calculer le loyer nouveau est logique :

$$\frac{\text{loyer de base X nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

(1) Doc. parlem., Sénat, 556/1, p. 4.

(2) Doc. parlem., Sénat, 556/2, p. 49.

Le loyer de base se réfère au loyer mentionné dans le contrat : il peut également résulter d'un jugement ensuite, par exemple, de l'application de l'article 6 de la loi relative aux baux commerciaux autorisant la révision triennale du loyer en cas de survenance de circonstances nouvelles modifiant la valeur locative du bien.

Lorsque le bailleur prévoit d'accorder un loyer progressif en vue par exemple de permettre au locataire d'aménager la maison à son goût, il est prudent de mentionner dans la convention le montant le plus élevé comme loyer de base ; dans le cas contraire, l'adaptation ne pourrait se faire que sur le montant le plus bas.

L'indice de départ vise l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui où le contrat a été conclu, tandis que le nouvel indice vise celui du mois précédant l'adaptation du loyer. Si quatre mois s'écoulent entre la conclusion du contrat et l'entrée en vigueur du bail, l'adaptation pourra avoir lieu douze mois après l'entrée en vigueur du bail mais portera sur les variations de l'indice des prix à la consommation survenues durant les seize mois précédant (c'est-à-dire depuis la conclusion du bail).

- f) La sanction prévue par le § 2 de l'article étudié est la réductibilité à l'adaptation autorisée lorsque l'application des dispositions contractuelles aurait pour effet de dépasser celle-ci.

La réduction est une sanction plus adéquate et plus simple que l'annulation.

Le Ministre a précisé (1) que des formules d'adaptation au coût de la vie autres que la formule légale pouvaient être utilisées dans la mesure où leur application n'a pas pour effet de dépasser le montant de l'augmentation calculée selon la formule légale.

(1) Compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 350.

g) Dispositions transitoires.

L'article étudié n'empêche pas le Roi, en vertu de l'article 13 de la loi, et sur la base d'un arrêté délibéré en Conseil des Ministres, de limiter l'effet des clauses d'adaptation dans l'hypothèse où des mesures de modération des revenus seraient prises.

Cette possibilité ne vise que l'année 1984. S'il est préférable, comme l'a remarqué le Conseil d'Etat (1), de limiter dans le temps la délégation accordée au Roi, le législateur devra-t-il accorder une nouvelle délégation au Roi ou légiférer lui-même, si des mesures de modération de revenus sont prises dans les années suivantes ?

L'article 10 de la loi organise l'application dans le temps de l'adaptation au coût de la vie. L'on distingue, comme dans l'article 2 de la loi du 30 décembre 1982, les baux conclus avant le 1er janvier 1981 et ceux conclus à partir de cette date.

A. Pour les baux conclus avant le 1er janvier 1981, la première adaptation pourra s'opérer au premier janvier 1984 ou, au plus tôt, le jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Si la date de celle-ci n'est pas connue, le premier janvier sera considéré comme cette date.

Le loyer de base est constitué par le montant résultant de l'application de la loi précitée du 30 décembre 1982 (article 10, a), al. 3).

Exemple 1.

a) Hypothèse.

- bail conclu le 1 septembre 1980.
- loyer : 10.000 francs
- pas d'augmentation depuis lors malgré la présence d'une clause d'indexation.

(1) Voy. article 14, avis du Conseil d'Etat, Doc. parlam., Sénat, 556/1, p. 76.

b) Solution (1).

Augmentation au 1 janvier 1984

$$\frac{10.000 \text{ (loyer de base)} \times 184,26 \text{ (indice décembre 1983)}}{171,95 \text{ (indice de décembre 1982)}} = 10.716 \text{ fr.}$$

Exemple 2.

a) Hypothèse.

- bail conclu et entré en vigueur le 1 février 1980.
- loyer : 10.000 fr.
- augmentation à partir du 1.1.1981 (2) : 6 % = 10.600 fr.
(loi du 23 décembre 1980).
- augmentation à partir du 1.1.1982 : 6 % = 11.236 fr.
(loi du 24 décembre 1981).
- augmentation à partir du 1.1.1983 : 6 % = 11.910 fr. (3).
(loi du 30 décembre 1982).

b) Solution.

Adaptation au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible, soit le 1 janvier 1984 :

$$11.910 \times 1,0716 = 12.762 \text{ fr.}$$

Exemple 3.

a) Hypothèse.

Cet exemple se rapproche du cas d'école, mais il permet de souligner la portée originale de l'article 10 a), par rapport à l'article 10 b), de la loi.

-
- (1) A notre avis, le bailleur ne peut plus exiger l'augmentation pour 1982.
- (2) En fait, la loi de 1980 limitait l'augmentation du loyer pour 1981 à 6 % mais permettait des augmentations successives au cours de la même année. C'est par l'effet pur et simple de la clause d'indexation que l'augmentation aura lieu en 1981, mais pas nécessairement au 1 janvier. Voy. J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1981, J.T., 1981, p. 149.
- (3) Si la dernière adaptation avait eu lieu le 1 février 1983, l'adaptation ne pourrait s'opérer qu'au 1 février 1984 (voy. Sénat, Compte rendu analytique, 19 janvier 1984, p. 348).

b) Solution.

Le critère de l'entrée en vigueur du bail n'est pas mentionné dans l'article 10 a). C'est la date de conclusion du contrat qui est prise en considération.

A notre avis, rien n'empêcherait, malgré le principe de l'adaptation annuelle, de procéder à une adaptation dès le 1 janvier 1984 conformément à la clause d'indexation insérée dans le contrat.

Comme l'alinéa 2 de l'article 10 a) dispose que "Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée", le jeu normal de la clause d'indexation basée sur l'intensité de la hausse (augmentation du loyer en cas d'augmentation de 5 points de l'indice des prix) s'arrêtera pour laisser place à une adaptation annuelle.

B. Pour les baux conclus à partir du 1 janvier 1981, les solutions sont un peu plus simples. L'adaptation s'effectue dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Le montant résultant des dispositions de la loi du 30 décembre 1982 constitue le loyer de base. (article 10 b, al. 2). L'indice de départ est celui du mois précédant le mois où l'adaptation a pu être effectuée en vertu de la loi de 1982 (article cité, al. 3).

Exemple 1.

a) Hypothèse.

- bail conclu le 1/1/1981 et entré en vigueur le 1/2/1981 ;
- loyer : 10.000 fr.
- première adaptation (loi 24/12/1981) au 1/1/1982 : 10.600 fr.
- seconde adaptation (loi 30/12/1982) au 1/2/1983 : 11.236 fr.

b) Solution.

Adaptation (loi 30/12/1983) au 1/2/1984 :

$$\frac{11.236 \times \text{indice janvier 1984 (185,98)}}{\text{indice janvier 1983 (174,05)}} = 12.006 \text{ fr.}$$

Exemple 2.

Bail conclu le 1er mai 1982 et entré en vigueur à la même date. Loyer : 10.000 fr. Pas d'adaptation en 1983.

Le propriétaire peut-il réclamer en janvier 1984 une adaptation depuis mai 1983 ? Non, car la loi du 30 décembre 1982 est abrogée et l'article 10 b) permet l'adaptation sur la base du loyer tel qu'il résulte de la loi du 30 décembre 1982 et choisit, comme indice de départ, celui du mois qui précède le mois où l'adaptation a pu être faite en vertu de cette loi.

En d'autres termes, une adaptation pour 1983 est impossible puisque les indices et loyer de départ empêchent de tenir compte d'une telle adaptation.

Le loyer de base, énoncé l'article 10 b), résulte de la loi du 30 décembre 1982. Le propriétaire pourrait-il procéder à l'adaptation pour 1983, en vertu de cette loi, en calculant son loyer de base ? Nous ne le pensons pas car, la loi étant abrogée, elle peut encore servir de point de référence, mais le propriétaire ne peut plus en tirer un droit à l'adaptation.

En conclusion, le loyer pourrait, dans notre exemple, être adapté comme suit :

$$\frac{10.000 \text{ fr.} \quad \times \quad \text{indice avril 1984}}{\text{indice avril 1983 (176,21)}}$$

C. Récapitulation.

1. Bail conclu avant le 1 janvier 1981.

Loyer au 1/1/1980 : 10.000 fr.

Nouveau loyer :

$$\frac{10.000 \text{ fr. (loyer de base)} \times 184,26 \text{ (indice de déc. 1983)}}{171,95 \text{ (indice de déc. 1982)}} = 10.716 \text{ f.}$$

2. Bail conclu en 1981 et 1982.

Bail conclu le 1/7/1982 et entré en vigueur le 1/9/1982.

Adaptation au jour anniversaire de l'entrée en vigueur,

1ère augmentation le 1/9/1983 : 10.600 fr.

2ème augmentation le 1/9/1984 :

$$\frac{10.600 \text{ fr.} \times \text{indice août 1984}}{181,70 \text{ (indice août 1983)}}$$

3. Bail conclu en 1983 ou ultérieurement.

Exemple :

- bail conclu le 1/10/1983 et entré en vigueur le 1/11/1983.

- loyer de base : montant indiqué au contrat.

$$\frac{10.000 \text{ fr.} \times \text{indice octobre 1984}}{183,00 \text{ (indice septembre 1983)}}$$

Section 3. - Les frais et les charges.

L'article 2 de la loi insère un article 1728 ter dans le Code civil, en vue de régler le problème des charges imposées au locataire. Cet article a un caractère impératif et ses dispositions ne s'appliquent pas aux baux à ferme.

La solution retenue peut surprendre ; en effet, cet article permet aux parties de convenir d'un forfait pour les frais et charges qui ne correspondraient en rien aux dépenses réelles (1).

Ce retour en arrière par rapport au précédant projet du gouvernement peut présenter certaines difficultés pour le preneur qui ne dispose pas de critère d'évaluation valable (2).

Plusieurs sénateurs et députés ont regretté que la loi n'ait pas interdit le recours au forfait (3). Le Ministre a justifié sa disposition en rappelant que, dans certaines maisons anciennes habitées par plusieurs locataires, il était difficile de calculer avec précision les charges réelles (4).

(1) Le projet déposé par le gouvernement en 1978 prévoyait que les frais et charges devaient correspondre à des charges réelles (Doc. parlem., Chambre, session 1977-1978, 415/1, p. 49 : art. 1731).

(2) J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1978, J.T., 1978, p. 152, n° 25 ; J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1983, J.T., 1983, p. 168, n° 26.

(3) Voy. not. amendement de M. VAN ROYE, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/8, p. 2 ; de M. LEPAFFE, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/9, p. 1 ; amendement de M. RISOPOULOS, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/11, p. 11 ; voy. aussi la discussion en commission du Sénat, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, pp. 52 et 53.

(4) Sénat, Compte rendu analytique, 6 décembre 1983, p. 140.

Par ailleurs, la nature forfaitaire des charges a pour but de faire supporter par le propriétaire les risques de variation des charges réelles en cours du bail.

Si, par exemple, dans un contrat conclu pour une durée d'un an, le forfait est de dix fois supérieur aux charges réelles à la conclusion du contrat, la clause pourra être annulée car le montant fixé ne répond pas à une dépense réelle, et ne constitue pas un forfait ; la clause contractuelle contraire à une disposition impérative peut être annulée.

Une autre option eut été de charger le Roi de dresser une liste des principaux frais et charges qui, sauf clause contraire, ne pourraient être mis à charge du locataire du fait de leur lien direct avec la propriété.

Ce serait notamment le cas du précompte immobilier (1). Un amendement a d'ailleurs proposé un schéma de base pour la répartition des charges, en fonction de leur nature, tous les frais et charges ayant trait à un service ou à un avantage pour le preneur étant à charge de celui-ci, les frais et charges ayant trait à la propriété étant à charge du bailleur (2).

Dans le cadre de l'information du preneur, les documents établissant les dépenses doivent être produits (article 1728 ter).

Cette solution logique peut toutefois poser des problèmes lors de la gestion d'appartements multiples. Il faut s'efforcer d'éviter "l'envoi d'un nombre trop considérable de documents et les dépenses supplémentaires qui en résulteraient aux dépens du preneur" (3).

(1) Amendements de MM. BAJURA et FEDRIGO, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/3, p. 6 ; amendement de MM. BOEL et Consorts, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/3, p. 4.

(2) Amendement de M. VANDEN BOSCHE proposant d'insérer un article 1753 bis dans le Code civil, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/4. Voir aussi amendements de MM. DEJARDIN et MOTARD, Doc. parlem., Chambre, 807/6, p. 2.

(3) Doc. parlem., Chambre, session 1982-1983, 440/1, p. 2 ; Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 374/2, p. 2 ; Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 55.

La solution retenue par la loi est du même ordre que celle de la loi du 30 décembre 1982 : "dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur a fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial (1) de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion".

Il nous apparaît qu'au minimum la communication des photocopies pourrait être exigée par le preneur (2) ; une meilleure solution eut été de réserver "la possibilité au locataire de prendre communication des documents établissant la preuve des frais et charges qu'on exige de lui dans l'immeuble même ou dans un local proche et convenable" (3). Des difficultés vont surgir à cet égard notamment si des vérifications approfondies doivent être faites.

Il apparaît en outre que la consultation des documents entraînera une augmentation des charges des syndics et agents immobiliers. Ceux-ci devront dès lors répercuter ce coût sur leurs frais de gestion car il serait inéquitable de demander un droit de consultation aux locataires, seuls les frais d'éventuelles photocopies pouvant être exigés.

Section 4. - Délais de recouvrement des sommes dues.

Les articles 3 et 8 de la loi limitent les délais de recouvrement des sommes indûment perçues par le propriétaire, ainsi que celles auxquelles ce dernier aurait droit en vertu de la clause d'adaptation.

(1) La possibilité d'agir par mandataire résulte d'un amendement en commission du Sénat, Doc. parlem., Sénat, 556/2, p. 58.

(2) Voir notamment Doc. parlem., Chambre, session 1982-1983, 440/5, p. 17. Cette solution a été acceptée en principe par le Ministre de la Justice, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/9, p. 35.

(3) J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1983, J.T., 1983, p. 168, n° 27.

La réclamation du preneur, précise désormais l'article 1728 quater du Code civil, ne peut porter que sur les montants échus et payés au cours des cinq années civiles précédant la demande. Celle-ci doit être adressée par lettre recommandée.

L'action en recouvrement du preneur se prescrit par un an tout comme l'action du bailleur en paiement du montant résultant de l'application de la clause d'adaptation.

La prescription dont est assortie l'obligation du bailleur est inscrite dans l'article 2273 du Code civil, faisant ainsi disparaître la prescription, désormais sans objet, affectant l'action des avoués pour le paiement de leurs frais et salaires.

Le projet institue donc deux régimes juridiques distincts pour le preneur et le bailleur. Le preneur jouit en fait d'un délai de six ans pour recouvrer les sommes qui lui sont dues et le bailleur d'une seule année.

Précisons enfin que les baux à ferme sont également exclus du champ d'application de la disposition.

Section 5. - L'état des lieux.

Le texte du Code civil relatif à l'état des lieux avait été modifié en 1973 (1), en vue de renverser la charge de la preuve.

Une présomption a été établie en faveur du locataire, la preuve contraire pouvant être apportée par le bailleur.

Cette solution avait été abandonnée dans le projet déposé par le gouvernement en 1978, qui supprimait la possibilité pour le bailleur d'apporter la preuve contraire par toute voie de droit (2).

(1) Loi du 7 novembre 1973, Moniteur belge du 21 décembre 1973.

(2) Doc. parlem., Chambre, 415/1, art. 1735.

Fort opportunément, l'actuel projet, dont les dispositions sont impératives, maintient la présomption en faveur du locataire tout en la considérant comme iuris tantum, ce qui permet au bailleur de la combattre ; une telle solution apparaît plus équilibrée.

Des amendements furent à nouveau proposés pour refuser cette preuve contraire, étant donné que le bailleur a la faculté de contraindre le preneur à faire dresser un état des lieux (1).

La modification essentielle qu'apporte la loi est de mettre fin aux clauses "de parfait état" souvent contenues dans les conventions.

En effet, la jurisprudence a considéré que la clause d'une convention de location stipulant que le locataire reconnaît avoir reçu les lieux en bon état locatif constitue un état des lieux d'entrée (2).

Une telle clause ne devrait plus être considérée que comme un éventuel commencement de preuve par écrit dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Le texte nouveau parle d'état des lieux "détaillé" c'est-à-dire que les diverses parties du lieu doivent être décrites de manière circonstanciée ; les clauses formelles seront désormais assimilées à une absence d'état des lieux, ce qui évitera toute discussion à ce propos (3).

Deux autres initiatives doivent être relevées. L'article 1730 § 1er nouveau permet d'effectuer l'état des lieux avant l'entrée dans les lieux ; cette solution permet un examen plus complet des lieux et offre l'avantage de prolonger les délais.

(1) Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 65 ; amendement de M. VANDEN BOSSCHE, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/4, p. 1 et discussion en commission, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/9, p. 39.

(2) Civ. Bruxelles, 22 décembre 1976, Pas., 1977, III, p. 6.

(3) La preuve contraire est admise, mais il doit être tenu compte de l'usure normale et de la vétusté du bien, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 66.

La loi modifie également le délai dans lequel l'état des lieux doit être fait ; lorsque la durée du bail est inférieure à un an, l'état des lieux pourra être réalisé dans les quinze jours de l'entrée dans les lieux.

La requête tendant à la désignation d'un expert par le juge de paix doit obligatoirement intervenir dans le délai prévu à l'article 1730 nouveau (un mois ou quinze jours) sous peine d'être considérée comme tardive (1).

L'article 1730 § 2 codifie la pratique des avenants à l'état des lieux, ce qui permet de faire constater les modifications apportées au bien loué. Cette solution offre des avantages tant pour le bailleur que pour le preneur, en permettant d'acter les travaux importants qui ont été réalisés. Elle doit dès lors être approuvée.

L'attention doit enfin être attirée sur l'inversion partielle des articles ; le texte de l'article 1730 ancien du Code est repris à l'article 1731 § 2 nouveau et les principes de l'article 1731 ancien sont repris aux articles 1730 et 1731 § 1 nouveaux.

Section 6. - La garantie.

Lors de la conclusion du contrat, le bailleur demande souvent à son locataire la constitution d'une garantie financière portant sur le respect de ses obligations contractuelles.

Parfois, cette garantie est versée en espèces au propriétaire ; parfois, il s'agit de titres déposés par le locataire auprès d'une institution bancaire ; parfois encore, le locataire verse une certaine somme auprès d'une telle institution ; parfois enfin, l'organisme de crédit, sans qu'une somme lui soit versée, cautionne le respect des obligations du locataire à concurrence d'un certain montant moyennant le versement d'une commission.

(1) Trib. civil de Namur (en degré d'appel), 27 avril 1982, Rev. régionale de droit, 1983, p. 34 et note C. PANIER.

La garantie bancaire ne peut généralement être utilisée que moyennant le respect de certaines conditions et, plus particulièrement l'accord des parties ou la présence d'un jugement coulé en force de chose jugée.

Des propriétaires, ayant vécu des expériences malchanceuses avec des garanties bancaires, marquent une nette préférence pour la garantie en espèces. Ainsi, les banques subordonnent parfois leur intervention à une déclaration faite, sous peine de déchéance, dans les trente jours de la résiliation du bail. Il arrive à certains de perdre de vue ce délai. En outre, la nécessité d'un jugement coulé en force de chose jugée fait parfois renoncer le propriétaire à intenter une procédure lorsqu'il s'agit de récupérer des coûts de réparation de certains dégâts minimes.

Enfin, certaines réparations doivent être effectuées de manière urgente ; des propriétaires sont dans l'impossibilité financière de procéder à ces réparations s'ils ne peuvent disposer immédiatement de la garantie ; la longueur de la procédure nécessaire à la mise à disposition de la garantie pourra dès lors entraîner une dégradation du bien.

Par contre, la garantie en espèces constitue un moyen parfois facile pour les propriétaires de se faire justice à eux-mêmes.

L'article 1752 bis nouveau prescrit, à peine de nullité, le placement d'une somme d'argent auprès d'une institution de crédit, sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, lorsque :

- a) le bail prévoit la constitution d'une garantie ;
- b) la garantie consiste en une somme d'argent ;
- c) l'immeuble loué constitue l'habitation principale du preneur ;
- d) le bail est consenti pour une durée maximale de 9 ans.

Les Sénateurs ont adopté un amendement visant à préciser la notion d' "habitation principale" (1). Le caractère principal de l'habitation est établi

(1) Doc. parlem., Sénat, op. cit., p. 76.

par l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

Par ailleurs, la garantie consistant dans un dépôt de titres ne tombe pas sous le champ d'application de l'article 1752 bis. Il sera donc permis au propriétaire de se faire remettre en mains propres des titres pour un montant équivalent à la somme d'argent dont il pouvait disposer avant l'entrée en vigueur de la loi.

Enfin, la loi n'impose pas de montant maximal à la garantie bancaire (1).

La somme doit être effectivement déboursée par le locataire et les intérêts produits sont capitalisés. L'ensemble des sommes placées sur ce compte et produites par lui constituent l'assiette du privilège du bailleur.

Elles pourront être libérées par l'institution de crédit sur la production d'un accord écrit, de l'expédition d'un jugement, ou d'une copie de celle-ci, certifiée conforme par l'administration communale.

S'agissant de la rédaction du contrat, il est à conseiller, si la garantie n'est pas déjà constituée à la conclusion du bail, de prévoir que "le contrat est conclu sous condition suspensive de la constitution de la garantie".

Les Sénateurs ont tenu à préciser (2) que l'accord devait avoir lieu postérieurement à la conclusion du bail. Cette disposition tend à éviter que l'une des parties considère comme l'accord écrit visé à l'article 1752 bis du Code civil une clause du bail par laquelle le locataire autorise le propriétaire à disposer, dans certaines hypothèses assez larges, de la garantie bancaire.

(1) Le projet de loi n° 415, précité, limitait le montant de la garantie à trois mois de loyer (voy. M.H. GILLIS, Projet de loi n° 415, relatif aux contrats de louage de choses, Annales de droit, 1979, p. 17).

(2) Doc. parlem., Sénat, 556/2 , p. 74.

Désormais, précise la loi, toute décision condamnant le locataire au paiement d'une somme d'argent devra être assortie de l'exécution provisoire, nonobstant tout recours et sous caution.

L'on peut se demander s'il était opportun d'imposer, en toute hypothèse, l'exécution provisoire de la décision. Il existe en effet des litiges où les droits respectifs des parties sont assez équilibrés et où rien ne justifie la dérogation à la règle normale qui consacre le caractère suspensif de l'appel ou de l'opposition.

Peut-être eût-il été préférable, tout en érigeant l'exécution provisoire comme règle générale, de lui permettre de déroger à cette règle par une décision motivée.

Au surplus, la loi ne précise pas l'objet de la décision qui doit être assortie de l'exécution provisoire. S'agit-il de la décision qui ordonne l'utilisation de la garantie bancaire, de celle qui condamne le locataire au paiement d'une somme d'argent, ensuite de l'inexécution de ses obligations, ou de celle qui porte tant sur la condamnation au paiement de sommes que sur l'expulsion du locataire ?

L'exposé des motifs (1) se contente d'évoquer "la décision judiciaire, qui condamne l'une ou l'autre des parties au paiement d'une somme d'argent pour l'inexécution des obligations nées du bail".

L'on peut en déduire que le juge n'est pas obligé d'assortir la décision d'expulsion du locataire d'une exécution provisoire. En outre, l'exécution provisoire des décisions constitue une exception au droit commun. En conséquence, les règles qui dérogent au principe général doivent faire l'objet d'une interprétation restrictive ; ce raisonnement confirme donc que seule la partie du dispositif du jugement prononçant la libération de la garantie doit être assortie d'une exécution provisoire.

De manière générale, l'on peut se demander s'il était opportun d'introduire dans le coeur même du Code civil - c'est-à-dire une disposition devant présenter un caractère durable - une règle limitant d'une part fortement les modalités de constitution de la garantie bancaire et généralisant d'autre part de manière remarquable l'effet exécutoire direct de certaines décisions.

(1) Doc. Parlem., Sénat, 556/1, p. 9.

Section 7. - Une nouvelle forme de prorogation.

De nombreux parlementaires ont regretté lors des discussions la disparition d'une certaine stabilité du bail.

En effet, depuis 1975, les lois de blocage avaient permis d'instaurer un certain droit au logement car le bailleur ne pouvait mettre fin au bail que dans certaines conditions déterminées.

Cette solution retenue par le précédent projet du gouvernement (1) a été proposée tant au Sénat (2) qu'à la Chambre (3) mais a été repoussée à la demande du gouvernement qui souhaitait la liberté du marché immobilier.

Cette solution apparaît équilibrée du fait de l'ampleur du marché immobilier en Belgique.

Une stabilité pourrait toutefois être trouvée en imposant une certaine durée au bail lorsqu'aucune clause du contrat ne la prévoit. Le bail pourrait être conclu pour trois ans, avec la possibilité pour le preneur d'y mettre fin chaque année moyennant un préavis de six mois.

D'autres se sont inquiétés de la situation très défavorable réservée au locataire qui avait réalisé des travaux d'aménagement importants et qui risquait de voir le bailleur mettre fin à son bail (4). Tout en recon-

(1) Doc. parlem., Chambre, session 1979, 120/14.

(2) Par exemple l'amendement de M. VERCAIGNE, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/6, p. 3, de M. BOEL et consorts, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/4, p. 1, de M. LALLEMAND et GOOSENS, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/5, p. 1.

(3) Par exemple l'amendement de M. MOTTARD, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/3, p. 2 ; amendement de M. DELAHAYE, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/11, p. 2 ; amendement de M. VANDEN BOSCHE, Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/4 ; voir aussi la discussion en commission, Doc. parlem., Chambre, session 1982-1983, 807/9, p. 50.

(4) A ce propos, Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 7 ; compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 343.

naissant l'acuité du problème, le ministre de la Justice a préféré demander le rejet de l'amendement (1).

Un texte pourrait régler cette matière en prenant pour modèle le régime prévu aux articles 7 à 9 de la loi sur les baux commerciaux en limitant toutefois le montant des travaux à un an de loyer.

En vue de modaliser quelque peu la rigueur du principe de la fin du bail, la loi insère un article 1759 bis dans le Code civil.

Celui-ci permet au preneur de demander une prorogation du bail relatif à son logement principal lorsqu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

Diverses circonstances relevées dans la jurisprudence étrangère ont été mentionnées dans le rapport (2) de la commission ; on retiendra notamment les problèmes d'enseignement dans le chef des enfants (3) ou une grossesse avancée.

La perte inattendue de l'emploi pourrait également être retenue (4), ainsi que la maladie ou le décès d'un membre de la famille du preneur (5).

Sauf accord exprès des parties, le juge déterminera s'il accorde la prorogation et fixera sa durée sans qu'elle puisse excéder un an. La demande doit être introduite avant la fin du bail car il s'agit d'une prorogation (6). Dans ce cas, le juge peut, s'il l'estime équitable, accorder, à la

(1) Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 13.

(2) Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 87.

(3) En vue de permettre de terminer une année scolaire par exemple.

(4) Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 82.

(5) Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/9, p. 4.

(6) Doc. parlem., Chambre, session 1983-1984, 807/9, p. 53 ; compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 350.

demande du bailleur, une augmentation de loyer qui s'inscrira dans le cadre de l'adaptation normale au coût de la vie (1).

Les demandes de prorogation peuvent être à nouveau demandées au juge si de nouvelles circonstances exceptionnelles se présentent, celui-ci statuant en tenant compte des intérêts des deux parties (2).

Section 8. - Procédure.

L'article 9 de la loi généralise l'introduction de la procédure par requête en matière de baux à loyer et de baux commerciaux.

L'article prévoit l'insertion d'un chapitre XVbis dans le Code judiciaire, intitulé "Procédure en matière de louage de choses". Ce chapitre précise les mentions que doit contenir, à peine de nullité, la requête écrite déposée au greffe de la Justice de paix.

Parmi celles-ci, l'on retiendra l'indication des "nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite".

L'exposé des motifs prescrit l'annexion d'un certificat récent de domicile à la requête.

(1) Doc. parlam., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 83.

(2) A ce propos, voir Doc. parlam., Sénat, session 1982-1983, 556/2, p. 84 ; compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1982, p. 342.

Par ailleurs, précise l'exposé des motifs, ce certificat ne doit pas être fourni pour les personnes morales, dépourvues de domicile, ou lorsque l'on ne connaît que la résidence de la défenderesse.

Certes, l'on peut se réjouir de la généralisation d'une procédure peu onéreuse et l'on peut saluer les efforts prodigués en vue de donner à cette procédure les meilleures garanties de fonctionnement.

Cependant, si le demandeur assigne à ce qu'il croit être la résidence du défendeur, que celui-ci ne comparait pas et que le juge ne vérifie pas la preuve de la résidence et accorde un jugement par défaut, cette décision pourra être attaquée puisque reposant sur un exploit entâché de nullité.

L'article 40 du Code judiciaire organise, lorsque la partie citée n'a en Belgique ni domicile, ni résidences connues, la signification à l'étranger (ou au procureur du Roi (lorsqu'aucun domicile n'est connu, même à l'étranger) de l'exploit d'huissier.

Cet article 40 n'étant pas applicable aux plis judiciaires, la procédure devra nécessairement être introduite, à tout le moins dans cette hypothèse, par exploit d'huissier.

Enfin, même si les personnes morales n'ont pas de domicile, l'on pourrait peut-être prescrire l'annexion à la requête d'un certificat attestant l'adresse de leur siège social.

-
- (1) Si le juge constate que le pli judiciaire n'a pas atteint le défendeur, il exigera probablement une preuve précise de ce que le lieu visé dans la requête était effectivement la résidence du défendeur.

Section 9. - Les dispositions transitoires relatives au congé

Diverses dispositions transitoires sont proposées, en vue d'atténuer quelque peu les conséquences de l'absence de prorogation légale des baux.

- a) Une règle générale est contenue à l'article 13 ; celui-ci permet au Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, de prendre, pour l'année 1984, une nouvelle réglementation en vue d'assurer l'adaptation des loyers et la prorogation des baux.

Un tel arrêté ne pourrait être envisagé (1) que si des mesures de modération de revenus sont effectives ; son modèle sera celui de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Une telle perspective est source d'incertitude juridique. Elle ne procède pas d'une bonne technique législative.

Il eut été préférable, dans le cadre de la revalorisation du travail parlementaire (2), de permettre une réelle réflexion sur les modifications apportées au Code civil, quitte à confier la préparation des textes au groupe de travail interuniversitaire sur les baux (3).

Des mesures relatives à l'adaptation du loyer au coût de la vie ne pourraient plus être prises que pour les baux conclus après le 1 janvier 1984 dont la date anniversaire de l'entrée en vigueur n'est pas encore intervenue. Elles sont peu probables. Par contre, un arrêté imposant une prorogation des baux reste techniquement possible même si cela apparaît contraire à l'option prise par le gouvernement.

(1) C'est-à-dire qu'il s'agit d'une question d'opportunité tranchée par le gouvernement.

(2) Discours du président Defraigne à la rentrée parlementaire le 10 octobre 1983, compte rendu analytique, Chambre (1983-1984).

(3) Ce groupe composé de juristes des différentes universités du pays a remis un rapport détaillé au Ministre de la Justice en vue d'améliorer la rédaction des législations temporaires.

- b) L'article 11 du projet prévoit des dispositions transitoires complémentaires afin de sauvegarder quelque peu les droits du locataire et de répartir dans le temps les résiliations des baux. Leur complexité donnera lieu à procès et ne garantira que pour peu de temps un droit au logement aux défavorisés.

Une double règle générale s'applique aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1er janvier 1984, c'est-à-dire essentiellement aux baux verbaux (1), aux baux tacitement reconduits (2) et aux baux prorogés (3), car peu de conventions écrites prévoient une occupation à durée indéterminée.

Pour ces baux, le congé donné par le bailleur ne peut sortir ses effets avant le 30 juin 1984 ; le preneur peut mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

En vue d'assurer la protection de la résidence principale (4), les baux relatifs à ces logements qui viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur dans le courant de l'année 1984, sont prorogés en faveur du locataire pour une durée d'un an. Cette disposition mal rédigée n'a pas pu être modifiée par la Chambre afin de permettre la publication de la loi avant le 31 décembre 1983. Le ministre de la Justice a confirmé les difficultés d'interprétation que poserait cet article, pensant même à une nouvelle initiation législative sur cette matière (5) à propos de l'impossibilité du retrait de prorogation.

(1) Le qualificatif "indéterminé" peut s'appliquer en partie au bail verbal, car si la durée du délai de préavis est déterminée par l'usage des lieux, le moment où l'une des parties invoquera ce délai est indéterminé.

(2) Article 11 § 1er de la loi.

(3) Article 11 § 2 de la loi.

(4) Cette disposition ne s'applique pas aux baux relatifs à des locaux destinés au logement qui font partie d'un ensemble contenant un établissement commercial (Article 11 § 3, al. 2).

(5) Compte rendu analytique, Chambre, 21 décembre 1983, p. 360.

L'échéance des baux relatifs à la résidence principale de la famille qui sont venus à échéance avant le 1er janvier 1984 et qui ont été prorogés n'interviendra pas avant le 31 décembre 1984 ; le texte permet sans doute de tenir un autre raisonnement du fait que le congé donné par le bailleur ne peut sortir ses effets avant le 30 juin 1984 (1) ; on prendrait alors cette date comme point de départ du délai d'un an prévu à l'article 11 § 3. Un troisième raisonnement permet de considérer que cette prorogation d'un an n'affecterait pas les baux prorogés ; cette interprétation conforme au texte va à l'encontre des travaux préparatoires et entraînerait une grande distorsion.

Il faut toutefois constater que les délais d'une procédure en la matière (en ce compris l'appel en 1ère instance en cas de solution défavorable au preneur) entraîneront un maintien dans les lieux jusqu'au 31 décembre 1984.

Quant aux baux qui viennent normalement à échéance en 1984, ils seront simplement prolongés d'un an. Cela signifie que certaines prorogations pourront intervenir jusqu'au 31 décembre 1985, le propriétaire ne pouvant s'y opposer même pour le motif d'occupation personnelle (2).

Le preneur peut toutefois mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

En cas de vente du bien loué, la loi n'accorde plus, comme le prévoyaient les lois temporaires, une protection exorbitante du droit commun, au locataire, pendant la période de prorogation. Le droit commun est donc applicable en vertu duquel seule le bail authentique ou ayant date certaine sera opposable à l'acquéreur (3).

La notion de résidence principale a été définie, à l'article 6 de la loi (4). Cette référence à l'entrée en vigueur du bail, qui fut largement critiquée dans les lois temporaires du fait de l'insécurité juridique engendrée (5), doit ici être retenue, l'inscription à la commune nécessitant la réalité de la résidence.

(1) Article 11, § 1er et § 2.

(2) Voyez not. l'intervention de M. RISOPOULOS, Compte rendu analytique, Chambre, p. 348 et l'amendement qu'il a proposé, ibid., p. 360 ; voyez l'amendement de M. DELAHAYE, loc. cit. ; voir aussi la proposition de M. RISOPOULOS, Doc. parlem., Chambre 1983-1984, 841/1.

(3) Voy. sur le régime antérieur, M.H. GILLIS, Incidence de la prorogation légale des baux sur la vente de l'immeuble loué, Centre de Droit des Obligations, Doc. 82/6.

(4) Article 1752 bis nouveau du Code civil, §1er, al.5, supra, sect. 7, La procédure.

(5) Voir notamment J. VANKERCKHOVE, Loyers et revenus immobiliers en 1983, J.T., 1983, p. 165, n° 18 et les références.

c) Enfin, en vertu des 2° et 3° de l'article 13, le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, différer jusqu'au 31 décembre 1984 la mise en vigueur des mesures transitoires des articles 10 et 11 de la loi et en conséquence adapter leurs dispositions pour 1985. Dès à présent il serait toutefois très difficile de remettre en cause les principes de l'article 10. Cette solution complexe illustre à nouveau la précipitation avec laquelle le gouvernement a voulu agir en ce domaine.

CONCLUSIONS.

Le système des lois temporaires de locage visait assurément à la sécurité juridique. Le projet actuel rétablit à juste titre la liberté contractuelle en l'assortissant de certaines mesures destinées à protéger les parties.

La liberté contractuelle doit rester le principe de la législation en matière de baux d'immeubles. En effet, non seulement la plupart des bailleurs sont des petits propriétaires n'ayant qu'un seul immeuble en location (1), mais en outre, l'offre est supérieure à la demande sur le marché immobilier, mettant ainsi le locataire dans une position de force, une protection trop forte introduirait d'ailleurs la pratique des "pas de porte" versé à l'ancien locataire à l'entrée dans les lieux. Cependant, l'expérience nous montre que les contrats type émanent généralement du bailleur qui peut ainsi, devant un candidat locataire ignorant ou confiant, organiser les rapports contractuels en sa faveur.

L'on peut cependant se demander si les mesures de protection sont suffisantes ; en effet, le champ d'application de plusieurs dispositions visant à protéger le locataire est restrictif en sorte que ces mesures impératives peuvent

(1) Voyez Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, pp. 8 et sv.

être éludées assez facilement ; ainsi, une garantie composée d'obligations d'Etat pourra être constituée dans les mains du bailleur à l'opposé de la garantie constituée en espèces.

Les mesures de protection du locataire sont non seulement restrictives, elles sont également incomplètes. Ne faudrait-il pas, à tout le moins pour les baux d'habitation modeste et portant sur la résidence principale, garantir au locataire une durée minimale d'occupation ? En outre, le locataire souhaite parfois effectuer des transformations en cours de bail ; en cas de refus du propriétaire, ne conviendrait-il pas d'organiser une procédure visant à autoriser le locataire à effectuer des améliorations opportunes et à organiser les modalités d'indemnisation en cas de résiliation du bail ?

Ne conviendrait-il pas aussi de mettre fin à la responsabilité solidaire des locataires en cas d'incendie (1) ?

Les propositions de réforme que nous suggérons ne sont d'ailleurs pas neuves puisqu'elles se retrouvent dans le projet original de réforme des baux à loyer (2).

Comme nous l'avons laissé entendre plus haut, l'on pourrait établir un régime juridique distinct selon la nature de l'immeuble loué. Ainsi, le régime de protection du locataire se justifie moins facilement en cas de location de bureaux ou de villas à revenu cadastral élevé. Cependant, une telle initiative rendrait plus complexe encore la législation relative aux baux. La nouvelle loi est opportune. Elle ne constitue cependant qu'une première étape dans la bonne direction.

M. TAVERNE
Assistant U.C.L.

D. PHILIPPE
Avocat au Barreau de Bruxelles
Assistant U.C.L.

(1) Voyez M. DELAHAYE et J. VANKERCKHOVE, Le louage des choses, Nouvelles, t. VI, 1, 1964, n° 1034 et 1035, pp. 398 et s.

(2) Voyez sur le projet M.H. GILLIS, Projet de loi n° 415 relatif aux contrats de louage de choses, Annales de Droit, 1979, pp. 1 et s. ; Doc. parlem., Sénat, session 1982-1983, 556/2, pp. 16 et s.