

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Faculté de Droit

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

Projet de loi n° 415 relatif aux
contrats de louage de choses.

par Marie-Hélène MIGNON-GILLIS

Doc. 78/3

PROJET DE LOI N° 415 RELATIF AUX CONTRATS DE LOUAGE DE CHoses.

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

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

Le vote de cette dernière législation, rédigée dans la hâte et la confusion par la Commission du Sénat qui estimait, après avoir rejeté le projet du gouvernement, "qu'une courte prorogation d'une loi, boiteuse sans doute, est préférable à une révision fondamentale menée à la cravache"(1), avait entraîné, de la part du dit gouvernement, la promesse d'une révision, en profondeur,

(1) Sénat 15 décembre 1977, compte-rendu anal. p. 105, décl. M. Storme, rapporteur.

du statut du louage pour le printemps 1978.

Cette révision globale qui doit, dans l'esprit de ses promoteurs, "protéger le locataire d'une façon permanente et simplifier les calculs de loyer" (1), est née, le 30 mai dernier, sous la forme d'un "projet de loi relatif aux contrats de louage", déposé par M. Van Elslande, Ministre de la Justice, sur le Bureau de la Chambre des Représentants (2).

C'est à la description de ce projet - actuellement discuté en commission parlementaire - que nous allons consacrer cet article, réservant suggestions et critiques pour un prochain document de travail.

+

+

+

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

Conçu en continuité avec la législation de base en matière de louage de chose qui figure, à l'heure actuelle, au Livre III, titre VIII, Chapitre II du Code civil, ce texte apporte, aux dires de ses auteurs, une "certaine adaptation aux conceptions de notre temps" (3).

C'est ce qui justifie la méthode législative adoptée : les nouvelles dispositions légales sont toutes insérées dans le cadre du Code avec cependant une numérotation très largement modifiée par les innovations apportées au texte initial.

Nous nous attacherons plus particulièrement à l'examen des dispositions reprises aux articles 3-4-8-9 et 11 du projet, articles qui aménagent respectivement les règles relatives aux baux immobiliers (art. 3), aux baux à loyer (art. 4),

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

(2) Doc. Parl. Chambre : projet n° 415, Session 1977-1978, n° 1, pp. 1 à 26.

(3) Doc. Parl. Chambre n° 415, Session 1977-1978, n° 1, p. 2.

au crédit-bail (art. 8), aux baux mobiliers (art. 9) et à la procédure devant le juge de paix (art. 11).

Les art. 1 et 2 du projet apportent des modifications mineures aux art. 1710 et 1714 C. civil et précisent, dans l'art. 1711, la terminologie désormais en vigueur en matière de bail.

Les art. 5 et 6 concernent les baux commerciaux, ils traitent respectivement de la garantie locative et de l'applicabilité de certaines règles de la section II (baux à loyer).

L'art. 7 opère une mise en concordance de la numérotation des articles ayant trait au louage de choses repris à l'art. 56 de la loi sur le bail à ferme.

L'art. 10 introduit, en matière de prescription, un article 2272bis qui pose : "L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail".

Les art. 12 et 13 précisent que l'art. 1730 nouveau (prix du bail) est d'application aux redevances dues par le superficiaire et l'emphytéote.

L'art. 19 enfin prévoit l'abrogation des "législations sur les loyers" promulguées d'avril 1975 à décembre 1977.

Pour chaque section, nous dégagerons d'abord les INNOVATIONS introduites par le projet de loi puis les MODIFICATIONS majeures apportées au Code civil.

+

+

+

I. SECTIONS I ET II , LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II DU CODE CIVIL :

des règles relatives aux baux immobiliers (art. 3) et aux baux à loyer (art. 4).

1. INNOVATIONS :

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

Le but avoué des auteurs du projet de loi est de favoriser au maximum la conclusion de baux écrits.

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

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

4. Autre nouveauté, l'article 1721 qui, reprenant le texte de l'ancien article 1720 relatif aux obligations du bailleur, y ajoute une disposition dont l'exposé des motifs dit qu'elle vise essentiellement "à inciter le bailleur à livrer une chose en bon état de REPARATION" (1). Lorsque le bien loué n'est pas livré en bon état de réparation de toute espèce, "le preneur peut, dans un délai de 60 jours, notifier au bailleur les réparations nécessaires à l'usage normal de la chose et le devis y afférent. Si, dans les 60 jours après la notification, le bailleur n'a pas fait parvenir son accord, le preneur peut faire procéder à ces réparations à charge pour le bailleur de payer au preneur les frais que celui-ci a exposés, ainsi que tous dommages-intérêts".

Cet article est impératif.

5. En matière de réparations toujours, mais dans le cadre de la section II consacrée désormais aux seuls baux à loyer c'est-à-dire

(1) Doc. Parl., Chambre n° 415. Session 1977-1978, n° 1, p. 6.

les baux d'immeubles destinés exclusivement au logement (1), les articles 1761 à 1763 visent à clarifier les charges incombant respectivement au bailleur et au preneur en matière de REPARATIONS survenant en cours de bail.

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

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

Encore que l'énoncé de ces différentes réparations ne soit, d'après l'exposé des motifs, nullement exhaustif, "il va de soi que les parties ne peuvent désormais s'écarter des cas repris dans ces énumérations, celles-ci étant basées sur la règle fondamentale proclamée à l'article 1761, qui est impérative" (2).

6. Importante innovation en matière de baux à loyer, le projet accorde au preneur le droit absolu d'apporter, en cours de bail, des AMELIORATIONS au bien loué.

Ces travaux doivent, aux termes de l'article 1764 être "réellement utiles" au logement pris en location ; il faut donc que les améliorations envisagées présentent un avantage pour le bien et non pour le seul locataire.

L'exposé des motifs cite comme cas d'application l'installation de la télédiffusion.

En outre, "le coût des transformations ne peut dépasser deux années de loyer, et elles ne peuvent compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthé-

(1) L'art. 1711 nouveau distingue en effet :

- le bail immobilier : louage de tous les biens immeubles
 - le bail à loyer : louage des seuls immeubles destinés au logement
 - le bail commercial
 - le bail à ferme
- et le crédit-bail qui se rapporte tant aux biens meubles (art. 1776) qu'aux biens immeubles (art. 1777).

(2) Chambre : op. cit., p. 16.

tique du bâtiment" (art. 1764).

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

Si celui-ci ne manifeste pas son opposition motivée dans les 60 jours, il est réputé consentir aux transformations prévues. Tout dissentiment est arbitré par le juge de paix.

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

L'article 1766 qui, contrairement aux deux précédents n'est pas impératif (on peut y déroger conventionnellement, mais seulement par écrit), règle les modalités d'indemnisation du preneur du chef des frais consentis lors des travaux. Il distingue selon que le bailleur avait ou non marqué son accord aux aménagements effectués.

7. Le législateur de 1804 avait laissé la fixation et l'adaptation du prix d'un bail à l'autonomie de la volonté des parties contractantes.

Les récentes lois de blocage ont apporté de sérieuses entraves à cette liberté et le Gouvernement a entendu, par son projet de loi, apporter une solution définitive à cet épineux problème.

Sans porter atteinte à la liberté contractuelle des parties en matière de fixation du PRIX DE BASE d'un bail, l'article 1730 en règle définitivement les ADAPTATIONS.

Le projet distingue globalement trois types d'adaptations du prix tant à la hausse qu'à la baisse.

- L'adaptation au coût de la vie se fait selon la formule reprise à la loi du 10 avril 1975 : prix de base x nouvel indice.

indice de départ

Le prix de base est librement fixé par les parties à la signature du contrat ; il ne comprend ni frais ni charges.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Quant au nouvel indice, c'est celui du mois qui précède le rajustement du prix

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

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

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

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

- Enfin, il convient de signaler que "lorsque des circonstances spéciales l'exigent, le Roi peut, après délibération du Conseil des Ministres, fixer le taux par lequel, en dérogation du § 1, le prix sera augmenté durant l'année qu'il détermine" (art. 1730 § 5).

8. L'article 1731 inaugure, en matière de FRAIS et CHARGES, "une règle générale fondée sur l'équité ... aucun paiement qui est en rapport direct avec la propriété ne peut incomber au preneur. Puisqu'il n'a pas l'avantage de celle-ci, il ne doit pas non plus en supporter les charges.

Le preneur a uniquement l'usage et jouissance du bien, il doit, dès lors, supporter les frais et charges occasionnés par cet usage et cette jouissance"(1) Cet article, auquel il ne peut être dérogé -par écrit- qu'en faveur du preneur, énumère, à titre exemplatif, les charges qui affèrent, soit à la propriété

(1) Chambre : op. cit., p. 10.

(précompte immobilier), soit à un service ou à un avantage en faveur du preneur (frais de chauffage, consommation d'eau, gaz, électricité).

"Ces frais et charges doit - en outre- correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct".

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

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

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

10. Dans le même esprit de protection du locataire contre des charges pécuniaires excessives, le Gouvernement s'est attaché à éviter tout abus en matière de GARANTIE LOCATIVE. Désormais la garantie financière réclamée à un locataire pour assurer le respect de ses obligations en matière de bail à loyer ne peut en aucun cas être supérieure à trois mois de loyer (art. 1760). A défaut d'écrit, elle ne peut excéder une mensualité ; les intérêts éventuels sont acquis de plein droit au locataire et toute somme supérieure à un mois de loyer doit obligatoirement être constituée sous la forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire.

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

11. Dans le Code civil, la responsabilité du preneur en cas d'incendie était réglée par les articles 1733 et 1734. Ce dernier article instaurait une responsabilité solidaire des co-locataires et était extrêmement lourd* de conséquences pour le preneur qui ne parvenait pas à rapporter la preuve que l'incendie avait commencé chez un autre ou n'avait pu naître chez lui. La Cour de Cassation, consciente du problème avait d'ailleurs restreint le champ

d'application de cette disposition en affirmant la non applicabilité de l'article 1734 au cas où le bailleur occupait lui même une partie de l'immeuble (1)

Le projet de loi reprend les termes de l'article 1733 mais il met un TERME A LA SOLIDARITE ENTRE LOCATAIRES EN CAS D'INCENDIE. Sauf preuve de sa non responsabilité, apportée selon les modes prévus à l'article 1737 nouveau, le preneur n'est plus responsable que des biens qu'il loue.

12. Dernière innovation, mais non des moindres, chaque section du projet de loi se termine par un article qui rend IMPERATIVES les règles de la section qu'elle énumère.

Cette méthode, contestée par le Conseil d'Etat (2) a été, selon les promoteurs du projet, "dictée par un souci de clarté.

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

- celles auxquelles il peut être dérogé par écrit (cf. point 3 notre article)
- celles auxquelles il peut être dérogé par écrit en faveur du locataire (par ex. art. 1730-1731, cf. points 7 et 8)
- enfin celles qui ne tolèrent aucune dérogation" (3).

2. MODIFICATIONS :

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

Sont remaniées profondément les dispositions du Code civil traitant :

- des modes de preuve du bail verbal
- de l'état des lieux
- de la durée d'un bail

(1) Cass., 16 novembre 1944, Pas. 1945, I, 34.

(2) Avis C.E. 20 avril 1978, Chambre, op. cit., p. 27.

(3) Chambre, op. cit., p. 3.

- de la cession et de la sous-location d'un bail
- et enfin de la vente d'un bien loué.

14. Les anciens articles 1715 et 1716 du Code civil, traitant respectivement de la PREUVE de l'existence et du prix du BAIL VERBAL, s'étaient révélées au fil des ans comme de véritables nids à procès tant et si bien que la jurisprudence en avait très largement restreint la portée. Le Gouvernement a estimé nécessaire d'amender cette réglementation trop stricte.

Désormais, la preuve de l'existence d'un bail verbal n'ayant encore reçu aucune exécution répondra au droit commun des articles 1315 ss.

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

15. La constitution d'un ETAT des LIEUX est une formalité trop souvent négligée par les signataires d'un contrat de bail. Nous ne reviendrons pas sur les modifications apportées par la loi du 7 novembre 1973 à l'article 1731 du Code civil si ce n'est pour signaler que l'article 16 du projet respecte le régime transitoire prévu par cette loi pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1 janvier 1974.

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

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

L'exposé des motifs insiste sur l'exigence d'un état des lieux DETAILLE ce qui exclut désormais les clauses devenues de style selon lesquelles le bien a été livré "en parfait état locatif bien connu du preneur".

D'autre part, l'article tient compte des modifications qui auraient pu intervenir depuis la constitution de l'état des lieux, soit en vertu de l'article 1721, soit de l'article 1764. Dans ce cas, les parties doivent prendre la précaution de rédiger un avenant qui décrive les modifications intervenues. "A défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit" (art. 1734).

- "S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail...".

L'article 1735 apporte un changement substantiel au régime datant de la réforme de 1973 : il SUPPRIME en effet toute possibilité pour le bailleur d'apporter la PREUVE CONTRAIRE par toute voie de droit.

Cette modification est voulue par le Gouvernement dans le but de forcer les parties (et surtout le bailleur) à dresser un état des lieux ; tout au long du projet, l'écrit est conçu en effet comme moyen de clarifier au maximum les situations locatives afin d'éviter tout conflit ultérieur. Les délais d'un mois et de huit jours prévus par l'article 1731 ancien ont été quelque peu allongés par la possibilité nouvelle, suggérée par le Conseil d'Etat, d'exiger que l'état des lieux soit dressé anticipativement, pendant le temps où les lieux loués sont encore inoccupés (1).

16. Les dispositions ayant trait à la DUREE des baux immobiliers ont été largement modifiées par les auteurs du projet de loi en raison de la suppression délibérée par ceux-ci de toute référence aux usages.

- Tout bail, écrit ou verbal, conclu pour une durée DETERMINEE, cesse désormais de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit besoin de congé (art. 1740).

Signalons dès à présent qu'à défaut de stipulation écrite, le terme est d'office fixé à 9 ans en matière de baux à loyer (art. 1768 §1).

(1) Avis C.E. 20 avril 1978, Chambre, op. cit., p. 35.

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

1° un jour si le prix se paie par jour ;

2° deux semaines s'il se paie par semaine ;

3° trois mois s'il se paie par mois ;

4° six mois s'il se paie par trimestre ou plus" (art. 1739).

Il peut être dérogé par écrit à cette dernière disposition, mais seulement en faveur du preneur.

- Autre conséquence de la suppression des usages, l'article 1741 prévoit qu'en cas de tacite reconduction d'un bail conclu à l'origine pour un terme déterminé, la durée de ce bail et le préavis de congé sont désormais régis par les dispositions de droit commun soit, l'article 1739 pour les baux immobiliers et l'article 1768 pour les baux à loyer.

17. C'est en effet l'article 1768 qui, par dérogation à l'article 1739, règle la DUREE des baux à loyer : "le bail d'un logement meublé ou non meublé est censé fait pour une durée de NEUF ANS".

La seule manière d'éviter le bail de 9 ans est donc de veiller à mentionner un terme conventionnel dans l'écrit prévu par l'article 1717.

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

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

Au surplus, le Gouvernement espère que les stipulations prévues par les parties en ce qui concerne la durée du bail connaîtront un regain de précision (1)".

(1) Chambre, op. cit., p. 18.

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

18. Autre possibilité offerte au preneur de se délier de ses obligations locatives, celle que lui réserve l'article 1718 : "le preneur a le droit de sous-louer pour le tout ou pour partie et de céder son bail à autrui".

Le projet gouvernemental étend considérablement le droit à la CESSION et à la SOUS-LOCATION puisque désormais, moyennant une procédure qui "laisse aux parties la faculté de négocier en toute liberté et de recourir au juge de paix en cas de désaccord" (1), le dit juge pourra finalement accorder l'autorisation sollicitée à la condition expresse que le bailleur n'en souffre aucun préjudice. "Le bailleur peut toutefois faire obstacle à la sous-location et à la cession en offrant de résilier le bail".

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

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

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

Contrairement à l'article 1718, cette dernière disposition n'est pas impérative.

(1) Chambre, op. cit., p. 5.

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

- L'article 1746 contient néanmoins une règle nouvelle qui s'inspire de l'article 55 de la loi sur les baux à ferme : "en cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est SUBROGE aux droits et obligations du bailleur si le bail a été fait par acte authentique ou a date certaine".

Il se peut que, dans le bail initial, le bailleur se soit réservé le droit d'expulser le locataire en cas de vente du bien loué ; dans cette hypothèse, les articles 1748 à 1752 disposent dans quels délais le preneur doit évacuer les lieux et à quels dommages-intérêts il peut prétendre.

- Si le bail initial n'a pas été fait par acte authentique ou n'a pas date certaine, il est d'office inopposable au tiers acquéreur qui, en aucun cas ne sera tenu de dommages-intérêts. Le bailleur a néanmoins l'obligation de PREVENIR le locataire, au moins 3 mois à l'avance, de son intention de mettre le bien en vente afin de lui permettre de trouver à se reloger dans un délai raisonnable.

+

+

+

II. SECTION IV, LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II DU CODE CIVIL :

des règles particulières au crédit-bail (art. 8).

20. Première remarque, d'ordre terminologique : l'article 18 du projet ramène les termes "leasing et location-financement" à une notion unique commune désormais aux législations belge et française, celle de CREDIT-BAIL ; en néerlandais, le seul terme légal est dorénavant celui de LEASING.

La nouvelle section IV du Code civil commence par deux définitions : crédit-bail mobilier (art. 1776) et immobilier (art. 1777) ; beaucoup de points communs à ces définitions qui sont en parfaite concordance avec les textes des Arrêtés-Royaux n° 50 du 10 novembre 1967 (statut juridique des entreprises spécialisées dans ce genre d'activités) et n° 30 du 28 décembre 1970 en matière fiscale :

- caractère non résiliable et non translatif de propriété du contrat
- possibilité d'achat à l'expiration du terme convenu pour un prix dont les modalités de détermination sont fixées dès le contrat
- loyer + prix d'achat éventuel = capital investi + intérêts et charges.

L'article 1777bis, disposition impérative, exige l'écrit pour tout contrat de crédit-bail, quant à l'article 1777ter, impératif lui aussi, il prévoit que toute convention doit, dès l'origine, stipuler sa durée.

Les articles 1777quater et quinquies dégagent l'ordre de priorité des dispositions qui régissent le crédit-bail et posent que ces règles, de caractère civil ne préjudicient aucunement aux réglementations spécifiques préexistantes.

Outre les Arrêtés-Royaux prémentionnés, "les contrats de crédit-bail sont régis d'abord par les articles 1776, 1777, 1777bis et 1777ter, ensuite par leurs propres dispositions conventionnelles, puis, à titre supplétif, par les dispositions des sections I, IIbis et V du présent chapitre.

A cet effet, aucun article de ces sections n'est réputé impératif dès lors qu'il s'agit du crédit-bail : la convention peut donc déroger à toutes ces règles"(1).

(1) Chambre, op. cit., p. 21.

III. SECTION V, LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II DU CODE CIVIL :

des règles relatives aux baux mobiliers (art. 9).

21. Excepté l'article 1757, aucune disposition spécifique ne régissait, dans le Code civil, les BAUX MOBILIERS. La doctrine, la jurisprudence et la pratique en étaient donc réduites à argumenter par analogie avec les règles existant en matière immobilière... avec tous les aléas que ces références entraînaient.

La présent projet tend à remédier à cette carence en introduisant dans le Code une section nouvelle qui "assortit un renvoi à une série d'articles concernant le louage d'immeubles (1778nonies) à un certain nombre d'articles propres au louage de biens meubles" (1), qu'il s'agisse de mobilier proprement dit, de télévisions, de skis ou de vêtements de travail.

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

- mentions du bail (cf. art. 1717-1778bis)
 - cession et sous-location (cf. art. 1718-1778ter).
 - réparations urgentes en cours de bail (cf. art. 1725 - 1778 quater)
 - garantie d'éviction (cf. art. 1728 - 1778 quinquies)
 - incendie (cf. art. 1737 - 1778 sexiès)
 - terme du bail (cf. art. 1739 - 1778 septies)
 - réparations locatives et autres (art. 1761 ss - 1778 octies)
 - nullité de plein droit (cf. art. 1756 - 1778 decies)
- et principe des dérogations écrites (cf. art. 1757 - 1778 Undecies).

+

+

+

(1) Chambre : op. cit., p. 3.

IV. PROCEDURE en matière de bail immobilier (art. 11).

22. Le dernier point que voudrions aborder dans le cadre de cet article est celui de la nouvelle PROCEDURE réglant les contestations en matière de louage.

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

La procédure proposée par le projet du Gouvernement présente, selon ses promoteurs, "l'avantage d'être rapide, simple, sans trop de formalités" (1).

Jugeons-en plutôt...

Art. 1344 Code judiciaire : "Sous réserve de ce qui est dit relativement en matière de baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste.

Les parties sont convoquées par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge.

Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Si les parties se présentent, le juge les entend et peut statuer sauf si l'une d'elles sollicite la remise à une prochaine audience. Dans ce cas, le juge fixe l'audience suivante en présence de la partie la plus diligente. Conformément à l'article 751, le greffier avertit toujours la partie adverse par pli judiciaire de la date de la prochaine audience.

Dans les trois mois de l'introduction de la demande, le juge ordonne la clôture des débats.

Il statue dans les huit jours de cette clôture".

(1) Chambre, op. cit., p. 24.

23. A SUIVRE ... Cet article nous laisse sur notre faim... Par le biais de ces quelques pages, nous avons tenté d'apporter au lecteur une INFORMATION, la plus neutre possible, à propos du projet de loi relatif au contrat de louage de choses tel qu'il est présentement discuté en Commission à la Chambre des Représentants. Le point de vue DE LEGE FERENDA, les critiques, les suggestions dont ce projet est justiciable, que l'on se place du point de vue du juriste, du locataire ou du propriétaire, feront l'objet d'un prochain document de travail.

M.H. Mignon-Gillis

Juillet 1978.

T A B L E S D E C O N C O R D A N C E =====

CODE CIVIL	PROJET DE LOI	INNOVATIONS ET MODIFICATIONS
------------	---------------	------------------------------

1710	1710	
1711	1711	
1712	-	----
1713	-	----
1714	1714	

BAUX IMMOBILIERS - ARTICLE 3 DU PROJET DE LOI. -----

1715	1715	Modes de preuve du bail verbal : (existence (1715)
1716	1716	(prix, charges (1716)
----	1717	MENTIONS DU BAIL ECRIT
1717	1718	Cession et sous-location
1718	inchangé 1719	-----
1719	inchangé 1720	-----
1720	1721	DROIT AUX REPARATIONS NECESSAIRES A L'USAGE NORMAL DE LA CHOSE
1721	inchangé 1722	-----
1722	inchangé 1723	-----
1723	inchangé 1724	-----
1724	inchangé 1725	-----
1725	inchangé 1726	-----
1726	inchangé 1727	1755 § 3 (note 1)

1727	inchangé 1728	-----
1728	1729	
-----	1730	PRIX DU BAIL
-----	1731	FRAIS ET CHARGES
-----	1732	REPETITION DE L'INDU
1729	inchangé 1733	-----
1730	1734	{
1731	1735	{ Etat des lieux
1732	inchangé 1736	-----
1733	inchangé 1737	{
1734	-----	{ SUPPRESSION DE LA SOLIDARITE ENTRE LOCATAIRES EN CAS D'INCENDIE
1735	inchangé 1738	-----
1736	1739	Durée - résiliation :
1737	1740	bail à durée indéterminée
1738	1741	bail à durée déterminée
1739	inchangé 1742	tacite reconduction
1740	1743	-----
1741	inchangé 1744	-----
1742	inchangé 1745	1755 § 3
-----	1746	PRINCIPE GENERAL DE LA SUBRIGATION DE L'ACQUEREUR <u>SI</u> bail fait par acte authentique ou ayant date certaine.
1743	inchangé 1747	1755 § 3
1744	1749	Principe de l'indemnisation du locataire
1745	1750	
1746	-----	1755 § 3
1747	inchangé 1751	-----
1748	1748	Délai de préavis
1749	inchangé 1752	-----
1750	1753	Bail non fait par acte authentique ou n'ayant pas date certaine

1751	inchangé 1754	-----
----	1755	NON APPLICABILITE DU DROIT COMMUN AUX ...
----	1756	NULLITE DE PLEIN DROIT
----	1757	PRINCIPE DES DEROGATIONS ECRITES

BAUX A LOYER - ARTICLE 4 DU PROJET DE LOI

----	1757bis	INTERDICTION DE CESSIION ET SOUS-LOCATION en cas d'occupation personnelle par le bailleur
1752	inchangé 1758	-----
1753	1759	
----	1760	GARANTIE LOCATIVE
----	1761	PRINCIPES GENERAUX EN MATIERE DE REPARATIONS
1754 à	1762	Réparations à charge du bailleur
1756	1763	" locatives
----	1764	DROIT AUX TRANSFORMATIONS "réellement utiles" :
----	1765	RISQUES
----	1766	INDEMNISATION
1757	1767	Durée bail de meubles
1758	1768	Durée bail à loyer, préavis
1759	1769	Tacite reconduction
1760	inchangé 1770	-----
1761	1771	Principe de la non résiliation par le bailleur
1762	1772	
1762bis	inchangé 1773	-----
----	1774	NULLITE DE PLEIN DROIT
----	1775	PRINCIPE DES DEROGATIONS ECRITES.

+

+

+