

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN
FACULTE DE DROIT
CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

**La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant
les dispositions du Code civil relatives aux baux
à loyers.
Champ d'application et durée du bail**

par N. VERHEYDEN-JEANMART

Doc. 91/7

Rapport présenté au Colloque organisé le 3
mai 1991 par le Centre de Droit des
Obligations et la Licence en Notariat de
l'U.C.L. sur « La nouvelle réglementation
des baux à loyer ».

LA LOI DU 20 FEVRIER 1991 MODIFIANT ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AUX BAUX A LOYERS ¹ Champ d'application et durée du bail

N. VERHEYDEN-JEANMART
Professeur ordinaire à la Faculté de Droit
de l'Université Catholique de Louvain
Avocat

INTRODUCTION

1. L'objectif essentiel des nouvelles dispositions est d'organiser un régime juridique spécifique au bail qui porte sur le logement principal du preneur.

A cet effet, une nouvelle section (actuellement section II du Livre III, titre VIII, Chapitre II du Code civil) est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil et s'intitule : "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur". Cette section comprend douze articles avec leur numérotation propre à l'instar du régime mis en place par la loi du 30 avril 1951 pour les baux commerciaux (section 2bis) et par la loi du 4 novembre 1969 modifiée par celle du 7 novembre 1988 pour les baux à ferme (section 3) ².

Le chapitre II du titre VIII du Livre III du Code civil consacré au louage des choses contient dorénavant une section 1, "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles", qui s'appliquent à tous les baux en général y compris aux baux qui portent sur le logement principal du preneur sauf dispositions particulières en ce qui les concerne et qui font l'objet de la section 2, "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur".

Ainsi l'article 1743 du Code civil qui précise l'opposabilité du bail aux tiers est applicable à tous les baux y compris au "bail de logement" mais son application se fera de manière cumulative avec celle de l'article 9 de la section 2 qui prévoit un régime d'opposabilité propre à l'égard du "bail de logement".

¹ *Mon.* 22 février 1991, p. 3467 et loi du 1er mars 1991 modifiant la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *Mon.* 2 mars 1991, p. 4003.

² Dans son avis, le Conseil d'Etat avait suggéré de maintenir les dispositions nouvelles dans l'ordre de présentation des articles du Code civil afin d'assurer une meilleure compréhension : *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 48; dans le même sens, amendement n° 121 de J.GOL, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 1; rapport de la commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp.19 et 34. On notera que la loi numérote la section consacrée au bail de logement en utilisant les chiffres romains alors que le Code civil utilise des chiffres arabes.

L'application conjuguée des deux dispositions aboutit à ce que seuls les "baux de logement" portant sur un immeuble que le preneur occupe depuis moins de six mois seront soumis à l'article 1743 du Code civil.

Il en va de même de l'article 1737³ du Code civil qui continuera à s'appliquer chaque fois que le législateur n'aura pas subordonné l'expiration du bail à durée déterminée à la notification d'un congé. Tel est le cas des baux de courte durée.

Une section 2bis est consacrée aux baux commerciaux tandis que la section 3 précise les règles applicables aux baux à ferme.

Le présent rapport traitera exclusivement du champ d'application de la section 2 (§2) consacrée aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ainsi que de la durée desdits baux (§3). On examinera pour terminer la force obligatoire des dispositions légales nouvelles (§ 4).

On précisera tout d'abord les textes (§1) qui, pendant encore un certain temps, devront être pris en considération.

§ 1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU BAIL RELATIF A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

2. 1. Les dispositions du titre VIII du Livre III du Code civil, chapitre I et chapitre II, section 1 et section 2 telles qu'elles existaient avant les modifications introduites par la loi du 20 février 1991.

Ces dispositions continueront à régir tous les contrats conclus pour une durée déterminée avant le 28 février 1991.

Un bail à durée déterminée, de neuf ans par exemple, conclu le 27 février 1991 restera régi par les anciennes dispositions jusqu'au 26 février de l'an 2000.

2. Les dispositions nouvelles du titre VIII du Livre III du Code civil, chapitre I et chapitre II, section 1 et section 2, telles qu'elles ont été modifiées par la loi du 20 février 1991 entrée en vigueur le 28 février 1991.

On en précisera le champ d'application.

³ "Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé".

3. La loi du 22 décembre 1989 ⁴ relative à la protection du logement familial.

Cette loi continuera à régir certains baux notamment en ce qui concerne ceux qui avaient fait l'objet d'un congé dont les effets ont été suspendus ou dont l'échéance a été prorogée. Leur échéance sera tributaire de son application ⁵.

4. La loi du 28 décembre 1990 ⁶ relative à diverses dispositions fiscales et non fiscales.

L'article 66 proroge jusqu'au 28 février 1991, les baux à durée indéterminée qui seraient venus à échéance ou qui auraient pris fin par l'effet d'un congé donné au preneur, avant cette date.

Cette disposition permet de faire le "pont" entre la loi du 22 décembre 1989 et celle du 20 février 1991.

5. La loi du 1er mars 1991 ⁷ modifiant la loi du 20 février 1991 modifiant (sic) et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyers.

Cette loi "remet" en vigueur, à l'égard des baux à durée déterminée, l'article 1759bis relatif à la prorogation du bail que la loi du 20 février 1991 avait abrogé. Les baux à durée indéterminée en cours sont soumis à l'article 11 nouveau qui a modifié la faculté d'obtenir une prorogation exceptionnelle.

La multiplicité des textes applicables ne facilitera pas la tâche des praticiens et encore moins la compréhension des locataires ou bailleurs.

§ 2. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 20 FEVRIER 1991

3. La loi du 20 février 1991 s'applique aux baux portant sur **le logement** que le preneur affecte à sa résidence principale.

Nous procéderons tout d'abord à l'examen de la notion de logement à titre de résidence principale et des conditions à remplir pour tomber sous le champ d'application de la loi (I); on examinera ensuite deux cas d'exclusion (II), l'un en fonction de la nature du contrat (II, 1), l'autre en fonction de la qualité de la personne du locataire (II, 2) pour terminer par l'étude de quelques cas particuliers (III).

⁴ Mon. 30 décembre 1989, p. 21515.

⁵ Pour de plus amples commentaires, voyez le rapport de M. JADOUL.

⁶ Mon. 29 décembre 1990, p. 24457.

⁷ Mon. 2 mars 1991, p. 4003.

I. BAIL DE LOGEMENT - RESIDENCE PRINCIPALE

4. La loi du 20 février 1991 s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur affecte à sa résidence principale. Il conviendra de préciser cette notion (A).

Pareille affectation ne peut se faire unilatéralement.

Elle requiert, si elle se réalise lors de l'entrée en jouissance, l'accord exprès ou tacite du bailleur tandis que son accord doit être donné par écrit en cas de changement d'affectation en cours de bail.

La charge de la preuve incombe au preneur et nous examinerons successivement les conditions à respecter selon que l'affectation se réalise dès l'entrée en jouissance (B) ou en cours de bail (C).

Soucieux d'éviter l'insertion systématique de clause de style interdisant au preneur d'installer dans l'immeuble sa résidence principale, les auteurs de la loi ont subordonné la validité de telles clauses à certaines conditions que nous commenterons ensuite (D).

Enfin, nous citerons (E) pour mémoire, l'hypothèse de la cession de bail et de la sous-location.

A. Le logement à titre de résidence principale

5. Il s'agit bien entendu de la résidence principale pendant la durée du bail et non au moment de sa conclusion ⁸.

La notion de logement à titre de résidence principale n'est pas neuve.

Trois articles aujourd'hui abrogés par la loi du 20 février 1991 y faisaient référence :

- l'article 1752bis ⁹ réglementant la garantie exigée du locataire visait "le logement constituant l'habitation principale du preneur";
- l'article 1758bis ¹⁰ relatif au délai préalable au congé et
- l'article 1759bis ¹¹ organisant la faculté de prorogation reconnue au preneur, concernait "le logement qui constitue la résidence principale du preneur".

Seul l'article 1752bis, actuellement abrogé, précisait la notion : "Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail".

La notion de logement est facile à cerner, celle de résidence principale est plus volontiers sujette à interprétation.

La loi du 22 décembre 1989 qui avait prorogé les baux venant à échéance ou suspendu les effets de préavis notifiés avait également retenu comme critère

⁸ Rapport commission, *Doc. parl.Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 51.

⁹ Introduit par la loi du 29 décembre 1983.

¹⁰ Introduit par la loi du 22 janvier 1985 ainsi que l'article 1759, §2.

¹¹ Introduit par la loi du 29 décembre 1983.

d'application "le logement du preneur à titre de résidence principale" sans préciser autrement la notion.

Certains auteurs ont proposé, par analogie avec l'article 1752bis, de définir la résidence principale comme étant celle qui résulte de l'inscription du locataire au registre de la population ou au registre des étrangers ou encore de la convention des parties ¹².

Il résulte des travaux préparatoires de la loi nouvelle que le législateur a refusé de donner une définition légale de la résidence principale considérant qu'il s'agit d'une question de fait qui relèvera du souverain pouvoir d'appréciation du juge et qui pourra être établie par toutes voies de droit ¹³. Divers éléments pourront être invoqués mais aucun ne constitue une présomption légale et c'est en définitive le juge qui appréciera leur valeur probatoire en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce. On en examinera quelques-uns.

1. *L'affectation expresse dans la convention*

6. A tout seigneur, tout honneur. La convention fait la loi des parties lorsque la loi ne l'interdit pas.

Si le contrat écrit précise que les lieux sont loués au preneur pour y établir sa résidence principale, ce dernier pourra se borner à produire le contrat pour bénéficier de la protection légale. Il appartiendra éventuellement au bailleur, s'il veut échapper aux rigueurs de la loi, de prouver la modification de l'affectation en cours de bail. Il pourra rapporter cette preuve par toutes voies de droit, témoignages et présomptions compris, sans que l'on puisse lui opposer la seconde règle de l'article 1341 du Code civil qui interdit de prouver outre ou contre un écrit si ce n'est par un autre écrit. En effet, l'affectation du bien à la résidence principale est un fait et non un acte juridique et n'est donc pas soumise à l'article 1341 ¹⁴.

La question est d'importance puisque le § 3 de l'article 1 de la section II prévoit que "la présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale".

2. *L'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers*

7. Cet élément peut incontestablement être invoqué au titre de présomption humaine mais le législateur a refusé de lui reconnaître valeur de présomption légale ¹⁵.

¹² P.JADOUL, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *Journal des Juges de Paix*, 1990, p. 36; HERBOTS J.H., "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.*, 1989-90, col. 897; VAN OEVELEN A. "De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning", *R.G.D.C.*, 1990, p. 183; VANKERCKHOVE J., "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.T.*, 1990, p. 121.

¹³ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 49, 50, 52.

¹⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 35 à propos de la preuve à rapporter par le locataire. Il y a même raison de décider en ce qui concerne la preuve à rapporter par le bailleur, la loi ayant voulu assurer un équilibre entre les intérêts du bailleur et du preneur : Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 3 et rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 15.

¹⁵ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 8; rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 32 et 33.

Plusieurs motifs furent invoqués à l'appui du rejet de ce critère :

- "Premièrement, il présente tout d'abord l'inconvénient de faire dépendre l'application des dispositions fondamentales de droit civil d'une formalité administrative;
- il est insuffisant dans la mesure où certaines personnes, tels que les fonctionnaires des communautés européennes, ou les étudiants, sont dispensés d'une inscription et d'autres, quoique régulièrement inscrits, n'ont pas leur résidence effective au lieu d'inscription ¹⁶;
- il est arbitraire dans le délai (3 mois) qu'il laisse au preneur pour procéder à son inscription et bénéficier en conséquence de la protection légale ¹⁷;
- mais surtout ce critère est dangereux : il ne protège pas suffisamment le bailleur qui peut ignorer l'intention du preneur de se faire inscrire à l'adresse du lieu loué et qui, en tout état de cause, ne peut éviter une telle formalité. Sauf à accepter la validité des clauses de style qui excluent l'affectation d'un bien loué à la résidence du preneur, le bailleur risque bien de se retrouver souvent "devant le fait accompli" et lié en conséquence, au-delà de ce qu'il souhaite" ¹⁸.

Un membre de la commission de la justice de la Chambre ne manqua pas de souligner la paradoxe qui résiderait dans la protection légale accordée à un locataire étranger résidant dans une commune alors qu'en vertu de l'article 18bis de la loi du 15 décembre 1980, il se serait vu interdire le séjour dans ladite commune ¹⁹.

Le Ministre rejeta l'objection en relevant qu'un tel paradoxe existait déjà au regard de l'ancien article 1759bis en application duquel le juge n'était pas tenu pour accorder une prorogation exceptionnelle de vérifier si l'étranger qui la sollicitait n'était pas interdit de séjour et il invite les propriétaires avisés à ne conclure un contrat de bail avec un étranger qu'après avoir pris toutes les informations utiles ²⁰.

3. Indices divers

8. La preuve de la volonté du preneur d'affecter l'immeuble à son logement à titre de résidence principale peut résulter notamment - sous réserve d'une appréciation concrète **en fonction des circonstances propres à l'espèce** et sous réserve de l'accord du bailleur - :
 - de l'inscription des enfants dans une école proche du bien loué;
 - d'une ouverture de compteurs de gaz ou d'électricité;
 - du montant des factures relatives à la consommation d'eau ou d'énergie;
 - du raccordement au réseau de télédistribution;
 - de l'absence de tout autre résidence; il appartiendrait au bailleur qui contesterait cette affirmation de prouver l'existence d'une autre résidence.

¹⁶ Il en va ainsi des époux ou des enfants qui ont leur domicile en un endroit différent de celui où ils ont effectivement leur logement à titre de résidence principale ou d'époux séparés qui ayant conservé le même domicile résident en fait ailleurs : rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 33 et 49.

¹⁷ Ndr : cet argument se fonde sur l'article 1752bis du Code civil qui prévoyait que l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur s'établissait, à défaut d'avoir été constatée dans le bail, par l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers dans **les trois mois** de l'entrée en vigueur du bail.

¹⁸ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 8.

¹⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 42.

²⁰ Ibidem.

B. Affectation lors de l'entrée en jouissance

9. La volonté du preneur d'affecter l'immeuble à son logement à titre principal doit, en pareil cas, recevoir l'accord exprès ou tacite du bailleur;

L'accord exprès n'implique pas nécessairement un accord écrit. Il peut être constaté soit par écrit soit être donné à l'occasion d'un bail verbal ²¹.

Plusieurs amendements furent déposés en vue soit d'exiger un accord écrit du bailleur sans distinguer selon que l'affectation intervienne lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail ²², soit d'ajouter à l'article 1er un alinéa précisant que l'article 1341 du Code civil était applicable ²³.

Ces amendements furent rejetés.

A la question de savoir si l'article 1341 du Code civil s'appliquait à la preuve de l'accord du bailleur, il fut répondu que l'article 1341 du Code civil ne concerne que les actes juridiques et non les faits au rang desquels figure l'affectation par le preneur de l'immeuble à son logement à titre de résidence principale ²⁴.

L'accord exprès donné verbalement pourrait, selon les travaux préparatoires, être prouvé par toutes voies de droit et le cas échéant par témoins.

Cette manière d'appliquer les règles de la preuve est quelque peu curieuse.

En effet, un accord, qu'est-ce ? Sinon un acte juridique, une expression de volonté destinée à produire des effets juridiques. Par conséquent, l'accord exprès doit être prouvé conformément à l'article 1341.

Tout autre est la question de l'accord tacite, qui, lorsque la loi l'admet, est déduit du comportement de son auteur.

En pareil cas, la preuve qui doit être rapportée ne concerne que le comportement qui, lui, est un fait pouvant être prouvé par toutes voies de droit.

A défaut d'accord exprès écrit, on se prévaudra de l'accord tacite.

L'accord tacite résultera, semble-t-il, de l'absence de protestation du bailleur qui aurait eu connaissance de la volonté du preneur d'installer son logement à titre de résidence principale dans les lieux loués.

Cette connaissance, elle-même, une question de fait se prouvera par toutes voies de droit.

²¹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 16.

²² Ibidem, p. 51.

²³ Ibidem, p. 59.

²⁴ Rapport commission, ibidem, pp. 16 et 35 : "Le Ministre répond que l'article 1341 ne concerne que la preuve des actes juridiques, non des faits et, en outre, l'article 1715 du Code civil, en ce qui concerne le bail, déroge au droit commun de la preuve (de même que l'article 1716 du Code civil que le projet abroge)". On lit avec un certain étonnement la référence à l'article 1715 pour exclure la preuve écrite lorsque l'on sait que cette disposition renforce précisément les exigences de l'article 1341.

Sous réserve des circonstances propres à chaque espèce, le preneur pourra invoquer :

- la destination naturelle du bien ²⁵;
- les éléments de l'annonce du bien en location (3 ch. à c. 2 s. de b.);
- une lettre adressée au bailleur demandant l'accès aux lieux loués pour assurer au nom du preneur les raccordements à la distribution de gaz et d'électricité.

Si le bail est écrit, la loi prévoit que les clauses de style telles : "le bien ne peut être affecté au logement à titre de résidence principale" sont réputées non écrites à moins d'être étayées par diverses précisions.

Faut-il en conclure, en l'absence de pareille clause, que l'interprétation a contrario doit prévaloir et considérer que l'accord tacite du bailleur doit être présumé comme s'il avait, sans réserve, laissé au preneur la **faculté** d'installer dans les lieux son logement à titre de résidence principale ²⁶. Nous ne le pensons pas.

Le fait que les parties aient cru bon devoir mettre par écrit quelques précisions qui leur paraissaient indispensables relatives à la durée du bail, au loyer, aux charges ne permet pas de conclure que l'absence de mention relative à l'affectation implique un accord tacite sur celle-ci.

La nature des lieux loués (chambre d'étudiants, appartements de villégiature, durée de la location : un mois) ²⁷ explique peut être que les parties n'aient pas cru devoir préciser leur affectation qui excluait de toute évidence que le preneur y installe son logement à titre de résidence principale.

Il n'empêche que dans le cas d'un bail écrit à **durée indéterminée** même s'il porte sur une villa à la mer ou un chalet dans les Ardennes, l'absence de mention ne manquera pas, si elle est corroborée par d'autres éléments, d'être invoquée pour prouver un accord tacite du bailleur.

Il est, dès lors, préférable d'être précis sur ce point.

C. Changement d'affectation en cours de bail

10. On a déjà fait remarquer que la protection spéciale du preneur disparaît si en cours de bail il cesse d'affecter l'immeuble à son logement à titre de résidence principale (Code civil, Section II, article 1er, §3). Le bailleur qui se prévaut de cette disposition doit rapporter la preuve de cette modification mais il peut le faire par toutes voies de droit.

La modification en sens inverse à savoir celle voulue par un preneur qui en cours de bail entend installer dans les lieux loués son logement à titre de résidence principale mérite un examen plus attentif.

Une telle modification de l'affectation est inopérante sans un accord du bailleur qui, cette fois, devra le manifester par écrit (article 1er, §1, alinéa 3). En pareil cas, la loi précise que le "bail de logement" prend cours à la date de cet accord.

²⁵ Ibidem, p. 16.

²⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 40 : amendements de M. GOL et consorts.

²⁷ Au reste les locations d'une durée de 3 ans ou moins ne tombent pas sous le champ d'application de la loi en ce qui concerne la durée minimale de 9 ans en tous cas.

Le législateur s'est montré plus rigoureux lorsque l'affectation intervient en cours de bail. Il fallait éviter que le bailleur ne soit mis devant un fait accompli ²⁸.

Le système mis en place par la loi du 20 février 1991 s'inspire de celui qui avait été adopté pour les baux commerciaux et pour les baux à ferme ²⁹.

Il apparaît toutefois plus exigeant puisqu'un accord exprès ne suffit pas, encore faut-il qu'il soit donné par écrit ³⁰.

Il résulte des travaux préparatoires que l'écrit n'est pas une condition de validité mais qu'il n'est exigé qu'à des fins probatoires ³¹.

Il faut, dès lors, admettre qu'à défaut d'un écrit, l'accord pourra être prouvé par aveu et par serment. La délation de serment est d'ailleurs expressément prévue par l'article 1715 du Code civil qui renforce les exigences de la preuve telles qu'elles figurent à l'article 1341 du même code.

A défaut d'un accord écrit au sens de l'article 1341 du Code civil pourra-t-on se prévaloir du commencement de preuve par écrit dont question à l'article 1347 C.c. ou de l'impossibilité d'exiger un écrit prévue par l'article 1348 C.c. ?

Si l'on raisonne par analogie avec les dispositions applicables en matière de bail commercial encore qu'elles sont moins exigeantes (un accord exprès mais non écrit est requis), il faut répondre par l'affirmative.

En revanche, lorsqu'il s'est agi de la même question à propos de l'article 1715 du Code civil, certains considèrent qu'en renforçant l'article 1341 on a entendu du même coup renoncer aux articles 1347 et 1348. En pareil cas tout commencement de preuve par écrit serait inopérant ³².

²⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 38 et 39.

²⁹ Dans les deux cas, l'affectation devait rencontrer l'accord exprès ou tacite si elle intervenait au début du bail et l'accord exprès en cas de modification en cours de bail. On notera toutefois que depuis la loi du 7 novembre 1988, l'article 1 des règles particulières aux baux à ferme a été modifié et qu'il suffit de prouver "l'accord" des parties sur l'affectation intervenant en cours de bail; Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.

³⁰ Pour les baux commerciaux, il est admis que l'accord exprès peut résulter d'un écrit au sens large du terme sans devoir respecter les exigences de l'article 1325 du C.c. notamment et même d'un écrit non signé ou d'un commencement de preuve par écrit corroboré par d'autres éléments : LA HAYE et VANKERCKHOVE, "Les baux commerciaux", *Novelles*, n° 1408.

³¹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 52 et 53; voyez également p. 35 où, à propos de l'écrit exigé pour les baux de courte ou de longue durée, il est précisé que l'écrit n'est pas une condition de validité. Il y a même raison de décider en ce qui concerne l'accord relatif à une modification d'affectation.

³² Cass. 22 mars 1945, *Pas.*, 1945, I, 137; *J.T.*, 1945, 352 note PIRSON; Cass. fr. 6 mai 1953, *D.*, 1953, J. 440; LAHAYE et VANKERCKHOVE, "Les baux", *Novelles*, Droit civil, T.VI, n° 177.

D. Clause interdisant d'affecter l'immeuble au logement du preneur à titre de résidence principale

1. *Le principe : clause non écrite*

11. Craignant ³³ l'insertion de clause de style de ce genre dans les baux préimprimés ou faits sur mesure, l'alinéa 2 du § 1 de l'article 1er stipule : "Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail".

On n'a pas manqué de soulever l'incohérence d'un système qui subordonne l'application de la loi à l'accord exprès ou tacite du bailleur et qui, dans le même temps, prévoit que la constatation écrite de son désaccord soit privée d'effet. Plusieurs amendements eurent pour objet de remédier à cette contradiction ³⁴. Ils furent rejetés.

La contradiction s'explique par le souci irréalisable du Ministre de concilier deux impératifs contradictoires : "Il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire. Et parallèlement, il convient d'éviter la fraude qui consisterait à écarter systématiquement l'application du régime nouveau par l'insertion dans le bail d'une clause de style excluant l'affectation à la résidence principale" ³⁵.

Malgré les nombreuses critiques émises, la validité de pareille clause est subordonnée à deux conditions : la première destinée à vérifier sa "véracité" ³⁶, à savoir l'indication dans le bail d' "une justification expresse et sérieuse", la seconde destinée à "attirer l'attention du locataire sur son existence et sur les conséquences qui en découlent pour lui" ³⁷, à savoir l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

2. *Conditions de validité*

a) Justification expresse et sérieuse

12. La loi cite expressément la justification relative à la destination naturelle des lieux. La référence n'est évidemment pas exhaustive mais exemplative ³⁸. Sont ainsi visés les chalets ou les villas de vacances, les chambres d'étudiants, les chambres d'hôtel. La justification peut également résulter d'un ensemble d'autres éléments tel la qualité du preneur dans le cas d'un ambassadeur qui séjournerait à l'étranger onze mois par an ³⁹.

La vérification de cette condition suscitera sans doute de nombreuses difficultés.

³³ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.

³⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 55 et 56; voyez aussi p. 20.

³⁵ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.

³⁶ Ibidem, p. 9.

³⁷ Ibidem, p. 9.

³⁸ Ibidem, p. 9 et rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 57.

³⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 57.

Le bailleur pourra-t-il interdire l'affectation à la résidence principale du preneur au motif que l'immeuble est affecté à usage de bureau ou est destiné à servir de résidence secondaire ?

La justification tirée de la destination naturelle des lieux requiert-elle que ceux-ci soient tels qu'ils ne soient susceptibles d'être occupés par quiconque qu'à des fins professionnelles ou de vacances ⁴⁰.

En cas de contestation, le bailleur pourra-t-il invoquer, pour justifier la validité de la clause, l'affectation des lieux pendant la période précédant le bail litigieux ?

Il n'est pas rare qu'un immeuble dit "de bureaux" soit pourvu d'une cuisine ou d'une salle de bain qui sont, à l'occasion, transformées en secrétariat ou en "réfectoire" pour le personnel.

Un tel immeuble pourra-t-il, par le biais d'une clause particulière, échapper à la protection légale ?

Il nous paraît que compte tenu de l'économie générale de la loi et de la volonté "exprimée" de son auteur d'établir un équilibre entre les droits du bailleur et ceux du locataire, le juge ne doit pas se montrer trop exigeant dès l'instant où le locataire a eu son intention attirée sur l'interdiction qui lui est faite d'installer son logement à titre de résidence principale dans les lieux grâce à la réalisation de la seconde condition.

b) Indication de la résidence principale du preneur au cours du bail

13. Il faut que la clause précise clairement que pendant la durée du bail, le preneur aura sa résidence principale à tel endroit.
Il ne suffit pas pour satisfaire à cette exigence que l'adresse du preneur au moment de la conclusion du bail figure dans l'en-tête de celui-ci.

Si en cours de bail et malgré cette clause, le preneur change d'adresse et installe sa résidence principale dans les lieux loués, cette modification ne suffirait pas à entraîner l'application de la loi mais au contraire justifierait la résiliation du bail ⁴¹.

Bien entendu, le simple changement d'adresse ou de domicile sans emporter une véritable modification dans les lieux loués serait sans incidence ⁴².

On examinera ci-après dans l'étude des cas particuliers, le sort des immeubles à affectation mixte.

⁴⁰ L'hypothèse est très théorique sauf en ce qui concerne des locaux destinés à des activités commerciales ou industrielles. Le même immeuble sis à Gedinne peut servir tantôt de résidence secondaire à un médecin bruxellois et, tantôt, de résidence principale à un artisan de l'endroit.

⁴¹ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.

⁴² Ibidem.

E. La cession de bail et la sous-location

14. Ces questions qui relèvent également du champ d'application de la loi seront traitées par notre collègue Paul-Alain FORIERS.

Nous nous bornerons à préciser qu'aux termes de l'article 1er, §1, alinéa 4, la loi stipule : "la présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1er, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article".

Nous renvoyons le lecteur au rapport de M. FORIERS en ce qui concerne les conditions et les effets de la cession de bail et de la sous-location dont il est question à l'article 4.

II. CONTRATS EXCLUS DE LA PROTECTION LEGALE

A. Autres contrats concédant à titre onéreux la jouissance d'un immeuble

15. La loi du 20 février 1991 exclut de son champ d'application tout contrat autre que le bail même si son objet est de concéder la jouissance d'un immeuble dans lequel le cocontractant installe sa résidence principale.

L'exclusion de pareil contrat est certaine et ne peut être attribué à un oubli du législateur.

La loi du 22 décembre 1989 visait, en effet, en son article premier "les baux et autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble".

La loi du 20 février 1991 limite ainsi considérablement son champ d'application à l'inverse de la solution retenue récemment par le législateur en matière de baux à ferme auxquels sont assimilés les contrats d'usufruit ⁴³.

Compte tenu du caractère contraignant des dispositions nouvelles et des dérogations qu'elles apportent au principe de l'autonomie de la volonté, il ne faut pas exclure un nouvel essor des contrats constitutifs d'usufruit.

Les lois impératives protectrices d'un intérêt particulier ont souvent donné lieu à des pratiques nouvelles destinées à contourner leur champ d'application ⁴⁴.

Cette question n'a pas échappé à l'attention des membres de la commission de la justice du Sénat ⁴⁵ dont l'un d'eux fit remarquer qu'il eût été plus judicieux de viser, comme dans la loi du 22 décembre 1989, tous les contrats à titre onéreux

⁴³ Article 1, 2° de la loi du 7 novembre 1988 qui vise "l'occupation de biens immeubles (...) au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée".

⁴⁴ Voyez la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme et le recours aux droits d'usage, d'usufruit, de vente d'herbes : N.VERHEYDEN-JEANMART et J.M.DERMAGNE, "Comment concéder à autrui l'exploitation d'un bien rural sans bail à ferme ?", *J.T.*, 1983, pp. 693 à 698.

⁴⁵ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 35.

concédaient la jouissance d'un immeuble afin d'éviter que la loi ne puisse être contournée à l'occasion de la conclusion de contrats autrement qualifiés.

Le Ministre répondit qu'il n'était pas possible de soumettre aux dispositions relatives au bail de logement, la constitution d'un droit réel de jouissance, tel l'usage, l'habitation, l'emphytéose ou l'usufruit à peine de "réduire tous ces contrats qui ont leur raison d'être et leurs spécificités propres, à des contrats de bail" et que "d'autre part, il n'est pas possible d'en faire une loi étanche" ⁴⁶.

Il est certain que l'emphytéose d'une durée minimale de 27 ans ⁴⁷ intéressera peu les propriétaires soucieux de rentabiliser leur bien tout en évitant les dispositions favorables au locataire que contient la loi commentée.

Il en va de même du leasing immobilier dont l'une des caractéristiques - l'option d'achat - rend l'institution peu attrayante pour le propriétaire qui désire le rester.

En revanche, l'usufruit peut parfaitement convenir pour octroyer un droit de jouissance, non à titre personnel mais en vertu d'un droit réel, en contrepartie d'une rémunération même mensuelle, pour une durée déterminée (un ou deux ans). Le contrat constitutif pourrait d'ailleurs prévoir que le droit d'usufruit serait renouvelé tacitement pour une durée identique au cas où le nu-propriétaire ne manifesterait pas, à l'expiration du terme, sa volonté de reprendre le bien.

On sait, en effet, que toutes les dispositions légales relatives à l'usufruit sont supplétives à l'exception de celle qui interdit que l'usufruit soit consenti pour une durée supérieure à celle de la vie de l'usufruitier ⁴⁸ et à l'exception de celle qui interdit à l'usufruit d'entrer en jouissance sans avoir fait dresser état des immeubles ⁴⁹.

Aucune de ces deux dispositions ne vont à l'encontre du désir du propriétaire qui cherchera à concéder un droit de jouissance de courte durée et qui trouvera dans l'article 600 la possibilité de faire dresser l'état de lieux auquel on recourt de plus en plus fréquemment en cas de bail.

Bien plus, la caution ⁵⁰ qui peut être exigée de l'usufruitier remplira les fonctions de la garantie locative sans avoir à respecter les dispositions du nouvel article 10.

Le nu-propriétaire pourra même, le cas échéant, mettre toutes les réparations à charge du locataire. Sa seule obligation sera de livrer le bien dans l'état où il se trouve, etc... .

Comme on le voit, le recours à l'usufruit permettrait d'éviter tous les impératifs de la loi nouvelle.

Le seul inconvénient de l'usufruit conventionnel qui serait conclu en lieu et place d'un contrat de bail résulte du droit d'enregistrement ⁵¹ qui frappe une telle

⁴⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 36.

⁴⁷ Loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, article 2 : "L'emphytéose ne pourra être établie pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, ni au-dessous de vingt-sept ans".

⁴⁸ Article 617 du Code civil.

⁴⁹ Article 600 du Code civil.

⁵⁰ Article 601 du Code civil.

⁵¹ Code des droits d'enregistrement, art. 19, 2° et article 44 : l'usufruit donne lieu à la perception du droit par le seul fait de sa constitution. L'inconvénient est de taille face au droit d'enregistrement perçu sur un bail qui sera bientôt un droit unique de 750,-Frs.

opération (12,5%) et de l'obligation de faire transcrire l'acte constitutif et dès lors de faire dresser un acte notarié en supportant les honoraires y afférents.

Remarquons toutefois que l'absence de formalités de publicité n'affecte en rien la validité du contrat.

Quelle sera la sanction du défaut d'enregistrement ? Dans la pratique, aucune si l'administration fiscale n'a pas connaissance du contrat. Par contre, en cas de litige, l'administration pourra percevoir les droits éludés et même un double droit (25%) ⁵².

Rien n'empêcherait de faire supporter cette charge fiscale par l'usufruitier, ce qui incitera plus encore les bailleurs à recourir à la formule.

Le Ministre en fut conscient : "On ne peut certainement pas douter de l'imagination de certains pour arriver à contourner une loi impérative. Mais en l'occurrence le projet, compte tenu notamment des amendements qui y ont été apportés par la Chambre, est suffisamment équilibré et présente assez de souplesse pour qu'on ne puisse craindre qu'elle soit détournée avec les risques que présente une telle fraude à la loi, compte tenu des pouvoirs du juge du fond de donner au contrat la qualification à laquelle il se rapporte le plus en fait" ⁵³.

Ainsi, selon le Ministre, la théorie de la fraude à la loi, d'une part, et le pouvoir de qualification reconnu au juge du fond, de l'autre, suffit à garantir l'efficacité de la loi nouvelle.

S'il est exact que le juge n'est pas tenu par la qualification que les parties ont donnée au contrat ⁵⁴, il n'empêche que son pouvoir d'interprétation est limité par la foi due aux actes, qu'il ne peut donner du contrat une interprétation inconciliable avec ses termes et qu'il est tenu de respecter le principe de l'autonomie de la volonté.

Ainsi le juge ne pourrait se borner à présumer qu'en qualifiant un contrat de telle manière les parties en ont conclu un autre sans que soit prouvée la simulation ou sans se fonder sur des éléments intrinsèques ou extrinsèques qui démontreraient que la qualification est erronée ⁵⁵.

Dans l'hypothèse du droit de jouissance consenti à titre d'usufruit et non sous le couvert d'un bail, le "locataire" à qui incombera la charge de la preuve sera bien en peine de prouver la simulation ou les éléments qui justifieraient une autre qualification.

En effet, dans la réalité des faits, le droit de jouissance de l'usufruitier et du locataire est en tous points semblables et il sera difficile de les différencier ⁵⁶.

Le seul fait que l'usufruitier n'ait pas assuré la publicité à la conservation des hypothèques ne peut être pris en compte. Il s'agit, en effet, d'une mesure qui ne concerne que les tiers et non les relations entre les parties.

⁵² Article 32, 4° et 41 du même Code.

⁵³ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 37.

⁵⁴ Cass. 29 novembre 1967. *Pas.*, 1968, I, 430 confirmé à de nombreuses reprises; KRINGS, "L'office du juge dans la direction du procès", *J.T.*, 1983, 513; Cass. 22 octobre 1982, *Pas.*, 1983, I, 256; F.DUMON, "De la motivation des jugements et des arrêts et de la foi due aux actes", *J.T.*, 1978, p. 472.

⁵⁵ Cass. 22 octobre 1982, *J.T.*, 1983, p. 343.

⁵⁶ A l'inverse de ce qui se vérifie à propos d'un contrat de travail qualifié de contrat d'indépendant où l'exécution du contrat peut faire apparaître le lien de subordination.

Quant à la théorie de la fraude à la loi, sa reconnaissance par la jurisprudence fait l'objet d'une controverse loin d'être close. Elle a des partisans et des adversaires aussi compétents les uns que les autres ⁵⁷.

La fraude à la loi, si elle est admise, suppose trois conditions :

- l'existence d'une règle obligatoire, d'ordre public ou à tout le moins impérative;
- la volonté des parties d'échapper à son application tout en atteignant le résultat prohibé;
- un moyen non simulé notamment en recourant à une autre institution juridique dont les parties acceptent les conséquences.

Ces trois conditions se vérifient incontestablement si les parties constituent un usufruit en modalisant les effets et la durée comme il a été indiqué ci-dessus.

Quant à la jurisprudence elle-même, la portée des arrêts qui de temps à autre se réfèrent à la notion de fraude à la loi demeure elle aussi controversée ⁵⁸ en manière telle qu'elle continue à alimenter la controverse.

Aussi doit-on constater que la théorie de la fraude à la loi pas plus que le pouvoir de qualification du juge ne permettent de garantir l'efficacité des mesures de protection.

Néanmoins, il est permis de se demander si pareille garantie ne se trouve pas dans la loi elle-même qui apparaît comme ayant, en ce qui concerne l'étendue de son champ d'application, consacré légalement la théorie de la fraude à la loi.

Nous avons vu que malgré toutes les critiques d'incohérence émises lors des travaux préparatoires, le § 1er de l'article 1 après avoir requis (al. 1) l'accord exprès ou tacite du bailleur relativement à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur, prive d'effet, sous certaines réserves (al. 2), la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale.

Les travaux préparatoires font nettement apparaître la volonté du législateur d'interdire aux parties, même en cas d'accord réciproque, d'échapper aux dispositions auxquelles la loi a conféré un caractère impératif (article 12).

Il nous paraît que l'alinéa 2 du § 1er de l'article 1er a consacré, implicitement mais certainement la théorie de la fraude à la loi en interdisant aux parties sauf exception, de rechercher par un moyen licite - clause librement consentie - un résultat - occupation de l'immeuble moyennant rémunération - sans encourir les effets prescrits impérativement par le législateur.

Nous considérons, dès lors, que chaque fois que l'analyse des circonstances propres à l'espèce, emportera chez le juge la conviction que la constitution d'un usufruit a eu pour seul but d'échapper aux dispositions légales impératives, celui-ci devra néanmoins appliquer au contrat lesdites dispositions.

57 Sur cette question voyez parmi les adversaires notamment P. VAN OMMESELAGHE, "Abus de droit, fraude aux droits des tiers et fraude à la loi", note sous Cassation, 10 septembre 1971, *R.C.J.B.*, 1976, 303; D.DEVOS, "Propos sur la répression de la fraude en droit privé", note sous Bruxelles, 8 septembre 1984, *R.C.B.*, 1985, p. 283; X. DIEUX, "Le contrat : instrument et objet de dirigisme" in *Les obligations contractuelles*, Ed. jeune Barreau, 1984, p. 287; parmi ses partisans notamment Cl. PARMENTIER, "La volonté des parties", *ibidem*, p. 92; SIMONT, "De overdracht van schulvordering tot zekerheid", in *Mélanges DUMON*, t. Ier, p. 259; VIDAL, *Essai d'une théorie générale de la fraude en droit français*, GHESTIN, *Droit civil*, t. I, introduction générale, n°s 748 et suiv.

58 Voyez les études citées.

On peut ainsi considérer que l'alinéa 2 établit en quelque sorte, une présomption de fraude à la loi qui ne peut être renversée que par le respect des conditions qu'il énonce.

Cette solution a le mérite de sauvegarder la spécificité de l'usufruit traditionnel, d'assurer l'efficacité d'une loi dont l'intérêt social est évident et enfin de ne pas battre en brèche le principe fondamental du respect de l'autonomie de la volonté en étendant sans limite le pouvoir de qualification du juge.

Elle trouve un appui dans le texte lui-même et également dans les travaux préparatoires.

Le Ministre a, en effet, exprimé explicitement le souci "d'éviter la fraude qui consisterait à écarter systématiquement l'application du régime nouveau par l'insertion dans le bail d'une clause de style" ⁵⁹.

Il appartiendra bien entendu au locataire qui invoquerait "la fraude à la loi" d'établir que le mobile poursuivi était exclusivement d'éluder les dispositions impératives relatives au bail de logement.

Cette preuve se fera par toutes voies de droit, présomptions comprises qui pourraient résulter des modalités dérogatoires très significatives dont serait assortie la constitution d'usufruit (durée très courte, un an, reconductibilité, etc...).

La solution que nous proposons n'est pas en parfaite harmonie avec la jurisprudence à laquelle a donné lieu l'application des dispositions relatives au bail à ferme.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 novembre 1988 qui a inclus explicitement la constitution d'usufruit entre vifs, par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée ⁶⁰, le souci d'éluder les dispositions impératives et protectrices du fermier provoqua le recours à une foule d'institutions sui generis ou autre dont la plus ingénieuse est le contrat de vente d'herbes ⁶¹.

Force est de reconnaître que sous réserve de la simulation - qui restait à prouver - la jurisprudence s'est montrée fort indulgente à l'égard de ces pratiques qu'elle validait la plupart du temps ⁶².

⁵⁹ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 9.

⁶⁰ Selon les commentaires, la modification était indispensable pour empêcher les pratiques licites qui consistaient à recourir à l'usufruit : Et. BEGUIN, "La réforme de la loi sur le bail à ferme", *R.N.B.*, 1989, p. 310; SEVENS et TRAEST, *Pacht*, Story, Gand, 1978, p. 14; DE GREEF, DELSAUT et OLIVIER, "Le bail à ferme", *J.J.P.*, 1990, pp. 339 et 340; ERNOTTE, "La réforme de la loi sur le bail à ferme", *Ann. dr. Liège*, 1989, p. 136; GOURDET et CLOSON, *Le bail à ferme*, Bruylant, 1951, p. 43; Yves RANSCELOT, "Les propriétaires peuvent-ils faire valoir leurs terres par les soins d'autrui sans convenir d'un bail à ferme ?", *R.N.B.*, 1952, 193; HEILIER, "Le bail emphytéotique et la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme", *Res. Jur. imm.*, 1973, p. 189; MAYEUR, "La nouvelle législation sur le bail à ferme", *R.G.E.N.*, 1970, p. 399; CLOSON, *Le bail à ferme*, rep.not., 1973, p. 58; Yves DE COSTER, *De landpacht*, ed. La Charte, 1979, pp. 39 et 40.

⁶¹ On recourait également à l'usufruit, l'usage, le contrat d'entreprise, le contrat de société, etc...; voyez N. VERHEYDEN-JEANMART et J.M. DERMAGNE, "Comment concéder à autrui l'exploitation d'un bien rural sans bail à ferme ?", *J.T.*, 1983, p. 693.

⁶² Civ. Nivelles, 14 octobre 1970, *J.J.P.*, 1971, 75, jugement confirmé en appel : Bruxelles, 28 juin 1971 : à propos de l'usufruit. En ce qui concerne les ventes d'herbes se sont prononcés pour la validité de pareil contrat : J.P. Dinant, 23 octobre 1970, *J.J.P.*, 1971, 223; J.P. St Trond, 1er juin 1971, *J.J.P.*, 1973, 181; J.P. Anvers, 3 novembre 1972, *J.J.P.*, 1973, 299; J.P. Arlon, 2 mars 1973, *J.J.P.*, 1974, 225.

Il nous paraît toutefois que la question se présente différemment en ce qui concerne la force obligatoire de la loi du 20 février 1991.

La fraude à la loi est admise avec réserve par notre jurisprudence soucieuse de respecter le principe de l'autonomie de la volonté qui doit sortir ses effets chaque fois que le législateur ne l'a pas ému.

En revanche, le juge n'aura plus aucune hésitation lorsque la fraude à la loi est sanctionnée par le législateur lui-même (art. 1, al. 2).

Dans les dispositions anciennes relatives au bail à ferme, aucun texte ne permettait de considérer que la conclusion de contrat sui generis dans le seul but d'éluder la loi était interdit par le législateur.

B. Contrats conclus avec une A.S.B.L. ou un établissement d'utilité publique

16. La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial visait expressément ces personnes morales ⁶³.

La loi du 20 février 1991 les exclut de son champ d'application malgré les amendements qui ont été déposés en vue de les faire bénéficier de la protection légale ⁶⁴.

La solution est certaine, les débats au sein de la commission de la Justice de la Chambre ⁶⁵ ne laissent subsister aucun doute : "Les communautés sont compétentes pour ce qui est du financement des associations précitées et c'est donc aussi à elles qu'il appartient de veiller à les héberger convenablement". Une réponse semblable fut adressée par le Ministre à l'interpellation d'un membre de la commission de la justice du Sénat ⁶⁶.

III. CAS PARTICULIERS

1. Les chambres d'étudiants

17. La notion de résidence principale étant une question de fait, dans la plupart des cas, la location des chambres d'étudiants n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 20 février 1991 : en effet, les chambres d'étudiants, "d'après leur destination naturelle, ne sont pas appelées à devenir des résidences principales. Cependant, pour les cas exceptionnels, il convient de laisser au juge la liberté d'apprécier" ⁶⁷.

⁶³ Article 1er : la présente loi est applicable aux baux et aux autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'immeuble, qui est affecté (...) - soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général, à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921 et accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

⁶⁴ Voyez notamment, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 10.

⁶⁵ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 39.

⁶⁶ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 63.

⁶⁷ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 41.

Un amendement fut proposé lors de la discussion en commission du Sénat afin que soit précisé l'exclusion du champ d'application aux baux par lesquels des logements meublés sont mis à la disposition des étudiants ⁶⁸.

L'amendement fut rejeté au motif qu'en général les chambres d'étudiants ne servent pas de résidence principale au locataire en manière telle que de toutes façons les dispositions ne trouveront pas à s'appliquer.

La remarque est exacte. Certaines autorités communales refusent d'ailleurs l'inscription au registre de la population et en tous cas la domiciliation des étudiants.

On ne peut exclure cependant le cas des étudiants étrangers ou des étudiants mariés dont le logement sur le site universitaire constitue presque toujours la résidence principale.

Si tel est le cas, les dispositions trouveront à s'appliquer. Le bailleur pourra toutefois conclure des baux successifs de courte durée (article 1er, §6) étant entendu que si la durée cumulée des divers contrats dépassent trois années, la loi trouvera à s'appliquer.

Il y a là un effet pervers de la loi qui se veut protectrice du locataire. Afin d'éviter que le bail de chambre d'étudiant ne tombe sous le coup des dispositions relatives au bail de logement, le bailleur sera contraint de mettre fin au bail à l'expiration de la troisième année ce qui entraînera pour le preneur l'obligation de déménager et la charge des frais y afférents ⁶⁹.

En ce qui concerne le champ d'application de la loi dans le temps, celle-ci n'est applicable aux baux écrits à durée déterminée qu'à dater de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur (article 14, §2) de la loi du 20 février 1991.

Le délai de trois ans qui ne peut être dépassé semble devoir courir également à dater dudit renouvellement ou de la reconduction ⁷⁰.

2. Les logements meublés

18. Un amendement ⁷¹ déposé par M. GOL et consorts lors de la discussion du projet à la commission de la Justice de la Chambre tendait à exclure les logements meublés de la protection légale au motif que ces logements ne peuvent constituer la résidence principale du preneur.

L'amendement fut rejeté au motif qu'il n'y a aucune raison d'interdire au preneur d'installer dans un meublé sa résidence principale. Si tel est le cas - et c'est une question de fait - la loi nouvelle sera applicable.

⁶⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 60.

⁶⁹ Les parties pourraient conclure un **nouveau** contrat d'une durée inférieure à trois années à de nouvelles conditions : voyez infra les baux de courte durée.

⁷⁰ Toutefois la question n'a pas été abordée lors des discussions ni à la Chambre ni au Sénat. Nous fondons la solution sur le fait que les contrats à durée déterminée en cours ne tombent pas sous l'application de la loi.

⁷¹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 40; voyez également l'amendement ayant le même objet et déposé à la commission du Sénat : *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 47, qui fut lui aussi rejeté.

3. *Les chambres d'hôtel ou dans un établissement public ou privé assurant un service d'hôtellerie ou de soins*

19. La chambre d'hôtel, louée à l'année et bénéficiant des divers services d'hôtellerie, peut-elle être considérée comme une résidence principale ? La question fut posée lors de la discussion à la commission de la Justice de la Chambre ⁷².

Le Ministre fit observer "que le contrat conclu pour occuper une chambre d'hôtel ne tombe pas sous le champ d'application de la section II, car il s'agit d'un contrat de courte durée. D'autre part, l'hôtelier peut prévoir une clause d'exclusion (...) en vertu de la distinction naturelle des lieux" ⁷³.

Quant aux contrats qui assurent, dans un établissement public ou privé, à la fois le logement et la fourniture de services et de soins, ils firent également l'objet d'un amendement tendant à les exclure du champ d'application de la loi ⁷⁴.

L'amendement visait expressément les chambres dans les homes pour personnes âgées. Il fut rejeté en considérant qu'il ne convenait pas d'exclure a priori cette hypothèse. Le juge aura, dans chaque cas d'espèce, à apprécier la qualification du contrat (bail ou hébergement) en tenant compte de l'importance des services fournis (logement, soins et nourriture).

Une hypothèse ne suscite - selon nous - aucune discussion quant à l'application de la loi : celle où le bail est conclu avec une personne autre que la société qui dispense soins et nourriture : il s'agit d'un bail protégé par les dispositions nouvelles.

4. *Les résidences secondaires*

20. Par définition, la résidence secondaire échappe à l'application de la loi puisqu'elle ne constitue pas la résidence principale du preneur. Toutefois, il ne suffit pas de préciser dans le contrat que les lieux sont loués au titre de résidence secondaire pour qu'automatiquement le bail échappe aux dispositions légales. Telle est la portée du 2^e alinéa du § 1 de l'article premier qui répute non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur ⁷⁵.

5. *Les baux d'affectation mixte: logement et activité professionnelle*

21. En vertu du § 2 de l'article 1^{er} "la présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur".

Deux hypothèses ont été visées par les travaux préparatoires : la première est celle relative aux travailleurs qui occupent un logement de fonction mis à leur disposition par l'employeur, et la seconde est celle du commerçant qui loue un immeuble commercial et qui occupe une partie de l'immeuble et en fait donc également sa résidence principale.

⁷² Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 40.

⁷³ Ibidem; voyez l'amendement - qui fut rejeté - déposé au Sénat, rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 61.

⁷⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 61.

⁷⁵ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 48 et *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 40.

Un amendement avait été présenté à cet égard par M. LAGASSE ⁷⁶ qui prévoyait : " Elle (la loi) n'est pas applicable lorsque le droit d'habiter le bien loué est accordé au preneur en raison de la fonction qu'il exerce dans l'immeuble ou à proximité immédiate de celui-ci".

Cet amendement avait pour objectif d'éviter d'assurer la stabilité que le projet entendait reconnaître au bail d'habitation principale aux baux d'habitation accordés à un preneur pour exercer une fonction et notamment celle de concierge, de gérant d'immeuble, d'une usine, d'un domaine, ... ⁷⁷.

Le Ministre admit qu'une telle exclusion pouvait se justifier s'il existait un lien direct entre les deux contrats. Par contre, si le preneur occupait déjà les lieux avant la conclusion du contrat de travail, la loi devait s'appliquer ⁷⁸.

En ce qui concerne le logement accessoire à un bail commercial deux hypothèses doivent être distinguées. La première, celle où le commerçant installe son logement dans l'immeuble où il exerce son commerce. Les dispositions nouvelles ne s'appliquent pas, même en l'absence de clause interdisant au preneur d'installer dans les lieux sa résidence principale et même au cas où le preneur n'aurait, ailleurs, aucune autre résidence principale.

En effet, l'exclusion prévue par le § 2 est fonction de la destination principale des lieux loués et fait l'objet d'une disposition spéciale indépendante de celle visée au § 1er.

La réponse donnée par le Ministre à l'interpellation d'un commissaire sur cette question est toutefois ambiguë : "lorsque l'immeuble en question n'est pas par sa nature destiné à l'habitation, mais, par exemple, au commerce - ce qui semble être le cas - il est normal qu'il ait été prévu dans ce type de contrat de bail que le bien ne peut être affecté à la résidence principale" ⁷⁹.

Le Ministre semble subordonner l'exclusion à l'insertion dans le contrat d'une clause qui répondrait aux conditions prévues à l'alinéa 2 du § 1 de l'article 1 à peine d'être réputée non écrite.

Une telle exigence est irréalisable lorsque le commerçant n'a d'autre résidence principale que celle où il exerce son commerce. En effet, en pareil cas, la seconde condition à savoir l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail, ne pourra jamais être satisfaite.

Pareille interprétation ne peut être retenue à peine de priver d'intérêt le § 2 de l'article 1er qui ferait double emploi avec l'alinéa 2, § 1 dudit article.

La seconde hypothèse concerne le cas du bailleur qui conclut un bail commercial et qui loue en même temps au même preneur un immeuble voisin ou proche du commerce afin que ce dernier puisse habiter en un lieu proche de son travail.

En pareil cas, ce n'est plus la destination principale du bien loué qui justifie l'exclusion mais bien le fait que le logement constitue l'accessoire de l'activité du preneur ⁸⁰. La loi ne s'appliquera pas non plus.

⁷⁶ Amendement n° 134, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 10.

⁷⁷ Ibidem.

⁷⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 39.

⁷⁹ Ibidem, p. 44.

⁸⁰ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 44.

L'exclusion prévue au § 2 n'a pas donné lieu à d'autres développements au cours des travaux préparatoires et laisse en suspens de nombreuses questions.

Comment faut-il apprécier le caractère accessoire du logement par rapport à l'activité du preneur ?

La superficie des lieux consacrée à l'un et à l'autre doit-elle être prise en compte ? Nous ne le pensons pas. Dès l'instant où le droit au logement n'est accordé qu'en raison de l'activité exercée (ex. concierge) ou pour faciliter et, dès lors, valoriser celle-ci (commerçant) les dispositions de la section II du Code civil ne sont pas applicables et ce même si la superficie "habitée" est plus importante que celle qui est consacrée à l'exercice du commerce.

Une autre question reste sans réponse. Quel est le sort des immeubles loués pour partie à usage de bureaux et pour partie à usage d'habitation comme cela se vérifie souvent dans le chef de titulaires de profession libérale (avocat, médecin) ou titulaire de certaines charges publiques (notaire, huissier).

Cette hypothèse n'a pas été évoquée par les travaux préparatoires.

A l'occasion du vote de la loi du 22 décembre 1989, les travaux préparatoires avaient exclu les baux destinés à usage professionnel ⁸¹ mais n'avaient guère tranché la question qui nous occupe ⁸².

Il nous paraît que les dispositions nouvelles devront s'appliquer selon les circonstances de l'espèce, en fonction du caractère accessoire du logement par rapport à l'activité professionnelle.

Un immeuble loué par un titulaire de profession libérale et dans lequel il a installé sa résidence principale ainsi que celle de sa famille tombe sous le champ d'application des dispositions nouvelles. En effet, un immeuble qui peut abriter l'exercice d'une profession libérale ne présente pas des caractéristiques aussi spécifiques que celles d'un immeuble destiné au commerce. Il semble que c'est, pour partie, du moins, la spécificité des immeubles destinés à l'activité commerciale qui a inspiré l'exclusion prévue au § 2 de l'article 1er ainsi que la protection dont ils font déjà l'objet.

6. *Les logements sociaux* ⁸³

22. La loi du 20 février 1991, comme celle du 22 décembre 1989, est muette sur ce point.

Les commentateurs de la loi du 22 décembre 1989 avaient malgré tout conclu à la non application de celle-ci aux logements sociaux.

D'une part, ils se fondaient sur ses travaux préparatoires qui précisait que le logement, en vertu de l'article 6, § 1, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, est une matière qui relève de la compétence des Régions. Cette compétence concerne notamment la construction de logements

⁸¹ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, 1190/1989-1990, n° 847/2, p. 29.

⁸² Pas plus que les commentaires doctrinaux. Voyez notamment VANKERCKHOVE, "Commentaires législatifs, la loi du 22 décembre 1989", *J.T.*, 1990, pp. 121 et suiv.

⁸³ L'examen de cette question a été confiée à Corinne MOSTIN, assistante à la Faculté de Droit de l'U.C.L. et avocat. Nous lui adressons nos remerciements.

sociaux et les conditions des contrats de vente et de location des habitations des sociétés publiques de logement ⁸⁴.

D'autre part, s'attachant à la finalité même de la loi, J.H. HERBOTS ⁸⁵ estimait que les logements sociaux ne rentraient pas dans le champ d'application de la loi du 22 décembre 1989 au motif que la compétence relative à la fixation des loyers des habitations appartenant à la SNL ou aux sociétés reconnues par elle revient aux Exécutifs des Régions et que cette compétence décrétable semble devoir être étendue aux règles de respect des plafonds fixés, tout comme la prorogation légale, celle-ci ne servant qu'à énerver la tactique "partir ou payer plus".

Les travaux parlementaires de la loi du 20 février 1991 ont largement évoqué le problème des logements sociaux à propos de l'examen de l'amendement n° 101 de M. VAN WEDDINGEN ⁸⁶ et de l'amendement n° 152 ⁸⁷.

Le premier proposait : "A défaut de disposition décrétable contraire propre à la Région flamande, la Région wallonne et la Région Bruxelloise, les dispositions de la (nouvelle) section (II) s'appliquent également au logement social" tandis que le second précisait : "Les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social".

Il est exact que depuis la régionalisation de la politique du logement ⁸⁸, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé aux exécutifs régionaux ⁸⁹ et que ces matières échappent dorénavant au législateur national. Les exécutifs régionaux exercent à la place du Roi les compétences qui lui avaient été attribuées par l'article 31 du Code du logement.

Il semble admis que pour les matières qui ne seraient pas réglementées ni par voie décrétable ni par un contrat type établi par les sociétés de logement conformément au droit régional, le droit civil continuera à s'appliquer ⁹⁰ et partant les locataires sociaux bénéficieront de la protection légale.

Plus délicate est la question de savoir si une réglementation moins favorable au locataire, contenue dans une disposition décrétable ou dans un contrat type l'emportera sur les dispositions du Code civil malgré leur caractère impératif consacré à l'article 12 ⁹¹.

⁸⁴ P. JADOUL, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.J.P.*, 1990, p. 37; voy. aussi J. VANKERCKHOVE, "Commentaire législatif : la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.T.*, 1990, pp. 121 et suiv.; A. VAN OEVELEN, "De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning", *R.G.D.C.*, 1990, p. 183 et plus spécialement p. 194.

⁸⁵ "De nieuwe wet op de bescherming van de gezinswoning", *R.W.*, 1989-90, col. 897.

⁸⁶ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 55.

⁸⁷ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/9, p. 1.

⁸⁸ Article 6, § 1, IV de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980.

⁸⁹ Et au Roi pour la Région bruxelloise jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions de Bruxelles.

⁹⁰ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 56; n° 1357-10, p. 101; dans ce sens Civ. Anvers, 28 janvier 1985, *J.J.P.*, 1986, p. 303, note HUBEAU.

⁹¹ Les dispositions applicables en matière de logement social sont les suivantes :
- l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 qui précise que : "les matières visées à l'article 107quater de la Constitution sont : en ce qui concerne le logement : le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques.

- le Code du logement : A.R. du 10 décembre 1970 confirmé par la loi du 2 juillet 1971, article 31 : "Sur avis de la société nationale intéressée, le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, détermine le taux des loyers applicables aux locataires des sociétés agréées et à ceux de la société nationale, les conditions d'admission des locataires qui doivent être des personnes de revenus modestes et parmi celles-ci les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats locataires, le taux et les conditions d'octroi des remises de loyers à accorder aux locataires, chefs de famille nombreuse, les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation". Il est admis depuis la régionalisation que l'Exécutif intervient à la place du Roi pour apporter ces précisions.

Cet article 31 a cependant été modifié en Région flamande par le décret du Conseil flamand du 30 octobre 1984 qui précise que l'article 31 du Code du logement n'est pas applicable à la Région flamande (article 96bis, § 9).

L'article 96bis, § 7, précise que : " au titre III, chapitre III, dudit Code du logement, un article 80ter est inséré dont les termes sont les suivants : "Article 80ter. Sur avis de la société nationale intéressée, l'Exécutif flamand fixe les conditions auxquelles doit répondre le locataire d'une habitation sociale, les règles d'attribution respectées par le bailleur, le contrôle de celles-ci, ainsi que les conditions auxquelles le locataire d'une habitation sociale doit répondre de manière permanente.

De la même manière, l'Exécutif flamand fixe toutes les **modalités de location** pour le locataire social, notamment le calcul du loyer, les réductions de loyer accordées à charge de la Région flamande, les cotisations et charges de location qui, outre le loyer, peuvent être recouvrées du locataire, les dispositions qui doivent obligatoirement être reprises dans le contrat de bail à conclure entre les sociétés agréées et le locataire, ainsi que les sanctions qui peuvent être infligées au candidat-locataire et aux sociétés agréées en cas de non respect des dispositions réglant le régime de location des habitations sociales de la Région flamande.

Par arrêté de l'Exécutif flamand, sont également fixées les conditions en matière d'hygiène, de contrôle, de la jouissance personnelle de l'immeuble ainsi que de la prévention de spéculation ".

Les dispositions spécifiques :

- En Région bruxelloise :

L'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations, dans la Région bruxelloise, des habitations gérées par la société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci qui abroge en son article 27, l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations, en Région bruxelloise des habitations gérées par la SNL ou par les sociétés agréées par celle-ci.

L'arrêté ministériel du 16 novembre 1981 approuvant, pour la Région bruxelloise, le contrat type de bail pour les logements gérés par la SNL ou par les sociétés agréées par celle-ci (Moniteur du 27 novembre 1981, p. 15007) : cet arrêté ministériel était pris en exécution de l'A.R. du 30 juin 1981 précité. L'A.R. du 30 juin 1981 ayant été abrogé, on peut s'interroger sur l'application actuelle de cet arrêté ministériel pris en exécution d'un A.R. n'existant plus.

Le contrat-type visé par cet arrêté ministériel, précise en son article 21, § 1er : "Les parties peuvent à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié. La société bailleuse doit motiver le congé qu'elle notifie".

- en Région flamande :

Arrêté de l'Exécutif flamand du 7 novembre 1984 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la SNL ou à la société nationale elle-même : celui-ci règle notamment les conditions d'admission, inscription et attribution de l'habitation, dérogations, recours et contrats de bail ainsi que les règles relatives à la fixation du loyer.

L'arrêté de l'Exécutif flamand du 5 mars 1985 approuvant pour la Région flamande le contrat-type de location pour habitations appartenant aux sociétés agréées par la SNL ou à la société nationale elle-même : ce contrat précise en son article 19 que : "Chaque partie peut résilier en tout temps le contrat, moyennant un congé de trois mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit celui

Selon le Ministre "il appartiendra au juge, éventuellement par la voie d'une question préjudicielle, d'apprécier si la disposition prévue dans le contrat respecte bien la latitude qui est donnée à ces Régions, dans le cadre de la compétence qui leur est conférée par la loi spéciale. Si la société de logement social s'est fondée sur une compétence régionale qui n'existe pas pour imposer des conditions illégales par rapport au Code civil, le juge aura le pouvoir de ne pas les appliquer" ⁹².

Pour certains, en ce qui concerne notamment le régime de la caution et des délais de renom, aucun pouvoir réglementaire n'aurait été attribué aux régions par l'article 31 du Code du logement, avec pour conséquence que seul le Code civil doit trouver à s'appliquer ⁹³.

Compte tenu du "brouillard qui entoure le partage des compétences" en matière de logement et du fait qu'à défaut de compétence exercée régulièrement par les Régions "la loi nationale est applicable aux logements sociaux sans qu'il soit nécessaire de le préciser", les deux amendements proposés furent rejetés ⁹⁴. Le Ministre précisera cependant qu' "il ne faudrait pas conclure, de cet éventuel rejet que le Code civil n'est par définition, aucunement applicable au contrat signé en matière de logement social" ⁹⁵.

Des amendements ont été déposés dans le même sens lors de la discussion au Sénat. Ils furent rejetés de la même manière et pour le même motif, le Ministre se bornant à renvoyer à la réponse qu'il avait donnée à ce sujet à la Commission de la Justice et en séance plénière de la Chambre ⁹⁶.

§ 3. DUREE DES BAUX DE LOGEMENT

23. C'est essentiellement en ce qui concerne la durée des baux que la loi est la plus novatrice ⁹⁷. L'article 3 relatif à la durée du bail constitue la clé de voûte de la réforme ⁹⁸.

Dorénavant, tous les baux relatifs à la résidence principale du preneur sont à durée déterminée, soit qu'ils aient été conclus pour une durée déterminée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et, dans ce cas, ils restent soumis aux dispositions

dans lequel le congé a été notifié par lettre recommandée à la poste. Le congé doit être motivé par le bailleur. Ils conviennent que le contrat expire de droit en cas de décès du locataire contractant survivant".

- en Région wallonne :

Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 relatif aux locations des logements, gérés par la SNL ou par les sociétés agréées par celle-ci : il précise les dispositions relatives au calcul du loyer et des charges, aux conditions d'admission et aux priorités accordées à certains candidats.

⁹² *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 102.

⁹³ Civ. Anvers, 28 janvier 1985, *J.J.P.*, 1986, p. 303 note HUBEAU; J.P. Bruxelles, 8e canton, 31 janvier 1986, *J.J.P.*, 1986-87, p. 310, note TAVERNE; Civ. Liège, 29 juin 1987, citées par *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 56.

⁹⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 101.

⁹⁵ Ibidem.

⁹⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 154.

⁹⁷ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 4 et n° 1357/10, p. 3.

⁹⁸ *Ch.*, sess. ord. 1990-1991, C.R.A., p. 567.

anciennes, soit qu'ils aient été conclus verbalement ou par écrit sans indication de durée avant ou après l'entrée en vigueur de la loi auxquels cas ils sont censés être conclus pour une **durée déterminée de neuf ans**.

Le législateur n'a cependant pas exclu les baux conclus par écrit pour une durée plus courte (maximum trois ans) ou pour une durée plus longue (plus de neuf ans).

Quant aux baux soumis au droit commun parce qu'ils ne sont pas affectés à la résidence principale du preneur, les articles 1736 et 1738 modifiés ont supprimé toute référence aux usages des lieux. Le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois et il ne peut y être mis fin que moyennant la notification d'un congé d'un mois (article 1736 nouveau). Si le bail est conclu pour une durée déterminée, en cas de tacite reconduction, le bail est reconduit pour la même durée (article 1738 nouveau).

I. LE PRINCIPE : LE BAIL DE NEUF ANS

A. La durée

24. Tout contrat de bail visé par la Section II relative à la résidence principale du preneur "est réputé conclu pour une durée de neuf années. Il prend fin à l'expiration d'une (sic) ⁹⁹ période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions" (article 3, § 1).

Seront réputés conclus pour neuf années :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de sa durée ou dont la durée est dite indéterminée;
- un bail écrit dont la durée fixée contractuellement est supérieure à 3 ans sans dépasser neuf années ¹⁰⁰.

Une réforme en profondeur de la législation en matière de bail pouvait avoir comme objectifs de :

- modérer la hausse des loyers;
- de sauvegarder la qualité de l'habitat;
- d'assurer une certaine stabilité au preneur.

C'est résolument à la poursuite du troisième objectif que la loi du 20 février 1991 s'est attachée.

"L'allongement de la durée du bail, en réduisant la précarité de la situation du locataire, rétablit l'égalité contractuelle présumée entre les parties et permet de réaliser l'équilibre souhaitable entre les droits et obligations réciproques des locataires et des propriétaires que postule le Code civil" ¹⁰¹.

Le projet initial prévoyait que tout bail était réputé conclu pour une période de neuf ans à l'expiration de laquelle, à défaut d'un congé, il était reconduit chaque fois et automatiquement pour une période de neuf autres années et aux mêmes conditions.

⁹⁹ Il ne peut s'agir que de la première période de neuf ans puisqu'à l'expiration de celle-ci, le bail est éventuellement reconduit chaque fois pour une période de 3 ans. Il eût été plus exact de dire "à l'expiration de "la" ou de "cette" période de 9 ans".

¹⁰⁰ Ainsi un bail de 5 ans est censé conclu pour 9 ans.

¹⁰¹ Exposé des motifs, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, pp. 4 et 5.

Une telle durée fit l'objet des critiques les plus vives ¹⁰² et suscita des amendements tendant soit à rendre supplétive la disposition relative à la durée de neuf ans ¹⁰³, soit à fixer à trois ans la durée du bail ¹⁰⁴, soit à permettre une période d'essai de six mois au cours de laquelle chacune des parties pourrait mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois ¹⁰⁵.

Tous ces divers amendements furent rejetés en raison de l'équilibre que devait réaliser le projet de loi : assurer, d'une part, la stabilité du preneur et, d'autre part, sauvegarder les intérêts du bailleur en tempérant les effets de cette longue durée par "une série **d'échappatoires possibles** qui permettent à chacune des parties de mettre fin, dans certaines limites, au contrat" ¹⁰⁶.

A l'expiration de la période de neuf ans, la loi offre aux parties plusieurs possibilités :

- ou l'une d'elles notifie un congé au moins six mois avant l'échéance et le contrat prendra fin à l'expiration de son terme;
- ou, à défaut de congé régulièrement notifié, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans aux mêmes conditions;
- ou les parties concluent un nouveau contrat à de nouvelles conditions.

B. Arrivée à terme du bail et notification d'un congé

25. On remarquera, tout d'abord, que l'article 3, al. 2 rompt avec la solution traditionnelle selon laquelle un contrat à durée déterminée prenait fin par la simple expiration du terme sans qu'il faille notifier un congé, sous réserve, bien entendu, de la tacite reconduction ¹⁰⁷.

Le projet ¹⁰⁸ prévoyait initialement que le congé devait être signifié trois mois avant l'échéance. L'amendement déposé par M. LAGASSE tendant à allonger le délai à six mois fut retenu "afin de dissiper toute incertitude" quant à l'expiration du bail au moins six mois avant l'échéance ¹⁰⁹.

La loi nouvelle ne précise pas la forme dans laquelle le congé doit être donné. C'est dès lors le droit commun qui s'applique ¹¹⁰.

¹⁰² Voyez *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 21 : les justifications de l'amendement n° 56 de M. GOL et consorts; Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 57 et Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 72.

¹⁰³ Amendement n° 32 de M. BERBEN, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 7.

¹⁰⁴ Amendement n° 56 de M. GOL et consorts, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, pp. 20 et 21.

¹⁰⁵ Amendement n° 23 de M. LAGASSE, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 2.

¹⁰⁶ Réponse du Ministre, Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 75.

¹⁰⁷ Voyez article 1737 C.c. - cet article n'a pas été modifié. Il continuera à s'appliquer aux baux de droit commun et au bail de logement chaque fois que l'obligation de notifier un congé n'est pas imposée de façon explicite.

¹⁰⁸ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 54.

¹⁰⁹ Amendement n° 3, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/2, p. 2; n° 1357/10, pp. 50 et 53.

¹¹⁰ Contrairement à l'article 3, al. 3 de la section 2bis relative aux baux commerciaux qui impose le recours à l'envoi par recommandé ou à l'exploit d'huissier.

Le congé sera donné par écrit ¹¹¹ et afin d'éviter toute contestation par lettre recommandée ¹¹². Toutefois, cette formalité n'est pas théoriquement indispensable.

Le congé donné par le bailleur doit être adressé au preneur et à son conjoint. A cet égard, la loi nouvelle apporte une modification heureuse à l'article 215 du Code civil en précisant que chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité du congé adressé à son conjoint qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage.

La loi remédie ainsi à l'absurdité qui consistait à déclarer nul un congé notifié par le bailleur au preneur, célibataire au moment de la conclusion du contrat et qui, à l'insu du bailleur, avait par la suite contracté mariage en vertu duquel le conjoint pouvait se prévaloir de la nullité du congé.

La loi n'a pas imposé l'obligation de notifier le congé à une période déterminée.

Il faut en conclure que la notification du congé peut intervenir à n'importe quel moment - éventuellement deux ans avant l'expiration du terme mais au plus tard six mois avant celle-ci.

On verra ultérieurement que malgré un congé régulièrement notifié, le preneur pourra demander le bénéfice de la prorogation exceptionnelle prévue par l'article 11 nouveau.

C. Prorogation du bail

26. A défaut de congé le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois années et aux mêmes conditions.

1. Durée

27. Le projet déposé à la Chambre prévoyait qu'à défaut de congé le contrat était reconduit chaque fois pour une période de neuf ans ¹¹³.

Cette solution fut considérée comme excessivement sévère à l'égard du bailleur "distrain" qui oublierait de notifier le congé dans le délai requis ¹¹⁴. Aussi certains amendements eurent-ils pour objet de réduire la durée du contrat après la prorogation. Plusieurs formules furent envisagées :

- la première prorogation aurait une durée de trois ans, les suivantes de neuf ans ¹¹⁵;

¹¹¹ En application de l'article 1341 qui vise les actes unilatéraux.

¹¹² Qui sortira ses effets le jour de sa présentation au preneur. C'est, en effet, à ce moment qu'il aura pu en prendre connaissance: Cass. 8 juin 1973, *Pas.*, 1973, I, 938.

¹¹³ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 41.

¹¹⁴ Amendement n° 62 de M. DRAPS et consorts, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 31.

¹¹⁵ Amendement n° 139 de M. CHEVALIER, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/8, p. 1 et Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 52.

- la prorogation serait à durée indéterminée, chacune des parties pouvant y mettre fin moyennant la notification d'un congé de six mois comme en matière de baux commerciaux ¹¹⁶.

C'est finalement la proposition ¹¹⁷ consistant à fixer à trois ans la durée de chaque prorogation qui fut retenue.

2. Prorogation et non renouvellement

28. Le projet initial ¹¹⁸ prévoyait qu'à défaut de congé, le contrat était **reconduit**.

Le terme "**prorogé**" a été préféré ¹¹⁹ afin d'éviter toute confusion.

Le bail prorogé n'est pas un nouveau bail, il s'agit de la poursuite de l'ancien aux mêmes conditions en ce qui concerne le montant du loyer et le délai de congé (six mois), mais pas en ce qui concerne la durée.

D. Conclusion d'un nouveau bail

29. Rien n'empêche les parties, après l'expiration du contrat à la suite d'un congé notifié par l'une d'elles de conclure un nouveau contrat d'une durée de neuf années aux conditions de loyers qu'elles conviendront ¹²⁰.

Toutefois afin d'éviter toute contestation, il est indispensable, en pareil cas, de mettre fin en bonne et due forme au précédent contrat.

A notre sens, rien n'interdit aux parties de conclure un nouveau bail qui serait de courte durée. Il importe peu à cet égard que ce soit le même locataire. Si les parties sont ainsi autorisées à renégocier les conditions d'un nouveau bail et notamment le loyer on ne voit pas pourquoi elles seraient privées du droit de recourir aux baux de courte durée en respectant les conditions de ceux-ci ¹²¹.

¹¹⁶ Amendement n° 140 de M. LOONES, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/8, p. 2 et Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 52.

¹¹⁷ Amendement n° 124 de M. MAYEUR, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 4 et Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 51.

¹¹⁸ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 54.

¹¹⁹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 4 et *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 52.

¹²⁰ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 60 et 61.

¹²¹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 60 et 65 : "En cas de nouveau contrat, chacun retrouve ses droits et ses devoirs du début". "L'identité du preneur n'a pas d'influence sur le fait de savoir s'il s'agit d'un contrat prorogé ou d'un nouveau contrat" et p. 68 : "Un membre croit pouvoir affirmer qu'à l'issue d'un contrat de neuf ans, il doit pouvoir être conclu un nouveau contrat pour trois ans. Le Ministre répond par l'affirmative. Il s'agit d'une nouvelle relation contractuelle".

II. EXCEPTION : LE BAIL DE COURTE DUREE : MAXIMUM TROIS ANS

A. Le texte légal

30. Selon le § 6 de l'article 3 : "Par dérogation au § 1er un bail peut également être conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tous cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1er à 5 du présent article".

Le bail de courte durée vient faire exception à la stabilité dont la loi a voulu assurer le preneur.

B. La Ratio legis de l'exception

31. La ratio legis de cette exception est quelque peu ambiguë. Certains y voient la possibilité offerte au bailleur de conclure un contrat à l'essai, modalité qui avait été proposée mais qui n'avait pas été retenue à propos des baux de neuf années ¹²². En revanche à la Chambre, le Ministre a justifié la possibilité de conclure un bail de courte durée pour rencontrer les besoins de certains preneurs, tels les étudiants, les jeunes ménages qui souhaiteraient acquérir ou construire à plus ou moins court terme ou dont l'occupation professionnelle du moment pourrait n'être que temporaire ¹²³.

On notera à cet égard que la faculté offerte, par le § 5 de l'article 3, au preneur de mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé notifié trois mois à l'avance ne rencontrait pas tout à fait le souci de certains preneurs dans la mesure où durant le premier triennat, l'exercice de pareille faculté est subordonnée au paiement d'une indemnité.

Quoiqu'il en soit l'admissibilité des baux de courte durée fit l'objet de vives discussions. L'exception à la règle générale ne va-t-elle pas anéantir l'intérêt de

¹²² Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 68 et 69. Voyez supra n° 24.

¹²³ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 5 et *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 27.

celle-ci ¹²⁴ ou tous les six mois en permettant au bailleur de résilier sans motif un bail tous les ans ¹²⁵ et en augmentant régulièrement le montant du loyer ¹²⁶.

C. Régime juridique

32. La durée du bail de courte durée est régie par l'autonomie de la volonté sans pouvoir excéder trois années (§ 6, al. 1 "égale ou inférieure à trois ans").

Les parties peuvent conclure un seul contrat de trois ans ou trois contrats d'une durée d'un an chacun ou encore trente-six contrats d'une durée d'un mois chacun ¹²⁷.

1. Exigence d'un écrit

33. L'écrit n'est pas exigé comme condition de validité du bail mais simplement pour pouvoir bénéficier de la dérogation à la durée de neuf ans prévue au § 1er de l'article 3 ¹²⁸.

2. Expiration du bail à l'échéance sans congé

34. Encore que le texte ne le prévoit pas expressément, il faut admettre que le bail égal ou inférieur à trois ans vient à expiration par la seule échéance du terme sans qu'il soit nécessaire de notifier un congé.

Un amendement qui prévoyait l'obligation, en tout état de cause, de notifier un congé, a été rejeté ¹²⁹.

L'article 1737 du Code civil le prévoit explicitement. Les dispositions de la Section 1 continuent à s'appliquer chaque fois qu'il n'y est pas dérogé.

3. Un congé est parfois nécessaire

35. Un congé est toutefois nécessaire et est autorisé si la durée de l'une des périodes successives de prorogation ou de renouvellement aux mêmes conditions jointe aux périodes antérieures, vient à expiration plus de trois ans à dater de la conclusion du bail initial. C'est ainsi qu'il faut comprendre l'alinéa 4 du § 6 : "Ce bail prend fin **en tous cas**, moyennant un congé ...".

¹²⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 67; Amendement n° 16, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/3, p. 6 et Amendement n° 190, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/12, p. 2.

¹²⁵ Aussi fut-il proposé de restreindre cette possibilité aux "meublés" afin d'éviter les déménagements inutiles, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/3, p. 6 et n° 1357/10, p. 49.

¹²⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 49 et *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 103.

¹²⁷ Les baux d'une durée très courte seront souvent exclus du champ d'application de la loi dans la mesure où ils pourront être difficilement affectés à la résidence principale du preneur.

¹²⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 35 : "un bail de deux ans ou de quatorze ans est valable, mais est soumis au § 1er de l'article 3 et a, en conséquence, une durée de neuf ans".

¹²⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 102.

Ainsi un bail de deux ans prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions pour la même période prendrait normalement fin à l'expiration de la 4^{ème} année et dépasserait le délai légal.

Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant un congé pour autant que celui-ci soit notifié au plus tard un mois avant l'expiration du délai de trois ans.

4. *Le point de départ du délai de trois ans : le jour de la **conclusion** du bail et non celui de sa prise de cours*

36. La date de la conclusion du bail a été préférée pour éviter toute difficulté de preuve et l'amendement qui tendait à fixer le point de départ du délai de trois ans à la date de la prise de cours du bail a été rejeté ¹³⁰.

Ainsi pour reprendre l'exemple précédant, un bail de deux ans conclu le 1^{er} mars 1991, pour prendre cours le 1^{er} avril 1991, prorogé une fois pour la même durée viendrait normalement à échéance le 31 mars 1995.

Pour respecter les prescriptions de l'alinéa 4 du § 6, le congé devra être notifié au plus tard un mois avant le 28 février 1994. En effet, le délai de trois ans sera acquis le 28 février 1994, le contrat initial ayant été conclu le 1^{er} mars 1991.

5. *La résiliation unilatérale anticipée est interdite*

37. Hormis l'hypothèse du congé notifié en vertu de l'alinéa 4 du § 6 et qui est destiné à mettre fin au bail au plus tard à l'expiration du délai de trois ans, les parties ne peuvent mettre fin unilatéralement à un bail de courte durée avant l'échéance du terme.

En vertu de l'alinéa 2 du § 6, "Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article". Lesdites dispositions ont précisément trait à la faculté de résiliation unilatérale anticipée dans le chef de l'une ou l'autre des parties.

6. *Prorogation ou renouvellement du bail de courte durée aux mêmes conditions*

38. Le bail de "courte durée" conclut pour une durée inférieure à trois années peut être prorogé - même tacitement - ou renouvelé aux mêmes conditions. Il restera soumis au régime spécifique à ce type de bail pour autant que la durée totale des baux successifs n'excède pas trois années (alinéa 3, § 6).

Si le bail prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions expire après le délai de trois ans à dater de la **conclusion** du bail initial, et qu'il n'y a pas été mis fin par le congé d'un mois prévu à l'alinéa 4, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et il est régi par les §§ 1 à 5 de l'article 3 (alinéa 5, § 6).

Dans le § 1^{er} de l'article 3, le législateur avait été soucieux, à propos du bail de neuf ans auquel il n'aurait pas été mis fin moyennant un préavis de six mois, de préciser que le bail était prorogé plutôt que reconduit afin qu'il apparaisse nettement qu'il ne

¹³⁰ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 104 et 105.

s'agissait pas d'un nouveau bail mais que les mêmes conditions, hormis celles de la durée, continuaient à sortir leurs effets (loyers, charges, etc...) ¹³¹.

Le texte du § 6 envisage l'hypothèse de la prorogation expresse ou tacite ¹³² et celle du renouvellement en visant cette fois le renouvellement aux mêmes conditions.

Par "mêmes conditions" il faut entendre celles relatives au montant du loyer, à la contribution aux charges, etc., et, à défaut de stipulations contraires, celle relative à la durée ¹³³.

7. Conclusion d'un nouveau bail à l'expiration du délai de trois ans

39. Lors de la discussion en commission de la justice du Sénat, un amendement ¹³⁴ fut déposé afin d'éviter que les dispositions du § 6 ne permettent d'éluder les conséquences de la durée de principe de neuf ans pour l'ensemble des baux d'habitation. Ledit amendement avait pour objet d'ajouter au dernier alinéa du § 6 "Il (le bail) se poursuit aux conditions du bail original".

Selon l'auteur de l'amendement, il convenait d'éviter qu'après avoir donné congé avant l'expiration du délai de trois ans, le bailleur ne conclue un **nouveau** bail à des conditions différentes.

La réponse du Ministre fut explicite ¹³⁵. Les parties peuvent convenir d'autres conditions, il s'agira "d'un **nouveau** bail dans lequel le loyer peut être fixé librement".

Les parties sont, dès lors, autorisées à renégocier un nouveau contrat qui pourra, le cas échéant, être à nouveau un contrat de courte durée si les conditions sont différentes des contrats précédemment conclus prorogés ou renouvelés.

Comme on le voit, le bail de courte durée destiné à rencontrer les besoins particuliers de certains preneurs permettront, en outre, aux bailleurs d'éviter les inconvénients résultant de la stabilité que le § 1er avait voulu assurer.

C'est là sans doute l'effet pervers d'une législation qui tente de ménager des intérêts contradictoires en instaurant un principe : la stabilité des baux tout en organisant suffisamment "d'échappatoires" ¹³⁶ pour éviter d'enfermer le propriétaire dans un système trop rigide.

Les travaux préparatoires ne permettent pas, en ce qui concerne les baux de courte durée de considérer que le législateur aurait consacré **légalement** la théorie de la fraude à la loi ¹³⁷.

¹³¹ voyez supra n° 28 et *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/6, p. 4 et n° 1357/10, p. 52.
¹³² "Même tacite" dit le texte ce qui sous-entend qu'à fortiori la prorogation peut être expresse.
¹³³ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 104 : "Après un long échange de vue, la Commission estime que les termes 'aux mêmes conditions' ne portent pas sur la durée puisque le texte prévoit explicitement que la durée totale ne peut excéder trois ans. Les mots 'mêmes conditions' concernent bel et bien les aspects pécuniaires".
¹³⁴ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 105.
¹³⁵ Ibidem, p. 106.
¹³⁶ Tels sont les termes utilisés par le Ministre : voyez supra n° 24, Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 75.
¹³⁷ Voyez supra à propos des contrats autres que le bail concédant la jouissance d'un immeuble, n° 15.

Le législateur en interdisant les clauses types destinées à soustraire le contrat au champ d'application de la loi a manifesté clairement sa volonté de sanctionner la fraude à la loi qui consisterait à conclure un contrat dans le seul but d'éluder les dispositions de la section 2 dans **leur ensemble**.

En revanche, en ce qui concerne le contenu des règles de ladite section, le Ministre a lui-même affirmé que les dispositions prévoyaient "toute une série d'échappatoires possibles" ¹³⁸ pour tempérer les effets de la longue durée.

Il peut, dès lors, difficilement être fait grief aux parties d'y avoir recours.

Le régime du bail de courte durée, appliqué avec vigilance, rétablit en fait, sous réserve de quelques modifications, la pratique des baux 3, 6, 9 en réservant toutefois au bailleur qui le souhaite - par le mécanisme des prorogations successives à l'intérieur du délai de trois ans - la possibilité de disposer de son bien dans le délai qu'il aura fixé (un mois, six mois, un an,...) sans qu'il ne soit tenu de notifier un congé.

Chaque fois que les parties concluent un **nouveau** contrat toutes les possibilités de la loi leur sont offertes ¹³⁹.

8. *Continuation du bail après le délai de trois ans*

40. Un bail de courte durée, prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions dont le terme dépasse le délai de trois ans et auquel les parties n'ont pas mis fin par un congé donné en temps utile est censé conclu pour une durée de neuf années à compter de la conclusion du bail initial.

Toutes les dispositions des §§ 1 à 5 de l'article 3 trouveront à ce moment à s'appliquer.

A l'expiration de la neuvième année, si le preneur est maintenu dans les lieux, le bail sera prorogé pour une période de trois ans ¹⁴⁰.

III. EXCEPTION : LE BAIL DE LONGUE DUREE

A. Le texte légal

41. Selon le § 7 de l'article 3 : "Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

¹³⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 75.

¹³⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 61 et 65 : "En cas de nouveau contrat, chacun retrouve ses droits et devoirs du début".

¹⁴⁰ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 67.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer".

B. Régime juridique

1. *Ratio legis*

42. Soucieux d'assurer la stabilité du preneur le législateur autorise la conclusion d'un bail d'une durée supérieure à neuf ans ¹⁴¹.

2. *Opposabilité du bail*

43. La loi nouvelle ne modifie pas les règles d'opposabilité actuellement en vigueur ¹⁴².

Le bail de plus de neuf ans doit être transcrit à la conservation des hypothèques (article 1er de la loi hypothécaire). A défaut, il sera inopposable pour la période qui dépasse neuf années au tiers de bonne foi. Il convient toutefois à cet égard d'être attentif aux dispositions de l'article 9 relative à la transmission de bien loué ¹⁴³.

3. *Expiration du bail à l'arrivée du terme moyennant un congé ou prorogation*

44. La seule échéance du terme ne met pas fin au bail. Un congé doit être notifié au moins six mois avant l'échéance. A défaut le bail est prorogé aux mêmes conditions chaque fois pour une période de trois ans.

4. *Résiliation anticipée par volonté unilatérale*

a) Résiliation par le bailleur sans motif (§ 4)

45. L'hypothèse est expressément prévue à l'alinéa 4 du § 7 qui renvoie aux dispositions du § 4 et autorise le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyers ¹⁴⁴.

Le bailleur peut toutefois exclure ou limiter cette faculté (§ 4, alinéa 3).

¹⁴¹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 70 : il faut s'efforcer de promouvoir la conclusion de contrat de longue durée, c'est la raison pour laquelle, en cas de résiliation anticipée, sans motif, à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, l'indemnité due par le bailleur est réduite à trois mois.

¹⁴² *Ibidem*, p. 71.

¹⁴³ On renvoie à cet égard aux rapports de Me P.A.FORIERS et de Mme MIGNON-GILLIS. La question de savoir si l'article 9 vise uniquement les baux de moins de neuf ans mérite en tous cas un examen.

¹⁴⁴ L'indemnité est réduite pour favoriser les baux de longue durée : voyez Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 67.

La renonciation doit-elle être expresse ou peut-elle résulter de l'économie générale du contrat ?

L'on songe notamment aux "baux à vie" qui sont généralement destinés à garantir à certaines personnes privilégiées, tels des parents, un conjoint ou le partenaire d'un ménage de fait, un logement jusqu'à la fin de leur vie à des conditions déterminées.

Le législateur n'a manifestement pas envisagé les baux de cette nature ¹⁴⁵.

La pratique notariale révèle que le recours au bail à vie est fréquent et permet de rencontrer un souci tout à fait légitime du bailleur qui entend garantir le preneur contre toute volonté de résiliation dans le chef des héritiers.

Il s'agit souvent d'un bail à loyer unique payé anticipativement.

Le bail à vie est un contrat dont le terme est déterminable mais non déterminé.

Sauf à admettre qu'il s'agit d'un contrat à durée déterminée (celle de la vie du locataire) mais dont l'échéance est incertaine ¹⁴⁶, il s'agit d'un bail à durée indéterminée qui, même s'il a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi, devrait être soumis à son application (article 14, § 1er - dispositions transitoires et finales).

Il en résulte que ces divers locataires se verraient ainsi privés d'une garantie de stabilité qui leur avait été accordée.

Il nous paraît, qu'en pareilles circonstances, la volonté du bailleur de renoncer à la faculté de résiliation anticipée est manifeste et doit être prise en compte.

Tout est question d'interprétation de la volonté des parties. Néanmoins le seul fait que la durée du contrat dépasse neuf années ne suffirait pas à admettre dans le chef du bailleur une renonciation au bénéfice de la faculté de résilier sans motif.

b) Résiliation par le bailleur pour effectuer des travaux (§ 3)

46. Cette faculté n'est pas expressément prévue par le § 6. Néanmoins, elle résulte à fortiori du droit reconnu au bailleur de résilier sans motif.

Les parties peuvent également y renoncer et ce qui vient d'être dit à propos de la résiliation sans motif se justifie ici pour les mêmes raisons.

c) Résiliation par le bailleur pour occupation personnelle (§ 2)

47. Cette faculté n'est pas explicitement visée par le § 6. Le même raisonnement a fortiori doit prévaloir. Toutefois, comme on le verra, le § 2 ne permet pas aux parties de renoncer à la faculté de résilier le bail anticipativement pour occupation personnelle. On pourrait en conclure que le bailleur et ses héritiers ¹⁴⁷ pourront user de cette faculté même dans le cadre d'un bail à vie.

¹⁴⁵ Nulle part, il n'en est question dans les travaux préparatoires.

¹⁴⁶ Ce qui implique des contorsions juridiques difficilement défendables dans le contexte législatif actuel qui généralise le bail à durée déterminée.

¹⁴⁷ On peut estimer que le bailleur soucieux de respecter ses engagements ne fera pas usage de cette faculté mais ses héritiers ne seront peut-être pas animés des mêmes scrupules.

Une telle solution ne peut toutefois être acceptée. Elle méconnaît la volonté du bailleur et porte atteinte aux droits acquis du preneur. Compte tenu, d'une part, de ce que l'hypothèse n'a manifestement pas été envisagée par le législateur et que, d'autre part, les baux de cette nature sont, en quelque sorte, assimilables - dans l'esprit des parties - aux baux à durée déterminée, il convient de les soumettre au même régime transitoire. La loi nouvelle ne peut être appliquée aux baux à vie conclus avant son entrée en vigueur (article 14, § 2).

Quant aux baux à vie conclus après le 27 février 1991, il faut appeler de tous nos voeux une modification législative qui les soustrairait explicitement aux facultés de résiliation reconnues au bailleur ou mieux une modification ¹⁴⁸ - à bref délai - qui autoriserait - plus généralement - le bailleur à exclure ou à réduire la faculté de résilier le bail pour occupation personnelle en lui restituant une liberté contractuelle dont il n'a jamais souhaité être privé.

L'équilibre que le législateur a voulu assurer entre les intérêts des parties ne postulait pas que l'on mette juridiquement le bailleur sous un régime de "protection", il eût été parfaitement atteint en lui reconnaissant la liberté contractuelle que les lois de modération des loyers et de prorogation des baux lui avaient enlevée.

Le caractère impératif du § 2 de l'article 3 (occupation personnelle) viendra, sans nul doute, ruiner les légitimes espérances de stabilité que le preneur pensera trouver dans un bail de longue durée.

Imprégnés du principe "pacta sunt servanda" qui constitue l'une des pierres angulaires de notre droit civil, la plupart d'entre eux seront confiants dans un engagement contractuel pris à leur égard sans pouvoir imaginer qu'il puisse, grâce à une loi qui a eu pour but de leur assurer une stabilité plus grande, être remis en cause et privé d'effet.

d) *Résiliation par le preneur (§ 5)*

48. Le preneur peut toujours mettre fin dans les conditions prévues au bail qu'il a conclu.

Cette faculté peut être exercée en cas de bail de longue durée.

Cette disposition est incontestablement impérative et toute renonciation est réputée non écrite. Le preneur peut se prévaloir du caractère protecteur de la loi à son égard.

IV. RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE

49. Le législateur a établi des **souppapes** ¹⁴⁹ afin de compenser les effets contraignants du bail d'une durée minimale de neuf années.

¹⁴⁸ Voyez celle intervenue le 1er mars 1991 pour corriger un oubli de la loi du 20 février 1991.

¹⁴⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 5 : Il faut quelques souppapes dans le système : la possibilité de résiliation anticipée, la possibilité de conclure des baux de courte durée, la possibilité de revoir le loyer.

Il reconnaît dans certaines conditions et pour certains motifs tant au bailleur qu'au preneur le droit de rompre le bail unilatéralement avant l'expiration du terme de neuf ans.

A. Résiliation unilatérale dans le chef du bailleur

50. Le bailleur peut résilier le bail soit pour occupation personnelle, soit pour effectuer des travaux soit encore sans devoir justifier d'un quelconque motif.

Le bailleur est toutefois tenu par le choix qu'il a effectué. Si le congé a été notifié pour effectuer des travaux, le bailleur ne pourrait invoquer par la suite la faculté de résiliation en vue d'une occupation personnelle : *Electa una via* ¹⁵⁰.

D'autre part, le bailleur ne peut renoncer au congé qu'il a notifié. Si le motif invoqué ne se réalise pas, il sera tenu des indemnités prévues.

1. Résiliation pour occupation personnelle (art. 3, § 2)

51. Aux termes du § 2 de l'article 3 "le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré".

L'article 3, § 2 reprend pratiquement la disposition de l'article 4 de la loi du 22 décembre 1989.

a) Force obligatoire de cette disposition

52. Aucun doute n'est possible. Cette disposition a un caractère impératif mais non d'ordre public ¹⁵¹.

Aux termes de l'article 12 "Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives".

La loi prévoit la possibilité d'exclure ou de réduire la faculté de résiliation pour effectuer des travaux ou si elle est exercée sans motif mais la suggestion faite au cours des travaux préparatoires d'étendre cette possibilité au cas où le bailleur souhaiterait occuper personnellement le bien n'a pas été retenue ¹⁵².

La loi voulant assurer un équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur a pris des dispositions protectrices de l'un et de l'autre ¹⁵³.

Le contrat de bail étant un contrat à prestation successive, le bailleur ne peut renoncer au bénéfice de cette disposition même après la conclusion du bail.

¹⁵⁰ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 88.

¹⁵¹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 42.

¹⁵² Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 85 : "L'intervenant regrette que la loi en projet ne prévoie pas la possibilité d'exclure ou de limiter la possibilité donnée au bailleur de donner congé à son locataire en vue d'une occupation personnelle".

¹⁵³ Ibidem, p. 30 : il convient de protéger notamment les propriétaires qui ne sont pas affiliés à un syndicat.

La seule exception est prévue à l'article 8 à propos du bail de rénovation. En contrepartie des travaux, même minimes pris à charge par le locataire, le bailleur peut renoncer à mettre fin au bail pour occupation personnelle ¹⁵⁴.

On ne peut que répéter ici les critiques que nous avons déjà formulées en ce qui concerne le caractère impératif de cette disposition et espérer que le législateur intervienne à bref délai pour le supprimer dans l'intérêt même des bailleurs ¹⁵⁵.

b) Quand le bailleur peut-il exercer la faculté de résiliation ?

53. **A tout moment.**

Le projet initial n'autorisait l'exercice de la faculté de résiliation qu'à la fin d'un triennat ¹⁵⁶. Un amendement fut déposé en vue de permettre la résiliation pour occupation personnelle, en tout temps, mais seulement après l'expiration du premier triennat ¹⁵⁷ et finalement l'amendement de la majorité ¹⁵⁸ aboutit à l'adoption du texte actuel.

La possibilité de mettre fin à tout moment pour occupation personnelle fut en quelque sorte échangée contre la limite imposée au bailleur en ce qui concerne la possibilité de donner congé sans motif. Celle-ci était initialement autorisée à tout moment ¹⁵⁹.

Elle est présentée comme le résultat d'un compromis.

A tout moment signifie qu'il ne faut attendre l'expiration ni d'un triennat, ni d'une année, ni même d'un mois ou d'une quinzaine.

c) Occupation personnelle

54. La résiliation suppose que le bailleur ou l'un de ses "proches" veuille occuper le bien.

1° Les bénéficiaires et leur désignation

55. Le projet initial ne prenait en compte les collatéraux que jusqu'au deuxième degré. Suite à une observation du Conseil d'Etat le bénéfice de la disposition fut étendue ¹⁶⁰ au profit des oncles et tantes, neveux et nièces.

Le conjoint figure parmi les personnes au profit desquelles la résiliation peut intervenir mais cette notion ne peut s'interpréter de manière extensive au profit du

¹⁵⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 85; voyez P.A. FORIERS dans son rapport.

¹⁵⁵ Voyez supra, n° 47.

¹⁵⁶ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 54.

¹⁵⁷ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 29.

¹⁵⁸ N° 125, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 56 et n° 1357/6, p. 8; voyez aussi Amendement n° 59 de M. VAN WEDDINGEN et consorts, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 29.

¹⁵⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 59.

¹⁶⁰ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 49.

"cohabitant" ¹⁶¹ en raison des difficultés de preuve et du danger qu'une telle extension représenterait pour le locataire à l'égard duquel on pourrait toujours invoquer la qualité "d'ami" ou "d'amie" de telle personne.

Il n'est pas possible d'étendre le nombre des bénéficiaires par une clause contractuelle même si celle-ci désigne nommément la personne ¹⁶².

Enfin un amendement tendant à autoriser la résiliation au profit des bénéficiaires d'une tutelle officieuse définie aux articles 475bis et 475septies du Code civil fut rejeté ¹⁶³.

Le congé doit mentionner l'identité de la personne au profit de laquelle il est notifié et son lien de parenté avec le bailleur.

A défaut, le congé est nul encore que la sanction ne soit pas prévue ¹⁶⁴.

Toutefois, il ne peut s'agir que d'une nullité relative qui sera couverte par le départ du locataire sans protestation.

L'indication du bénéficiaire n'est cependant pas irréversible en ce sens que le preneur ne pourra prétendre à l'indemnité prévue par l'alinéa 4 du § 2 si l'occupation des lieux a profité non au bénéficiaire dont l'identité a été indiquée dans le congé mais à une autre personne visée par la disposition ¹⁶⁵.

L'exigence relative à l'indication de la personne qui occupera les lieux est, dès lors, très formaliste et sans grand intérêt réel puisque les bénéficiaires sont interchangeables.

2° L'occupation personnelle peut se faire à des fins professionnelles ou autres

56. La loi n'exige pas que le bénéficiaire dont l'identité est indiquée dans le congé installe dans les lieux sa résidence principale. Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, le terme "bewonen" dans le texte néerlandais a été remplacé par "betrekken" ¹⁶⁶.

De plus, l'exposé des motifs précise que "l'occupation personnelle et effective peut s'entendre également dans le chef d'un bailleur-personne morale, qui envisagerait l'installation de son siège dans le bien loué" ¹⁶⁷.

En revanche, à notre sens, le bailleur-personne morale ne peut se prévaloir de la faculté de résiliation pour occupation personnelle au profit de l'un des membres de son personnel.

¹⁶¹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 57 et 58.

¹⁶² *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 88.

¹⁶³ *Ibidem*, p. 87.

¹⁶⁴ VANKERCKHOVE, "La loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial", *J.T.*, 1990, p.121; La solution résulte des travaux en commission : *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 17 et p. 37 et *Sén.*, sess. ord. 1990-1991, séance du 12 février 1991, *Ann. parl.*, p. 1210 : intervention de M. CEREXHE.

¹⁶⁵ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 91 et 88..

¹⁶⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 39.

¹⁶⁷ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 13.

Inversement, le bailleur, personne physique, ne pourrait se prévaloir de la résiliation pour occupation personnelle s'il désire installer dans les lieux le siège d'une société (ex. société civile d'avocats ou de médecins) dont il ferait partie. La personne morale est totalement étrangère, juridiquement, par rapport aux membres qui en font partie. Il n'est pas possible d'ignorer, ici, cette règle fondamentale que l'on invoque par ailleurs pour justifier des séparations de patrimoine.

3° L'occupation personnelle ne doit pas nécessairement porter sur la totalité des lieux loués

57. Selon les travaux préparatoires, le bailleur satisfait à son obligation d'occuper "personnellement" les lieux même s'il n'occupe ceux-ci que pour partie et qu'il loue ensuite le reste à d'autres personnes.

Ainsi, le bail portant sur une maison de trois étages pourra être résilié même si le bailleur n'entend occuper que le rez-de-chaussée et louer les autres étages ¹⁶⁸.

En revanche, si les divers étages faisaient l'objet de baux distincts, seul le bail relatif à la partie que le bailleur désire occuper pourra être résilié ¹⁶⁹.

Il faut toutefois éviter les abus aussi pensons-nous que le juge aura à apprécier dans chaque cas d'espèce si l'occupation personnelle n'est pas "fictive". Il ne suffirait pas au bailleur d'occuper une pièce d'un sous-sol ou une cave pour justifier la résiliation d'un bail portant sur la totalité de l'immeuble.

d) Notification du congé

58. Le congé doit être notifié **six mois** à l'avance. Sous réserve des difficultés de preuve, aucune forme n'est exigée contrairement à la solution adoptée par la loi du 22 décembre 1989 qui exigeait un écrit (art. 4, a).

Dans la pratique, il sera notifié par écrit pour respecter les exigences de l'article 1341 du Code civil et par mesure de prudence par recommandé. Il sera adressé au preneur et à son conjoint si le bailleur a eu connaissance du mariage (nouvel article 215 C.c. modifié).

Ainsi qu'on l'a indiqué, le congé doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. Le respect de cette obligation implique, en fait, que le congé soit donné par écrit à peine de rencontrer des difficultés de preuve.

¹⁶⁸ Ceux-ci, dans l'exemple évoqué à propos de la société civile d'avocats ou de médecins, pourraient, sauf fraude ou simulation, être loués à la société civile.

¹⁶⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 39. On notera que la question avait été évoquée à propos de la loi du 29 décembre 1989; un amendement qui eut permis une occupation partielle avait été rejeté, *Compte rendu analytique, Ch.*, séance du 22 septembre 1989, 415; toutefois, le Ministre avait considéré qu'il appartenait au juge d'apprécier la notion d'occupation, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1989-1990, n° 1036/3, p. 32.

e) Réalisation de l'occupation personnelle

1° Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution

59. Le projet imposait l'occupation dans un délai de six mois ¹⁷⁰. Le délai fut finalement porté à **un an** ¹⁷¹. Le point de départ du délai d'un an est fixé au jour de la **restitution des lieux** par le preneur.

Il importe peu que celle-ci intervienne à l'expiration du délai du congé ou antérieurement à celui-ci en raison du départ volontaire du preneur avant cette date ou à la suite du "contre-congé" qu'il est en droit de notifier en vertu du § 5 de l'article 3 ¹⁷².

En revanche, si le preneur restitue les lieux avec retard, le délai d'un an ne commencera à courir qu'à ce moment.

La restitution des lieux s'opère par la remise des clés. Celle-ci intervient normalement, après l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Les lieux ne peuvent être donné en location à un tiers non parent entre leur restitution et le moment de l'occupation personnelle ¹⁷³.

2° L'occupation doit être effective pendant deux années

60. Malgré la proposition de ramener le délai à un an, le projet qui, selon le Ministre, procédait "d'un choix conscient en vue de réaliser un équilibre" ne fut pas modifié. Les divers bénéficiaires du droit d'occuper les lieux peuvent-ils se succéder durant la période de deux ans ? La question avait été posée à propos de la loi du 22 décembre 1989. M. VANKERCKHOVE y répondit affirmativement : "Les bénéficiaires de l'occupation sont interchangeable puisque selon les travaux préparatoires de la loi du 22 décembre 1989, l'un d'eux peut être substitué à celui qui fut désigné dans le congé" ¹⁷⁴.

Les travaux préparatoires de la loi commentée sont plus explicites encore et confirment la solution ¹⁷⁵.

¹⁷⁰ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 41.

¹⁷¹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 56 et 57 suite à l'amendement n° 125.

¹⁷² Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 89.

¹⁷³ *Ibidem*, p. 91.

¹⁷⁴ Art. cité, *J.T.*, 1990, p. 127, n° 26.

¹⁷⁵ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 91. Si le lieu est effectivement occupé par la personne désignée, mais non pendant la période prescrite de deux ans, le locataire ne peut engager une action qu'au bout de deux ans, à moins de pouvoir prouver que le bien a été donné en location avant cela à un tiers. Le Ministre partage ce point de vue, pour autant que la personne à laquelle le bien est donné en location ne soit pas un membre de la famille jusqu'au troisième degré du propriétaire".

f) Sanction de défaut d'occupation effective

1° Montant de l'indemnité

61. Le preneur peut prétendre à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyers (al. 4, § 2).

Le législateur a refusé de soumettre la fixation du montant de l'indemnité au pouvoir d'appréciation du juge ¹⁷⁶ comme l'avait fait dans la même hypothèse, la loi du 22 décembre 1989 (indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyers).

La sanction est sévère puisque le montant de l'indemnité est du double de l'indemnité la plus élevée que doit le bailleur en cas de congé sans motif (§ 4 neuf ou six mois). Elle est destinée à dissuader le bailleur de recourir à la légère à cette faculté de résiliation unilatérale ¹⁷⁷ en pariant sur l'inertie du preneur qui s'abstiendrait de vérifier la réalité de l'occupation ¹⁷⁸ qui sera d'autant plus difficile à contester que les bénéficiaires sont nombreux et de surcroît interchangeables !

Dans le calcul de l'indemnité, seul le loyer est à prendre en considération à l'exclusion de frais et charge.

Les parties peuvent, à leur gré, fixer le montant du loyer sans imputer les charges au locataire ou au contraire faire supporter par celui-ci le coût réel des charges ou le paiement d'un forfait.

Sauf fraude du bailleur qui aurait entendu gonfler le forfait de charge pour diminuer la part de loyer, seul ce dernier est à prendre en considération. Il s'agit du dernier loyer payé compte tenu notamment des indexations.

2° Exonération de la sanction

62. L'indemnité due est de droit sans que le preneur n'ait à justifier de la réalité d'un préjudice quelconque.

Toutefois, le bailleur peut y échapper en prouvant l'existence d'une circonstance exceptionnelle qui a empêché l'occupation effective dans et durant le délai légal.

Le caractère exceptionnel de la circonstance invoquée est soumise au pouvoir d'appréciation du juge qui doit se montrer exigeant et ne pas se contenter de circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Un amendement déposé aux fins de prendre en compte de telles circonstances fut rejeté ¹⁷⁹.

A l'occasion de l'examen de la loi du 22 décembre 1989, le Conseil d'Etat avait suggéré que le critère soit quelque peu précisé ou d'en donner quelques exemples ¹⁸⁰.

¹⁷⁶ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 90.

¹⁷⁷ *Ibidem*.

¹⁷⁸ C'est nous qui justifions.

¹⁷⁹ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 56 : le fait que le fils qui devait occuper personnellement l'immeuble change d'avis est sans doute indépendant de la volonté du père mais ne suffit pas à exonérer la sanction.

¹⁸⁰ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1989-1990, n° 847/1, p.22.

Le législateur de 1991 n'a guère été plus explicite ¹⁸¹.

2. *Résiliation aux fins de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble (art. 3, § 2)*

63. Aux termes du § 3 de l'article 3 "A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :
- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
 - affectent le corps du logement occupé par le preneur et
 - soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.
- Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée".

a) Force obligatoire de la disposition

64. A l'inverse de la faculté de résiliation pour occupation personnelle, cette disposition a un caractère supplétif. Le dernier alinéa du § 2 stipule en effet que les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

Ainsi le bailleur peut y renoncer purement ou simplement ou stipuler des conditions plus strictes. Toutefois la faculté de résiliation ne pourrait être étendue en allégeant les conditions. La volonté du bailleur d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation doit être certaine mais non expresse.

Selon les circonstances, on pourrait considérer que la conclusion d'un bail d'une durée de plus de neuf ans ou d'une durée d'au moins x années implique pareille volonté ¹⁸².

¹⁸¹ Voyez cependant infra n° 73, la réponse du Ministre à propos de la même notion quand il s'agit de sanctionner l'inexécution des travaux projetés : *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 38.

¹⁸² Ainsi la clause aux termes de laquelle le bail est conclu au minimum pour 5 ans pourrait être interprétée comme une renonciation du bailleur à la faculté de résilier à l'expiration du premier triennat.

b) Quand la faculté de résiliation peut-elle être exercée ?

65. Le bailleur ne peut faire usage du droit qui lui est reconnu qu'à **l'expiration du premier et du deuxième triennat.**

Quand expire le premier triennat ? Un triennat expire trois ans après la prise de cours de bail et non à dater de sa conclusion sauf dans l'hypothèse extrêmement rare où le bail serait conclu le jour même où il prend cours.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve de la date du début du bail. S'agissant d'un fait, la preuve pourra être rapportée par toute voie de droit.

c) Congé à notifier

1° Durée

66. La faculté de résilier est subordonnée à la notification d'un congé "six mois à l'avance" à savoir six mois avant l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

2° Forme

Aucune forme n'est requise. Néanmoins pour satisfaire aux exigences en matière de preuve, le congé, acte juridique unilatéral, doit respecter les prescriptions de l'article 1341 du Code civil.

Il sera presque toujours nécessaire de la notifier par écrit ¹⁸³ et pour éviter toute difficulté par lettre recommandée. Celle-ci sort ses effets le jour de la présentation au domicile du preneur puisque c'est à partir de ce moment qu'il a pu en avoir connaissance ¹⁸⁴. Si le congé est notifié tardivement, la faculté de résilier ne pourra plus être exercée qu'à l'expiration du triennat suivant.

d) Conditions de validité du congé

67. Trois conditions sont requises. Les deux premières ont trait à la nature des travaux projetés, la troisième concerne leur importance.

1° Respect de la destination des lieux

68. Les travaux doivent respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales en matière d'urbanisme.

Un amendement ¹⁸⁵ fut déposé aux fins de supprimer cette exigence en raison des litiges qui ne manqueraient pas de naître à ce propos entre bailleur et preneur qui n'ont aucune compétence particulière en ce domaine.

¹⁸³ En ce qui concerne la question de savoir si cet acte est une "chose" dont la valeur dépasse 15.000,-Frs. Il faudra avoir égard aux montants des loyers qui pris dans leur ensemble dépasseront souvent 15.000,-Frs.

¹⁸⁴ Cass. 8 juin 1973, *Pas.*, 1973, I, p. 938.

¹⁸⁵ Amendement n° 65 de M. FORET et consorts, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 32 et Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 91.

Selon les travaux préparatoires, pour satisfaire à cette condition, le bailleur devrait être en possession d'un des documents justificatifs au moment du congé ¹⁸⁶.

Il s'agit, en effet, d'une condition de validité du congé. Toutefois, si le congé a été notifié plus de six mois avant l'expiration du triennat, il suffira que la condition soit remplie au plus tard le dernier jour où le congé aurait pu être utilement notifié. Il faut, en effet, mais il suffit que le locataire soit fixé quant à la validité du congé qui lui a été notifié.

A notre sens, la modification de la destination des lieux (affectation d'un immeuble destiné à l'habitation en bureaux) n'est pas exclue si elle est autorisée par les dispositions réglementaires.

2° Les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur

69. Cette condition était déjà exigée par la loi du 22 décembre 1989 pour échapper à la prorogation des baux imposée par celle-ci.

Les travaux préparatoires de la loi commentée ne contiennent pas de précision quant à cette condition. Mais on peut utilement se référer à ceux de la loi du 22 décembre 1989.

Les travaux projetés doivent rendre le logement du preneur inhabitable ¹⁸⁷. Aussi ne pourront être pris en compte "les travaux affectant la façade, le grenier, le jardin, le garage, et de façon générale, les dépendances de l'immeuble loué" ¹⁸⁸.

Quant aux travaux effectués dans les parties communes d'un immeuble à appartements multiples, ils ne rendent pas le logement inhabitable et ne pourront - selon nous - justifier une résiliation anticipée ¹⁸⁹.

A notre sens, de tels travaux profitent au logement du preneur mais loin de le rendre inhabitable, ils favorisent l'habitabilité. Ils pourront justifier une éventuelle révision du loyer mais pas une résiliation anticipée.

3° Le coût des travaux doit dépasser trois ou deux années de loyers

70. Le législateur envisage deux hypothèses.
L'immeuble comporte un seul logement : le coût doit dépasser trois années de loyers ¹⁹⁰. Si l'immeuble comporte plusieurs logements appartenant au même bailleur et à supposer que **tous** les logements soient affectés par les travaux, il suffit que le coût global dépasse deux années de loyers de l'ensemble des logements.

¹⁸⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 92; selon le Ministre : attestation n° 1 ou n° 2 de l'urbanisme par exemple; pour démolir, il faudra un permis de bâtir et si l'immeuble est classé, il faudra respecter les conditions du classement.

¹⁸⁷ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 38 : il ne s'agit pas simplement comme en matière de bail commercial de travaux qui affectent le gros oeuvre mais ne rendrait pas le logement inhabitable.

¹⁸⁸ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1989-1990, n° 847/1, p. 7.

¹⁸⁹ VANKERCKHOVE, art. cité, *J.T.*, 1990, p. 128 qui relève le caractère évasif des travaux préparatoires de la loi du 22 décembre 1989 sur cette question.

¹⁹⁰ Un amendement tendant à réduire le montant à deux années de loyers fut rejeté; Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 93.

Pour vérifier la réalisation de cette condition, il n'y a pas lieu de déduire les primes ou subventions qui pourraient être allouées par les pouvoirs publics ni la T.V.A. ¹⁹¹. Le montant des subventions est du reste rarement connu au moment où les travaux sont entamés ¹⁹².

e) Communication des documents

71. Le bailleur doit communiquer soit un permis de bâtir soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation soit un contrat d'entreprise.

Encore que la formulation utilisée (soit ..., soit) permette de penser que la communication d'un permis de bâtir suffit à satisfaire à cette exigence ¹⁹³, nous pensons néanmoins que pour satisfaire à la troisième condition (coût des travaux) le bailleur sera tenu de transmettre l'un des autres documents dès l'instant où l'importance des travaux ne résulte pas à suffisance du permis de bâtir.

L'envoi d'une description accompagnée d'une estimation permet aux bailleurs-artisans qui veulent effectuer eux-mêmes certains travaux de satisfaire aux exigences légales ¹⁹⁴.

La communication des documents n'apparaît pas comme une condition de validité du congé. En conséquence, celle-ci ne doit pas nécessairement intervenir en même temps que celui-ci.

Cette mesure est simplement destinée à permettre au preneur de vérifier la réalisation des conditions auxquelles la loi subordonne la faculté de résiliation unilatérale et de savoir en définitive si le congé qui lui a été notifié est valable.

En imposant au bailleur de notifier un congé au moins six mois à l'avance, le législateur a voulu accorder au preneur un laps de temps suffisant pour retrouver un nouveau logement. Si le bailleur tarde à communiquer les documents requis et maintient ainsi le locataire dans l'incertitude en ce qui concerne son obligation de quitter les lieux il diminue d'autant le délai utile pour retrouver un logement. Le preneur pourra, à notre sens, s'en prévaloir aux fins de retarder son départ.

Il nous paraît en tous cas contraire au vœu du législateur d'imposer au preneur d'assigner en non-validation du congé ¹⁹⁵. C'est au bailleur qu'il appartient de prouver que les conditions de validité du congé sont réunies et non au preneur d'établir qu'elles ne le sont pas. L'obligation de communiquer gratuitement les documents justifiant la réalisation des travaux (5e alinéa, § 3) démontre à suffisance que l'on a voulu éviter au preneur quelque frais que ce soit.

¹⁹¹ L'amendement n° 142 de M.CHEVALIER tendait à prendre en considération le coût **net** : *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/8, p. 3 et Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 55. L'auteur de l'amendement fit valoir qu'il serait injustifié que les pouvoirs publics aident à financer l'expulsion des locataires avec l'argent des contribuables.

¹⁹² Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 55.

¹⁹³ Voyez travaux préparatoires de la loi du 29 décembre 1989, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1989-1990, n° 847/1, p. 7.

¹⁹⁴ La question avait déjà été évoquée lors de la discussion de la loi du 22 décembre 1989 et avait fait l'objet d'un amendement qui fut adopté : voyez Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1989-1990, n° 847/2, p. 34.

¹⁹⁵ Voyez VANKERCKHOVE, art. cité, *J.T.*, 1990, p. 128 qui envisage cette hypothèse.

L'indemnité de dix-huit mois reconnue au preneur si les travaux ne sont pas réalisés n'énerve en rien la solution préconisée. La loi a soigneusement distingué les conditions de validité du congé et l'obligation d'effectuer les travaux ¹⁹⁶.

f) Exécution des travaux

72. Les travaux doivent commencer dans les **six mois** et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la **restitution** des lieux par le preneur et non l'expiration du congé. La restitution pourrait avoir lieu avant ou après la date du congé. C'est le jour de la restitution qui constitue le point de départ des deux délais ¹⁹⁷.

Si les travaux projetés concernent plusieurs logements et que les baux y relatifs n'ont pas le même point de départ, les divers congés seront donnés pour des échéances différentes (la fin du triennat de chacun des baux).

En pareille hypothèse, il sera parfois impossible de commencer les travaux dans les six mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Selon le Ministre, cette circonstance n'exonérera pas le bailleur du respect de ses obligations ¹⁹⁸.

Si le preneur en fait la demande, le bailleur est tenu de lui communiquer **gratuitement** les documents justifiant la réalisation des travaux dans les conditions prévues par la disposition ¹⁹⁹.

Par document il faut entendre "toute pièce" et notamment les factures qui permettraient de justifier de la réalisation des travaux. Le propriétaire n'est toutefois pas tenu de produire toutes les factures. Si le montant des travaux dépasse trois années de loyers, il lui suffit de produire les documents qui prouvent que le montant exigé a été dépassé ²⁰⁰.

g) Sanction

73. La sanction est identique à celle qui est prévue par le § 2 au cas où le bailleur n'occupe pas les lieux dans les conditions de durée requises.

L'indemnité à payer est égale à dix-huit fois le montant du loyer et elle est due par le seul fait de l'inexécution des travaux dans le délai requis.

Le loyer à prendre en compte est le dernier loyer payé ²⁰¹.

¹⁹⁶ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 92 : le Ministre confirme qu'au moment du congé un des documents justificatifs doit être disponible.

¹⁹⁷ Ibidem, p. 94 : un amendement qui tendait à prendre comme point de départ l'expiration du délai de congé a été rejeté.

¹⁹⁸ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 57 et *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 92 : "Le Ministre répond qu'en pareil cas, le propriétaire fera bien de ne conclure que des baux à durée limitée de manière telle que les différentes dates d'expiration soient très proches les unes des autres. Sinon, il devra attendre la fin d'un triennat pour chacun des contrats".

¹⁹⁹ Un amendement avait pour objet de supprimer cette obligation qui, en imposant des renseignements concernant la vie privée, était à proscrire. Il fut rejeté : Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 95.

²⁰⁰ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 57.

²⁰¹ Pour de plus amples détails, voyez supra n° 61 en ce qui concerne l'occupation personnelle.

Les circonstances qui exonèrent le bailleur du paiement de l'indemnité doivent être "exceptionnelles" ²⁰².

Les circonstances exceptionnelles, selon les travaux préparatoires ²⁰³, ne doivent pas être comparées aux motifs graves dont il est question à l'article 25, 3° de la loi sur les baux commerciaux. Selon le Ministre, "il faut mais il suffit pour le bailleur de prouver : - qu'il a de **bonnes** ²⁰⁴ raisons, des motifs sérieux, de ne pas occuper le bien loué ou de ne pas faire les travaux dans les conditions ou les délais requis; - que ces raisons sont indépendantes de sa volonté; - et qu'elles ne pouvaient être raisonnablement prévues au moment de la notification du congé" ²⁰⁵.

On citera à titre d'exemple la faillite de l'entrepreneur ou le départ anticipé et injustifié (sans contre-congé) du preneur.

En revanche, ne constitue pas une circonstance exceptionnelle, parce que prévisible, les disparités d'échéance des divers baux qui grèvent le même immeuble.

C'est en définitive au juge qu'il appartiendra d'apprécier cette notion en fonction des circonstances de l'espèce.

3. *Résiliation unilatérale sans motifs (§ 4)*

74. Selon le § 4 de l'article 3, "A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée".

a) Le principe

75. Le projet initial permettait l'exercice de cette faculté à **tout moment** moyennant une indemnité de douze, neuf ou six mois selon qu'elle était exercée durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat ²⁰⁶.

Elle fit, à juste titre, l'objet des plus vives critiques. Il est, en effet, paradoxal voire antinomique de vouloir assurer la stabilité du preneur et d'autoriser en même temps le bailleur à reprendre son bien sans motifs même au prix d'une indemnité dont le montant, pour les petits loyers, n'est guère dissuasif ²⁰⁷.

Constituant, selon le Ministre ²⁰⁸, le point d'équilibre du projet, cette faculté de résiliation fut maintenue mais son exercice fut limité à **l'expiration du premier**

²⁰² Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 57.

²⁰³ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp.38 et 39.

²⁰⁴ C'est nous qui soulignons.

²⁰⁵ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 39.

²⁰⁶ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 55.

²⁰⁷ Voyez amendement n° 8 de M. LAGASSE, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/2, p. 4 qui propose de supprimer cette faculté et *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 58 et dans le même sens *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 95.

²⁰⁸ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 60.

et du deuxième triennat en échange du droit reconnu du bailleur de résilier à **tout moment**, cette fois, pour occupation personnelle.

b) Force obligatoire du § 4

76. Les parties peuvent convenir d'exclure ou de limiter ²⁰⁹ cette faculté de résiliation anticipée mais elles ne peuvent en élargir les conditions.

c) Le congé

77. Un congé doit être notifié six mois avant l'échéance du premier ou deuxième triennat. La date du début du premier triennat est celle de la prise de cours du bail et non celle de la conclusion du contrat ²¹⁰.

Aucune forme n'est requise sauf le respect des exigences relatives à la preuve et celles requises par l'article 215 nouveau du Code civil ²¹¹.

d) Indemnité

78. Le montant de l'indemnité est dégressif.
Neuf mois si le congé est notifié en vue de mettre fin au bail à la fin du premier triennat; six mois si le bail expire à la fin du deuxième triennat ²¹².

La loi ne précise pas à quel moment l'indemnité doit être payée. La lacune est certaine. Un amendement fut déposé lors des débats à la commission de la Justice du Sénat ²¹³ en vue de préciser que l'indemnité devait être payée au plus tard huit jours avant la fin du bail. Il fut retiré après moultes discussions ²¹⁴.

Le paiement de l'indemnité est, dès lors, soumise au droit commun ²¹⁵.

Le paiement de l'indemnité ne constitue pas une condition de validité du congé ²¹⁶.

Toutefois, à notre avis, le preneur dispose d'un droit de rétention jusqu'au paiement de l'indemnité et ce, en application du droit commun du bail et des règles applicables aux contrats synallagmatiques.

²⁰⁹ Voyez Amendement n° 12 de M. LAGASSE, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/2, p. 5 et n° 1357/10, p. 59 qui fut adopté en vue de permettre non seulement aux parties d'exclure mais encore de limiter la faculté de résiliation.

²¹⁰ Voyez supra n° 66, à propos de la résiliation unilatérale pour cause de travaux et n° 58 à propos du congé pour occupation personnelle.

²¹¹ *Idem*.

²¹² L'amendement n° 71 du M. FORET et consorts avait pour objet d'aligner l'indemnité due par le bailleur sur celle à payer par le preneur qui peut résilier sans motif à tout moment. Il fut rejeté, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 35; voyez aussi *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 96 et 97, pp. 99 et 100.

²¹³ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 97.

²¹⁴ L'un des arguments invoqués par le Ministre à l'appui du retrait consistait dans le déséquilibre qu'il y aurait entre, d'une part, l'amélioration de ce texte et, d'autre part, le risque sérieux que la nouvelle loi ne puisse entrer en vigueur au moment où la loi provisoire prendra fin, *ibidem*, p. 97.

²¹⁵ *Ibidem*, p. 98.

²¹⁶ *Ibidem*, p. 98.

Le droit de rétention consacré par l'article 1749 du Code civil ²¹⁷ doit être reconnu par analogie, dans le cas qui nous occupe.

Par ailleurs, dans les contrats synallagmatiques, le droit de rétention n'est qu'une forme de l'*exceptio non adimpleti contractus* ²¹⁸.

B. Résiliation unilatérale dans le chef du preneur (§ 5)

79. Le § 5 de l'article 3 stipule : "Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois".

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année".

1. *Le principe*

80. Le preneur a le droit de mettre fin au bail à **tout moment**, moyennant un congé assorti d'un délai de **trois mois**.

L'amendement n° 24 de M.LAGASSE ²¹⁹ proposait de ne reconnaître ce droit au preneur que pour de justes motifs qui n'existaient pas au moment de la conclusion du bail afin de reconnaître également au bailleur le droit à une certaine stabilité.

Cette mesure aura, en tous cas, le mérite d'éviter à l'avenir les exigences de certains bailleurs qui, face à un preneur désireux de mettre fin au bail longtemps avant l'échéance du terme, exigeaient l'exécution en nature en refusant la résolution judiciaire ²²⁰.

2. *La force obligatoire de la disposition*

81. Il s'agit d'une disposition impérative à laquelle le preneur ne peut renoncer (article 12) ²²¹.

3. *Le congé*

82. Un congé doit être notifié trois mois à l'avance. Aucune forme n'est requise sous réserve des exigences de la preuve. Les héritiers du preneur peuvent exercer cette faculté mais ils seront tenus le cas échéant au paiement de l'indemnité ²²².

²¹⁷ En ce qui concerne l'indemnité due au locataire en cas d'expulsion suite à l'aliénation du bien loué.

²¹⁸ FAGNART, note sous Cass., 7 octobre 1976, *R.C.J.B.*, 1979, p. 17; la jurisprudence et la doctrine sont unanimes.

²¹⁹ *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, pp. 2 et 3.

²²⁰ De telles situations ont amené la jurisprudence à déclarer abusif le choix dont se prévalait le bailleur sur pied de l'article 1184 du C.c., entre l'exécution en nature ou la résolution : Cass. 16 janvier 1986, *R.C.J.B.*, 1991, p. 5.

²²¹ Un amendement tendant à autoriser les parties à exclure ou à limiter la faculté de résiliation fut rejeté, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 101 et 102.

²²² Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 107.

4. *L'indemnité*

83. On peut dire qu'en principe aucune indemnité n'est due **sauf** si le preneur fait usage de sa faculté de résiliation au cours du premier triennat ²²³.

Le montant est dégressif :

- 3 mois si le congé est donné au cours de la première année;
- 2 mois si le congé est donné au cours de la deuxième année;
- 1 mois si le congé est donné au cours de la troisième année.

C. Causes de résiliation de droit commun

84. Il fut clairement exprimé lors des travaux préparatoires ²²⁴ que les causes de résiliation spécifiques au bail de logement n'excluaient nullement à propos de celui-ci les causes de résiliation du droit commun à savoir :
- la résiliation du bail pour inexécution fautive des obligations (article 1184 du Code civil);
 - la résiliation en cas de perte de la chose par cas fortuit;
 - la résiliation par consentement mutuel.

1. *La résiliation pour inexécution fautive*

85. Elle peut être demandée par les deux parties. La plupart du temps, elle sera demandée pour défaut ou retard de paiement de loyer.

L'amendement tendant à renforcer le régime de droit commun en imposant au juge de Paix, en cas de non-paiement de loyer, l'obligation d'accorder l'exécution provisoire, fut rejeté ²²⁵.

2. *La résiliation de commun accord*

86. Les dispositions nouvelles ne privent pas les parties de mettre fin au bail de commun accord.

²²³ Le caractère dérisoire de l'indemnité, face à celle due par le bailleur fut évoquée à plusieurs reprises : amendements n° 74 de M. DRAPS et consorts, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 37; rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 62 à 64.

²²⁴ Voyez amendement n° 4 de M. LAGASSE, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/2, p. 2; rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 51 : l'auteur de l'amendement accepte de le retirer si le rapport mentionne expressément que, selon la commission, les règles du droit commun demeurent d'application; voyez aussi *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 72 et p. 126; *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 106.

²²⁵ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 106.

Cet accord peut s'exprimer de n'importe quelle façon. Les formalités prévues par la législation applicable aux baux à ferme ²²⁶ et aux baux commerciaux ²²⁷ n'ont pas été retenues ²²⁸.

L'accord peut être constaté par acte sous seing privé. Il peut être verbal sous réserve des difficultés de preuve. L'article 1341 du Code civil doit, en effet, être respecté.

3. *La perte de la chose par cas fortuit*

87. L'article 1722 du Code civil continue à s'appliquer. Il n'a subi aucune modification. Si la chose est détruite dans sa totalité, le bail est résilié de plein droit. Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur a le choix de demander une diminution du prix ou la résiliation du bail.

V. PROROGATION EXCEPTIONNELLE (article 11)

88. Aux termes de l'article 11 "Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions".

La faculté de demander une prorogation pour circonstances exceptionnelles a été introduite dans notre Code civil par la loi du 29 décembre 1983 sous l'article 1759bis.

L'article 1759bis a été abrogé par la loi du 20 février 1991 qui aurait fait double emploi avec la disposition de l'article 11.

²²⁶ Article 14, alinéa 2 de la section 3.

²²⁷ Article 3, alinéa 4 de la section 2bis.

²²⁸ Voyez amendement n° 5 de M.LAGASSE, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/2, p. 2 qui subordonnait la validité de l'accord à la rédaction d'un acte notarié ou à une déclaration devant le juge de Paix. Cet amendement n'a pas été adopté.

Toutefois, la loi nouvelle ne s'appliquant pas aux contrats conclus pour une durée déterminée avant le 28 février 1991, la loi du 1er mars 1991 ²²⁹ a remis en vigueur en ce qui les concerne l'article 1759bis abrogé.

Cette cause de prorogation du bail n'étant pas neuve nous renvoyons aux commentaires qui lui ont déjà été consacrés pour n'examiner ici que les modifications introduites par la loi du 20 février 1991.

1. Condition de la demande : le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé

89. Selon l'article 1759bis, la demande de prorogation ne pouvait être formulée que si le bail venait à échéance ou s'il prenait fin par l'effet d'un congé notifié par **le bailleur**.

L'article 11 étend la possibilité même au cas où le congé est donné **par le preneur** ²³⁰.

Le preneur qui a donné lui-même le congé peut devoir faire face à des circonstances exceptionnelles ²³¹.

Il faut préciser qu'à notre sens, l'article 11 s'appliquera même au cas où les parties ont décidé de résilier le bail de commun accord.

Si le congé est donné par le bailleur, la prorogation peut être accordée en toute hypothèse et sans distinguer selon que le congé est notifié pour occupation personnelle ²³², pour effectuer des travaux, sans motifs ou parce que le contrat arrive à échéance (neuf ans ou trois ans en cas de prorogation du bail après cette période).

Quant à l'hypothèse du bail qui vient à échéance il ne peut s'agir que d'un bail de courte durée (maximum : 3 ans) qui est la seule hypothèse où le bail prend fin sans qu'il soit nécessaire de notifier un congé.

2. Motifs de la prorogation

90. L'alinéa 1 de l'article 11 - comme l'article 1759bis- fait référence à l'existence de circonstances exceptionnelles.

Il appartient au juge d'apprécier le caractère exceptionnel des circonstances. L'article 11 évoque explicitement un critère particulier. Le juge dans l'appréciation de l'intérêt des deux parties, aura égard notamment **au grand âge éventuel d'une des parties**.

²²⁹ Moniteur du 2 mars 1991, p. 4003.

²³⁰ L'amendement n° 96 de M.FORET, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 51 qui tendait à limiter la possibilité d'obtenir la prorogation au cas où le congé est donné par le bailleur n'a pas été accepté.

²³¹ *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 143 : le Ministre fait toutefois remarquer qu'en pareil cas, "le juge de Paix sera plus sévère dans l'appréciation des circonstances".

²³² *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 86 et 151

La mention explicite de ce critère d'appréciation fit l'objet de vives critiques ²³³:

- la référence expresse à telle catégorie de locataires (personnes âgées ou handicapées) peut avoir un effet pervers à leur égard en incitant les bailleurs à les exclure comme preneurs;
- le critère est flou;
- pour éviter les inconvénients d'une prorogation éventuelle les bailleurs exigeront des preneurs âgés un loyer plus élevé.

Le preneur n'est pas seul concerné, le grand âge du bailleur pourra lui aussi être pris en considération puisque le texte fait référence au grand âge de l'une des parties.

Force est cependant de reconnaître que le critère sera le plus souvent invoqué par le preneur.

En insérant dans le texte, malgré les critiques émises, un critère que, de toute façon, le juge pouvait retenir, le législateur a, sans doute, voulu apaiser les craintes que les multiples causes de résiliation anticipée feront naître chez les locataires.

Le juge pourra ainsi atténuer, notamment, à l'égard des baux de longue durée destinés à garantir au locataire une stabilité dont il aura sans doute payé le prix, les effets du caractère impératif regrettable de la disposition du § 2 de l'article 3.

3. La demande de prorogation

91. Celle-ci doit être formulée, à peine de nullité, par lettre recommandée au plus tard un mois avant l'expiration du bail ²³⁴.

Rien n'empêche cependant le locataire d'introduire sa demande avant ce délai.

4. Durée de la prorogation

92. Le juge est tenu de préciser la durée et celle-ci doit être déterminée et non simplement déterminable. Il en résulte que le bail ne pourrait être prorogé jusqu'au décès du locataire (ex. bail à vie).

En revanche, le législateur n'a pas limité la durée ²³⁵. Celle-ci peut être de quelques mois ou de plusieurs années ²³⁶. Elle est laissée à l'appréciation du juge de Paix au bon sens duquel le Ministre a déclaré faire confiance ²³⁷.

²³³ L'amendement n° 99 de M. DRAPS proposait de la supprimer, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 54; d'autres amendements déposés en commission de la Justice du Sénat avaient le même objet, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 146.

²³⁴ L'amendement n° 97 tenant à augmenter le délai à deux ou trois mois fut rejeté, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 53; voyez aussi Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 143 et 144.

²³⁵ L'article 1759bis prévoyait une durée qui ne pouvait dépasser un an.

²³⁶ Plusieurs amendements proposaient de limiter la durée à un ou trois ans : amendement n° 100 de M. GOL, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/4, p. 54 et Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 147 et 148 ou encore de réduire la durée de la prorogation si le congé a été donné pour occupation personnelle : *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 150.

²³⁷ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 148.

5. Compensation financière

93. Le juge peut accorder une augmentation du loyer si le bailleur en fait la demande ou réduire ou supprimer l'indemnité que celui-ci devrait payer en cas de congé notifié sans motif en vertu du § 4 ²³⁸.

6. Renouvellement de la demande

94. Un seul renouvellement est possible ²³⁹. La prorogation pourra être accordée aux mêmes conditions. Toutefois, le preneur devra pouvoir établir des circonstances exceptionnelles nouvelles ²⁴⁰ ou, en tout cas, supplémentaires.

7. A qui la prorogation peut-elle être demandée ?

95. Au bailleur originaire, à ses héritiers ou à l'acquéreur de l'immeuble.

L'article 11 n'a pas repris la restriction que comportait à cet égard, l'article 1759bis du Code civil.

8. Prorogation de commun accord

96. L'accord des parties peut porter sur le principe de la prorogation, sur sa durée et sur les conditions éventuelles telles une augmentation du loyer ou une réduction de l'indemnité due en vertu du § 4 de l'article 3 en cas de congé sans motifs.

Fallait-il prévoir explicitement que les parties puissent convenir d'une prorogation et des conditions de celles-ci.

La précision figurait déjà dans l'article 1759bis mais elle était relative à la fixation de la durée qui, sauf accord des parties, ne pouvait dépasser un an.

Dans le contexte impératif des dispositions actuelles, il était indispensable d' "autoriser" les parties à marquer leur accord sur une prorogation éventuelle dont elle fixe la durée et les conditions afin de ne pas tomber sous le coup d'un bail de neuf ans ou sous le coup des prorogations automatiques de trois ans à l'expiration de la période de neuf années.

Si la prorogation convenue intervient à l'échéance d'un bail de courte durée, il appartiendra aux parties de spécifier qu'il s'agit d'une application de l'article 11 surtout si elle est accordée aux mêmes conditions, à peine de tomber sous l'application de l'alinéa 5 du § 6 : si le preneur continue à occuper les lieux après la période de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans.

²³⁸ Un amendement tendant à interdire la révision du loyer a été rejeté : Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 145.

²³⁹ L'article 1759bis n'excluait pas plusieurs renouvellements.

²⁴⁰ Un amendement tendant à interdire le renouvellement de la prorogation a été rejeté, Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 151.

9. Résiliation du preneur avant l'échéance du terme de la prorogation (§ 5)

97. Le preneur ne peut, pendant la durée de la prorogation, invoquer le bénéfice du § 5 qui l'autorise à mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé notifié trois mois à l'avance ²⁴¹.

§ 4. LA FORCE OBLIGATOIRE DES DISPOSITIONS LEGALES

98. L'article 12 stipule : "Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives".

Cette disposition n'a fait l'objet d'aucune proposition de modification ni d'aucun commentaires lors des débats parlementaires ²⁴².

Les dispositions sont-elles impératives "à sens unique" en ce sens que le preneur ne pourrait renoncer au bénéfice des mesures de protection sans interdire aux parties de lui assurer des droits plus étendus notamment en ce qui concerne la stabilité que le législateur a voulu lui garantir ?

Compte tenu de l'économie générale du nouveau régime qui a voulu assurer un subtil équilibre ²⁴³ entre les aspirations contradictoires des intéressés nous pensons devoir dire - à regret - que le caractère impératif est "réciproque".

Le texte ne le précise-t-il pas lui-même : "sauf si elles (les dispositions) en disposent autrement".

Certaines dispositions autorisent la bailleur à renoncer à certaines facultés. Ainsi il peut renoncer à **la faculté** de résiliation anticipée en vue de faire des travaux (art. 3, § 3 in fine) ou à celle de mettre fin au contrat sans motif en payant une indemnité (art. 3, § 4 in fine).

De même, le bailleur peut renoncer au bénéfice de l'indexation automatique (article 6).

En revanche, il s'avère que le bailleur en acceptant un bail de plus de 9 ans conserve néanmoins la faculté d'y mettre fin à l'expiration du troisième triennat

²⁴¹ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 100 : telle fut la réponse du Ministre.

²⁴² Voyez Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 98 et Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 151; voyez aussi *Ch.*, sess. ord. 1990-1991, séance du 19 janvier, *C.R.A.*, p. 569.

²⁴³ Rapport commission, *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 6 et *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 6; *Doc. parl. Ch.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 61 : Le Ministre répète que les dispositions impératives empêchent les parties de convenir d'un certain nombre de choses, même si celles-ci sont favorables à celui qu'on a voulu protéger. Il faut accepter les conséquences d'un tel choix; et p. 66 : Il vaut mieux protéger le locataire par des dispositions impératives même si dans certains cas, cela signifie qu'il sera amené à renoncer à certains droits; voyez aussi *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 42.

(article 3, § 7 in fine) ou d'un triennat subséquent. Ici aucune précision quant à la possibilité pour le bailleur d'y renoncer.

Dans l'état actuel de la loi toute clause contraire devrait être réputée non écrite conformément à l'article 12.

Il en irait de même d'une renonciation dans le chef du bailleur au bénéfice du § 2 de l'article 3 qui l'autorise à résilier le bail anticipativement, à tout moment pour occupation personnelle sauf en application de l'article 8 qui instaure le bail dit de rénovation ²⁴⁴.

* * *

²⁴⁴ Rapport commission, *Doc. parl. Sén.*, sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 85.

TABLE des MATIERES

INTRODUCTION.....	1
§1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU BAIL RELATIF A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR.	2
§2. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 20 FEVRIER 1991...	3
I. BAIL DE LOGEMENT - RESIDENCE PRINCIPALE.....	4
A. Le logement à titre de résidence principale.....	4
1. L'affectation expresse dans la convention.....	5
2. L'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers.....	5
3. Indices divers	6
B. Affectation lors de l'entrée en jouissance.	7
C. Changement d'affectation en cours de bail.....	8
D. Clause interdisant d'affecter l'immeuble au logement du preneur à titre de résidence principale	10
1. Le principe : clause non écrite.....	10
2. Conditions de validité.....	10
a) Justification expresse et sérieuse	10
b) Indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.....	11
E. La cession de bail et la sous-location	12
II. CONTRATS EXCLUS DE LA PROTECTION LEGALE.	12
A. Autres contrats concédant à titre onéreux la jouissance d'un immeuble.	12
B. Contrats conclus avec une A.S.B.L. ou un établissement d'utilité publique.....	17
III. CAS PARTICULIERS	17
1. Les chambres d'étudiants.....	17
2. Les logements meublés.	18
3. Les chambres d'hôtel ou dans un établissement public ou privé assurant un service d'hôtellerie ou de soins.	19
4. Les résidences secondaires.....	19
5. Les baux d'affectation mixte : logement et activité professionnelle.	19
6. Les logements sociaux	21
§3. DUREE DES BAUX DE LOGEMENT.....	24
I. LE PRINCIPE : LE BAIL DE NEUF ANS.	25
A. La durée.....	25
B. Arrivée à terme du bail et notification d'un congé.....	26
C. Prorogation du bail	27
1. Durée.....	27
2. Prorogation et non renouvellement.....	28
D. Conclusion d'un nouveau bail.....	28
II. EXCEPTION : LE BAIL DE COURTE DUREE : MAXIMUM TROIS ANS.....	29
A. Le texte légal.....	29
B. La Ratio legis de l'exception.....	29
C. Régime juridique.....	30
1. Exigence d'un écrit.....	30
2. Expiration du bail à l'échéance sans congé.....	30
3. Un congé est parfois nécessaire	30

4.	Le point de départ du délai de trois ans : le jour de la conclusion du bail et non celui de sa prise de cours.	31
5.	La résiliation unilatérale anticipée est interdite	31
6.	Prorogation ou renouvellement du bail de courte durée aux mêmes conditions	31
7.	Conclusion d'un nouveau bail à l'expiration du délai de trois ans.....	32
8.	Continuation du bail après le délai de trois ans	33
III.	EXCEPTION : LE BAIL DE LONGUE DUREE.....	33
A.	Le texte légal.....	33
B.	Régime juridique.....	34
1.	Ratio legis	34
2.	Opposabilité du bail.....	34
3.	Expiration du bail à l'arrivée du terme moyennant un congé ou prorogation.....	34
4.	Résiliation anticipée par volonté unilatérale	34
a)	Résiliation par le bailleur sans motif (§ 4).....	34
b)	Résiliation par le bailleur pour effectuer des travaux (§ 3).....	35
c)	Résiliation par le bailleur pour occupation personnelle (§ 2).....	35
d)	Résiliation par le preneur (§ 5).....	36
IV.	RESILIATION ANTICIPEE UNILATERALE	36
A.	Résiliation unilatérale dans le chef du bailleur.....	37
1.	Résiliation pour occupation personnelle (art. 3, § 2).....	37
a)	Force obligatoire de cette disposition	37
b)	Quand le bailleur peut-il exercer la faculté de résiliation ? ..	38
c)	Occupation personnelle	38
1°	Les bénéficiaires et leur désignation.....	38
2°	L'occupation personnelle peut se faire à des fins professionnelles ou autres.....	39
3°	L'occupation personnelle ne doit pas nécessairement porter sur la totalité des lieux loués.	40
d)	Notification du congé	40
e)	Réalisation de l'occupation personnelle.....	41
1°	Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution.	41
2°	L'occupation doit être effective pendant deux années.	41
f)	Sanction de défaut d'occupation effective.....	42
1°	Montant de l'indemnité.....	42
2°	Exonération de la sanction.....	42
2.	Résiliation aux fins de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble (art. 3, § 2)	43
a)	Force obligatoire de la disposition.....	43
b)	Quand la faculté de résiliation peut-elle être exercée ?	44
c)	Congé à notifier.....	44
1°	Durée.....	44
2°	Forme	44
d)	Conditions de validité du congé.....	44
1°	Respect de la destination des lieux.....	44
2°	Les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur.	45
3°	Le coût des travaux doit dépasser trois ou deux années de loyers.	45
e)	Communication des documents.....	46
f)	Exécution des travaux.....	47
g)	Sanction.....	47

3. Résiliation unilatérale sans motifs (§ 4).....	48
a) Le principe	48
b) Force obligatoire du § 4.....	49
c) Le congé.....	49
d) Indemnité	49
B. Résiliation unilatérale dans le chef du preneur (§ 5)	50
1. Le principe	50
2. La force obligatoire de la disposition.....	50
3. Le congé.....	50
4. L'indemnité	51
C. Causes de résiliation de droit commun	51
1. La résiliation pour inexécution fautive	51
2. La résiliation de commun accord	51
3. La perte de la chose par cas fortuit	52
V. PROROGATION EXCEPTIONNELLE (article 11)	52
1. Condition de la demande :	
le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé.....	53
2. Motifs de la prorogation.....	53
3. La demande de prorogation	54
4. Durée de la prorogation	54
5. Compensation financière.....	55
6. Renouvellement de la demande.....	55
7. A qui la prorogation peut-elle être demandée ?	55
8. Prorogation de commun accord.	55
9. Résiliation du preneur avant l'échéance du terme de la prorogation (§ 5) ..	56
§4. LA FORCE OBLIGATOIRE DES DISPOSITIONS LEGALES	56
TABLE des MATIERES	58