

Le nouveau droit du bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie

NICOLAS BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Section 1. Contexte	112
Section 2. Philosophie (commune) de la réforme.....	114
Section 3. Modifications principales.....	121
Section 4. Dispositions abrogatoires et transitoires	175
Section 5. Des recours en annulation pendants	178

SECTION 1.

CONTEXTE

184. Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 (issue de la sixième réforme de l'État), le législateur fédéral a accepté de se dépouiller au profit des Régions de sa compétence liée à la « location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation »(1). Près de cinq ans plus tard sont entrés en vigueur (ces 1^{er} janvier 2018, 1^{er} septembre 2018 et 1^{er} janvier 2019) les trois textes régionaux appelés à prendre le relais. Il s'agit respectivement de l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation »(2), du décret wallon du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation »(3) et du décret flamand du 9 novembre 2018 « contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci » est entré en vigueur ce 1^{er} janvier 2019 »(4).

La présente contribution se penchera sur les textes bruxellois et wallon. Vu l'importance de ces instruments fondateurs, qui se substituent, intégralement ou très largement, à l'ancienne législation fédérale(5) (tout en introduisant des régimes locatifs entièrement neufs en matière de colocation, de bail de logement étudiant et de bail glissant), il a semblé judicieux de leur réserver un chapitre dans cet ouvrage dédié aux contrats spéciaux.

185. L'événement est cardinal en effet, pour quatre raisons au moins. D'abord, sur le plan institutionnel, on met fin par là à une anomalie

(1) Jud. Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Sur la portée de la dé-fédéralisation du bail d'habitation au profit des régions, voy. entre autres E. CRUYSMANS, « Bail et logement », in *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'État* (M. UYTENDAELE et M. VERDUSSEN dir.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 99 et s., N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 425 et s. et B. LOUVEAUX, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?* (N. BERNARD dir.), Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 15 et s.

(2) *M.B.*, 30 octobre 2017. Voy. sur cette ordonnance B. LOUVEAUX, *Droit du bail. Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, N. BERNARD, *Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation (l'ordonnance du 27 juillet 2017)*, *Jurimpratique*, 2018/2, ainsi que P. VAN DEN EYNDE, « Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale », in *La régionalisation du bail* (I. DURANT et É. BEGUIN dir.) Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 237 et s.

(3) *M.B.*, 28 mars 2018. Cf. sur ce décret C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie. Étude comparative*, Limal, Anthemis, 2018, I. DURANT et É. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019 ainsi que N. BERNARD, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation (le décret du 15 mars 2018, article par article)*, Bruxelles, Kluwer, 2019 (à paraître).

(4) *M.B.*, 7 décembre 2018. Voy. sur cet instrument A. VAN OEVELEN, « Het Vlaamse Woninghuurdecreet », *R.W.*, 2018-2019, pp. 722 et s.

(5) Ladite législation fédérale se dédoublait en un droit commun du bail (art. 1714 à 1762bis C. civ.) et une loi dite loi sur les baux de résidence principale (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991).

puisque les Régions sont *déjà* compétentes pour la matière du « logement » depuis 1980 (Wallonie et Flandre)(6) et 1989 (Bruxelles)(7) ; il ne leur sera donc plus possible à l'avenir de se défaire sur le pouvoir fédéral pour expliquer leur propre inertie sur certains dossiers.

Ensuite, d'un point de vue statistique, la réforme regarde un très grand nombre d'individus puisque sont concernées par la thématique du bail d'habitation(8) (à titre de bailleur ou de locataire) pas moins d'une personne sur deux à Bruxelles, une sur trois en Wallonie et une sur quatre en Flandre, environ.

Le champ d'application *matériel* de la réforme ne sera pas moins étendu puisque celle-ci impactera non seulement les logements mis sur le marché privé mais aussi ceux qui sont donnés en location par l'entremise d'une agence immobilière sociale, du Fonds du logement (dans le cadre de l'aide locative) ou encore – à Bruxelles à tout le moins – d'une régie foncière communale ou d'un CPAS. Disons-le tout net, la grande majorité des logements locatifs est touchée(9).

Enfin, c'est une page entièrement blanche qui a ainsi été offerte aux Régions, lesquelles ont pu laisser libre cours à leur créativité normative(10).

186. Un mot de présentation formelle maintenant. Par l'entremise de son article 15, l'ordonnance du 27 juillet 2017 a inséré au sein du Code bruxellois du logement un titre XI intitulé « Des baux d'habitation », qui contient la grande majorité des règles de fond de l'ordonnance ; aussi, c'est aux articles *dudit Code* (et non de l'ordonnance) qu'on fera directement référence ici(11). À l'inverse, le texte wallon a été pris de manière autonome (sur l'instance législative expresse de la section de législation du Conseil d'État d'ailleurs(12)) ; ceci étant, une « codification » (c'est-à-dire l'insertion du texte nouveau dans le Code wallon du logement et de

(6) Art. 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée.

(7) Art. 4, al. 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989.

(8) Hors logement social.

(9) 80 % environ, le solde étant constitué par les habitations sociales.

(10) Dans le respect toutefois de cet instrument juridique faîtière qu'est la Constitution, en ses articles 16 (droit de propriété) et 23 (droit au logement) notamment.

(11) Toutefois, l'ordonnance commence par glisser dans le Code certaines dispositions relatives à la lutte contre la discrimination ; il s'agit des articles qui *précèdent* l'article 15.

(12) Projet de décret relatif au bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 79.

l'habitat durable) est annoncée par le décret lui-même, qui devra se faire à l'initiative du Gouvernement(13).

187. Que trouve-t-on dans les textes bruxellois et wallon ? Répondent-ils aux attentes ? Quelles en sont les modifications principales ? Font-ils table rase du passé ? Tel est l'objet de la présente contribution. Celle-ci s'ouvrira par un exposé de la philosophie – commune pour une large partie – ayant présidé à la rédaction de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et du décret du 15 mars 2018 (Section 2), avant d'égrener les modifications principales introduites par ceux-ci (Section 3). On suivra par l'énoncé des dispositions transitoires et abrogatoires (Section 4), avant de clore le propos avec les recours en annulation auxquels sont confrontés les instruments régionaux (Section 5). De manière générale, le cadre restreint de cette contribution conduit à limiter le spectre aux *nouveautés* introduites par les textes bruxellois et wallon, sans s'appesantir sur les éléments de continuité.

SECTION 2.

PHILOSOPHIE (COMMUNE) DE LA RÉFORME

§ 1. Consensualisme

188. Dès le début, les autorités régionales ont tôt fait connaître leur volonté de ne pas révolutionner un domaine (le bail) jugé relativement consensuel et de ne pas chambouler une législation fédérale qui se distinguait par sa grande stabilité. Il fallait conserver le sens de la mesure qui a toujours caractérisé les travaux législatifs en la matière(14). Les instances ordonnancière et décrétoire ont donc eu la sagesse de ne point vouloir bouleverser pour bouleverser, et de placer leur texte sous le double signe

(13) Art. 93 du décret wallon du 15 mars 2018.

(14) À Bruxelles, la ministre du Logement a professé d'emblée son ambition de « faire progresser de manière volontariste et dans un rapport équilibré entre locataires et propriétaires, la réglementation du bail d'habitation », le texte se présentant ainsi « comme un projet d'équilibre dans un but de contribution au droit au logement, dans le respect des intérêts de chacune des parties » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, pp. 1 et 3). « Vous avez cherché à consolider l'édifice, à l'améliorer », a salué un parlementaire pour sa part en Wallonie. « Le texte [...] présente cette qualité majeure de garantir, non seulement la stabilité, mais aussi la lisibilité des droits et des obligations des locataires et des bailleurs. C'était essentiel afin d'*assurer un équilibre entre les parties* » (projet de décret relatif au bail d'habitation, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, *C.R.I.C.*, n° 86, pp. 35 et 36, souligné par nous).

de l'équilibre et du maintien de l'architecture générale du régime antérieur⁽¹⁵⁾.

189. Il s'infère de cette tempérance une triple conséquence. D'abord, les textes régionaux ont repris une grande partie – parfois mot pour mot – des législations fédérales qui les ont précédés (bail de neuf ans⁽¹⁶⁾, garantie locative⁽¹⁷⁾, etc.) ; en clair, la « matrice » des droits et obligations du bailleur et du locataire est restée globalement inchangée. Bernard Louveaux y lit d'ailleurs un « hommage à la loi de 1991 »⁽¹⁸⁾. On verra cependant que le *statu quo* n'est pas toujours indiqué (lorsque, au contraire, des mesures de correction s'imposaient)⁽¹⁹⁾.

Ensuite, on ne retrouve pas dans l'ordonnance ni dans le décret wallon de disposition particulièrement « clivante ». La régionalisation du bail n'a donc pas été l'occasion d'imposer une régulation des loyers (pour prendre un exemple emblématique), ce que redoutaient certains ; si, certes, une grille de loyers est instaurée à Bruxelles et en Wallonie, elle y demeure purement « indicative »⁽²⁰⁾.

Enfin, c'est moins dans l'aménagement des règles existantes que s'est exprimée l'inventivité des législateurs régionaux que dans la création de tout nouveaux régimes *ad hoc* en matière de colocation⁽²¹⁾, de bail étudiant⁽²²⁾ et de bail glissant notamment⁽²³⁾.

§ 2. Extension du droit commun

190. À côté de ce leitmotiv fondateur, les textes bruxellois et wallon cultivent plusieurs traits communs. Sur le plan légistique tout d'abord, il convient d'épingler aussi l'extension notable que connaît le droit commun, lequel concerne *tous* les types de baux d'habitation (pas exclusivement de résidence principale). À Bruxelles, ont migré ainsi vers le droit

(15) « Le présent projet se veut ainsi novateur là où le besoin s'en ressent tout en veillant à ne pas bouleverser sans nécessité le système existant » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 3).

(16) Voy. *infra*, n° 68.

(17) Voy. *infra*, n° 75.

(18) B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 21. La « loi de 1991 » désigne la législation fédérale dite les baux de résidence principale (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991).

(19) Voy. *infra*, n°s 69 et 75.

(20) Art. 225, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 89, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(21) Voy. *infra*, n°s 79 et s.

(22) Voy. *infra*, n°s 83 et s.

(23) Voy. *infra*, n°s 88 et s.

commun des sujets qui, précédemment, ne s'appliquaient qu'au bail de résidence principale (comme les normes de salubrité(24) et l'enregistrement(25)). Par ailleurs, le surcroît de sévérité qui caractérisait dans le bail de résidence principale des points également réglés (mais de manière moins stricte) dans le droit commun a déteint sur ce dernier ; songeons par exemple à l'interdiction de la sous-location sauf accord écrit et préalable du bailleur, érigée en principe universel(26).

En Wallonie également, un certain nombre de points figurant précédemment dans le régime du bail de résidence principale (normes de salubrité(27) et bail de rénovation(28) par exemple) ont glissé vers le droit commun(29).

191. On s'en doute, pareille évolution confère à ces dispositions une portée plus large et, incidemment, contrebalance quelque peu le rétrécissement du champ d'application du droit commun (le public étudiant étant doté désormais d'un régime propre(30)). Il a les mains moins libres dès lors celui qui donne à bail un bien à des étudiants(31) ou à des résidents secondaires (les deux publics principaux assujettis au seul droit commun). Ce, à plus forte raison que la nature impérative(32) traditionnellement associée au régime locatif de résidence principale a conquis le droit commun (en sus des dispositifs nouveaux relatifs à colocation, au bail de logement étudiant et au bail glissant), comme il va être donné à voir maintenant.

(24) Art. 219, §§ 2 et s., du Code bruxellois du logement. Voy. antérieurement art. 2, § 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(25) Art. 227 du Code bruxellois du logement. Cf. précédemment art. 3, § 5, al. 3, et art. 5bis de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(26) Art. 230, § 5, du Code bruxellois du logement (à comparer avec art. 1717 C. civ.).

(27) Art. 9 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. antérieurement art. 2, § 1^{er}, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(28) Art. 50 du décret wallon du 15 mars 2018. Voy. antérieurement art. 8 de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(29) Voy. de manière générale sur le thème I. DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales », in *La régionalisation du bail d'habitation* (I. DURANT et É. BEGUIN dir.), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 9 et s.

(30) Chapitre IV du titre XI du Code bruxellois du logement et chapitre V du décret wallon du 15 mars 2018.

(31) Il existe certes un régime spécifique pour les étudiants désormais, comme on vient de le dire, mais celui-ci ne règle que *quelques points* (comme la durée et la résiliation anticipée), attendu que le reste de la relation locative demeure gouverné par le droit commun et/ou le bail de résidence principale. En tout état de cause, les parties restent libres à Bruxelles de ne *pas* adhérer à ce régime (art. 253, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

(32) Qui a pour effet, on le sait, de prohiber toute clause contractuelle contraire au texte de loi.

§ 3. « Impérativisation » du droit du bail d'habitation

192. Il est une autre convergence à épingle entre Bruxelles et Wallonie : « l'impérativisation » du droit du bail. De fait, en Région bruxelloise pour commencer, l'ensemble du titre XI du Code bruxellois du logement (renfermant les prescriptions relatives aux baux d'habitation) est agrémenté d'un caractère impératif. « Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives », dispose en effet l'article 216 du Code bruxellois du logement.

Cette solution a le mérite de la clarté. Lorsqu'on a égard toutefois à la situation antérieure, une observation vient directement à l'esprit : la limitation de la liberté contractuelle, ici aussi. Si, précédemment, un caractère impératif coiffait déjà chacune des dispositions du régime du bail de résidence principale⁽³³⁾, le droit commun du bail était d'ordre *supplétif* (pour l'essentiel⁽³⁴⁾), lui. Ici, la position de surplomb conférée à l'article 216 (logé dans les « dispositions générales » placées elles-mêmes en tête du titre XI) fait automatiquement déteindre la nature impérative qu'elle renferme sur *l'ensemble* des règles relatives aux baux d'habitation, qu'il s'agisse d'un bail de droit commun, d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant, d'un bail de colocation ou encore d'un bail glissant. Partant, les parties à un contrat de bail à Bruxelles voient leur autonomie circonscrite.

193. La chose est nettement plus complexe en Wallonie, où les trois catégories de natures juridiques (supplétive, impérative et d'ordre public) coexistent. Dans l'ensemble, toutefois, la tendance est la même qu'à Bruxelles (quoique moins appuyée). Pour faire simple, les régimes spécifiques (bail de résidence principale⁽³⁵⁾, colocation⁽³⁶⁾ et bail étudiant⁽³⁷⁾) sont impératifs ; malgré le silence du décret à son endroit, le bail glissant revêt aussi un caractère impératif à notre estime, ne serait-ce que parce qu'il se greffe sur le régime de résidence principale⁽³⁸⁾.

(33) Art. 12 de la section II (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété »), introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

(34) On notait des exceptions en effet, comme l'état des lieux (art. 1730, § 3, C. civ.), la correspondance des charges non forfaitaires aux dépenses réelles (art. 1728*ter*, § 2, C. civ.) ou encore le paiement de l'indu (art. 1728*quater*, § 2, C. civ.).

(35) Art. 52, § 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(36) Art. 74 du décret wallon du 15 mars 2018.

(37) Art. 84 du décret wallon du 15 mars 2018.

(38) Cf. art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

Pour sa part, le droit commun est supplétif (puisque le décret n'indique nulle part qu'il est impératif). Par exception, certaines dispositions du droit commun se voient reconnaître expressément ce label impératif : le principe du bail écrit et ses mentions obligatoires(39), la procédure de transcription judiciaire d'un bail oral (40) ainsi que l'établissement de l'état des lieux d'entrée et de son avenant éventuel (mais pas le contenu de ces documents)(41). Il est d'autres dispositions encore du droit commun à accéder au statut impératif, de façon incidente cette fois (parce que les clauses contractuelles contraires sont frappées de nullité par le décret) : le principe de la correspondance des frais et charges aux dépenses réelles (à moins d'un forfait indiqué dans le contrat)(42) et le remboursement de l'indu au bénéfice du preneur(43).

Pour ne rien arranger, certains articles du droit commun (normalement supplétifs) deviennent impératifs lorsqu'ils s'appliquent à un bail de résidence principale(44). On a là les dispositions afférentes aux obligations du bailleur (délivrer la chose louée en bon état de réparations, entretenir celle-ci, faire jouir paisiblement le preneur et ne pas changer la forme du bien)(45), aux réparations locatives(46), aux normes de salubrité(47) et à la garantie du bailleur pour vices et défauts de la chose louée(48). Autrement dit, il ne sera pas possible au bailleur de résidence principale de s'exonérer de ces devoirs, en dépit du fait que les articles en question n'apparaissent *pas* dans le régime de résidence principale. *A contrario*, rien n'empêche juridiquement le bailleur de mettre à la disposition d'un locataire qui a sa résidence principale ailleurs un logement qui foulerait aux pieds les normes les plus élémentaires de salubrité ; pareille largesse semble peu compatible, avouons-le, avec le caractère d'ordre public dont sont parées lesdites normes, à l'estime tant de la doctrine(49) que la juris-

(39) Voy. art. 3, § 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(40) Cf. à nouveau art. 3, § 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(41) Voy. art. 27, § 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

(42) Art. 24, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(43) Art. 25, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(44) Cf. art. 52, § 6, du décret wallon du 15 mars 2018. Rappelons que ce socle général qu'est le droit commun du bail gouverne les points qui ne sont pas traités par un régime spécifique.

(45) Art. 7 du décret wallon du 15 mars 2018.

(46) Art. 8 et 15 du décret wallon du 15 mars 2018.

(47) Art. 9 du décret wallon du 15 mars 2018.

(48) Art. 10 du décret wallon du 15 mars 2018.

(49) Cf. L. THOLOMÉ et Ch.-É. DE FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?* (N. BERNARD dir.), *op. cit.*, pp. 39 et s., ainsi que S. GREGOIRE, « Le Code bruxellois du logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », *Echos log.*, 2009, n° 1-2, p. 38, entre autres auteurs.

prudence (que l'on soit à Bruxelles(50), en Wallonie(51) ou en Flandre(52) – Cour de cassation en tête(53)).

Enfin, l'interdiction pesant sur le bailleur d'exiger du candidat preneur des données non prévues par le décret(54) est déclarée d'ordre public(55). Ne perdons cependant pas de vue que c'est *aux juges et à la doctrine* qu'il revient *in fine* de reconnaître cette nature d'ordre public à des dispositions normatives (ou pas)(56) ; des surprises ne sont peut-être pas à exclure à ce niveau-là d'ailleurs(57).

§ 4. Modernité et délégation

194. Pour ce qui est du fond, maintenant, reconnaissons qu'une volonté de modernité (et/ou de professionnalisme) souffle sur les textes régionaux, puisqu'a disparu par exemple l'énumération (passablement obsolète il est vrai(58)) des réparations locatives(59). À la place, le pouvoir législatif de chaque Région a préféré renvoyer à *l'exécutif*(60), enceinte plus adaptée pour instruire dans le détail ces questions techniques et qui, pour ce faire, s'entoure en règle des conseils experts requis ; sans musarder, du reste, les gouvernements ont donné corps à cette habilitation(61).

(50) Notamment Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. BERNARD, p. 308.

(51) Entre autres J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1797, note N. BERNARD.

(52) J.P. Anvers, 12 janvier 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 749, par exemple.

(53) Notamment Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. VAN OEVELEN et N.j.W., 2013, p. 29, note M. DAMBRE.

(54) En dehors de la « finalité légitime » et des « motifs sérieux, proportionnés » (art. 6, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018).

(55) Art. 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(56) Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, I, p. 699. Voy. également Cass., 10 mars 1994, *Bull.*, 1994, p. 237.

(57) Voy. sur la question J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités », in *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, PEB)* (N. BERNARD dir.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 156 et s.

(58) *Exeunt* les « contre-cœurs », « récrépiment » et autres « targettes » de l'antique article 1754 du Code civil.

(59) Voy. les plus sobres art. 223 du Code bruxellois du logement et art. 15 du décret wallon du 15 mars 2018.

(60) Art. 223, § 3, du Code bruxellois du logement et art. 8, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(61) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement, *M.B.*, 23 novembre 2017 et arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

Loin d'en demeurer là, les parlements régionaux ont également confié aux bons soins des ministres la mise en œuvre des labels(62), la rédaction des baux-types(63) ainsi que l'élaboration de la grille de référence des loyers(64), ce qui renforce encore la tendance à la délégation législative de sujets techniques au Gouvernement.

§ 5. La figure du contrat-type

195. Dans la foulée, un autre caractère remarquable est à épinglez : la promotion de la figure du contrat-type dans la matière du bail. Le législateur ordonnanciel a ainsi assigné à l'exécutif la mission de rédiger un « modèle-type » tant pour le contrat de bail(65) que pour l'état des lieux(66). Ici aussi, le Gouvernement bruxellois a fait preuve de diligence(67). Loin d'être en reste, le législateur wallon a confié une mission largement identique à l'exécutif, ce dont ce dernier s'est ici aussi acquitté(68).

Dans tous les cas, ces instruments ne sont pourvus que d'une valeur indicative ; partant, leur utilisation reste purement facultative pour les parties.

196. Mais ces conventions standards recèlent-elles vraiment une utilité dans la mesure où, de toute façon, le droit bruxellois du bail a été intégralement doté d'un caractère impératif(69) (et le décret wallon du 15 mars très largement lui aussi(70)), ce qui les fait automatiquement prévaloir sur toute disposition conventionnelle contraire et empêche en théorie les parties de s'en distancer par contrat. Il y va d'un « objectif d'uniformisation et de clarification », assure l'auteur du texte bruxellois(71) ; et, en Wallonie, « l'une des volontés du Gouvernement en vue d'améliorer le fonctionnement du marché locatif privé est d'élaborer un modèle de bail-type et d'encourager son utilisation, afin de permettre aux parties à un contrat de bail de disposer d'un document comprenant les

(62) Voy. *infra*, n° 87.

(63) Voy. *infra*, n°s 24 et s.

(64) Voy. *infra*, n°s 59 et s.

(65) Art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement.

(66) Art. 220, § 2, du Code bruxellois du logement.

(67) Voy. *infra*, n°s 24 et 38 respectivement.

(68) Voy. *infra*, n°s 25 et 38 respectivement.

(69) Art. 216 du Code bruxellois du logement.

(70) Voy. *supra*, n° 10.

(71) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 16.

clauses minimales que doit comporter un bail d'habitation et des clauses supplétives qu'elles pourraient ou non choisir d'adopter » (72).

Il est vrai, en tous cas, qu'un document de cette nature ne peut que favoriser la prise de conscience par les parties de leurs droits et obligations. Et, comme on le verra (73), les modèles de bail finalement adoptés parviennent à faire droit (dans une certaine proportion) à la liberté contractuelle.

§ 6. L'émergence du « label »

197. Il est un autre concept (transversal) à faire son apparition dans les textes portant régionalisation du bail : le label (74). Le principe d'une telle certification est officiellement acquis dans l'ordonnance bruxelloise, aussi bien pour l'habitat dit solidaire (75) que l'habitat intergénérationnel (76) ou encore le logement étudiant (77) ; il en va de même en Wallonie, pour le seul logement étudiant cependant (78). À nouveau, le chantier a déjà abouti à Bruxelles (en ce qui concerne le logement étudiant) (79).

Pour l'habitat solidaire et l'habitat intergénérationnel, toutefois, la finalité de ces labels n'apparaît pas toujours clairement (renforcement des droits du preneur ? brevet de qualité supplémentaire ? obtention d'un taux isolé pour les allocations sociales ? etc.), pas plus d'ailleurs que les critères de son octroi. On reste en attente, au demeurant, de leur concrétisation.

SECTION 3.

MODIFICATIONS PRINCIPALES

198. Il est matériellement impossible, dans une contribution d'une soixantaine de pages, de traiter chacun des (près de) 200 articles de loi

(72) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 7.

(73) Voy. *infra*, n° 24.

(74) Dont le contenu est systématiquement à définir par le Gouvernement.

(75) Art. 262 du Code bruxellois du logement.

(76) Art. 262 du Code bruxellois du logement.

(77) Art. 254 du Code bruxellois du logement.

(78) Il s'agit là d'un label « logement étudiant *de qualité* » (art. 78 du projet de décret relatif au bail d'habitation, souligné par nous).

(79) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B.*, 6 décembre 2017.

que comptent, cumulés, les textes bruxellois et wallon portant régionalisation du bail. Aussi a-t-il été décidé de se concentrer sur les *modifications* (principales) apportées au régime locatif par l'ordonnance ou le décret, en plaçant un accent moindre dès lors sur les dispositifs de toute façon repris intégralement, ou presque, par les législateurs fédérés⁽⁸⁰⁾. Ces nouveautés sont à trouver à la fois dans les règles anti-discrimination (§ 1), dans le droit commun du bail (§§ 2 et 3), dans le régime du bail de résidence principale (§§ 3 et 4) ainsi que dans les nouveaux régimes particuliers que sont la colocation, le bail étudiant et le bail glissant (point 5).

Certains dispositifs se trouvent dans le droit commun du bail d'une Région mais dans le régime de résidence principale d'une autre, ce qui a justifié l'insertion de ce § 3, hybride ; les thématiques du précompte immobilier et de l'enregistrement du bail figurent ainsi dans le droit commun à Bruxelles mais dans le régime de résidence principale en Wallonie. Dans leur grande majorité par ailleurs, les changements ici épinglés sont communs, quant à leur thème, aux deux Régions (travaux économiseurs d'énergie, décès du preneur, durée du bail,) ; l'une ou l'autre nouveauté, toutefois, est propre à Bruxelles (information du preneur en cas de mise en vente du bien loué, règlement alternatif des conflits) ou à la Wallonie (assurance incendie), ce qui fera l'objet d'une mention spécifique.

§ 1. Règles anti-discrimination : données exigibles du candidat preneur

199. Les textes bruxellois et wallon cherchent-ils matérialiser l'exigence générale d'égalité de traitement dans la sélection du preneur ? Ont-ils par exemple dressé une liste de documents susceptibles d'être exigés par le bailleur (attendu que toute demande qui excéderait ce cadre – couleur de peau du preneur ou exercice d'un emploi stable, entre autres – serait prohibée) ? Oui, assurément, et dans les deux Régions. À Bruxelles, tout d'abord, le législateur a élaboré une telle liste (sur le mode limitatif) dans laquelle on trouve le nom et le prénom du candidat preneur, l'indication d'un moyen de communication avec ce dernier, tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter, le nombre

⁽⁸⁰⁾ On songe ainsi, entre autres nombreux exemples, à la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles (art. 250 à 252 du Code bruxellois du logement et art. 56 du décret wallon du 15 mars 2018) ou au lissage du loyer associé aux baux de courte durée « successifs » (art. 241 du Code bruxellois du logement et art. 58, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018).

de personnes qui composent le ménage(81) et, enfin, « le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation »(82). On s'étonnera de l'absence dans cette liste de toute question relative aux animaux domestiques du candidat preneur, alors qu'il s'agit d'une demande traditionnelle des bailleurs.

Lui aussi, le décret wallon sur le bail a dressé une liste limitative des renseignements susceptibles d'être demandés par un bailleur ou un agent immobilier à des candidats preneurs. On a là le nom et prénom du ou des candidats preneurs, l'indication d'un moyen de communication avec le candidat, l'adresse du candidat, la date de naissance de ce dernier ou, le cas échéant, une preuve de sa capacité à contracter, la composition de ménage, l'état civil du preneur (s'il est marié ou cohabitant légal), le montant des ressources financières dont dispose le candidat preneur et, enfin, la preuve du paiement des trois derniers loyers(83).

200. Certains bailleurs ont coutume de demander aux candidats preneurs non seulement la hauteur de leurs revenus mais aussi leur *provenance* (ce qui leur permet d'évincer les allocataires sociaux par exemple). Cette pratique est-elle autorisée par les textes bruxellois et wallon ? Non. Il est dit explicitement à Bruxelles par exemple que « ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement »(84). Par-là, les autorités font œuvre de compromis : elles ratifient une pratique existante (demander au candidat locataire combien il gagne), tout en observant une recommandation issue de la Commission de la protection de la vie privée(85) (sur l'interdiction de s'enquérir de la *provenance* des revenus)(86). Et la ministre bruxelloise du Logement de donner des moyens (parfois très concrets) pour parvenir à tenir ces deux caps en même temps(87). Ceci étant, les bailleurs, sans de-

(81) Cette information est importante à la fois pour vérifier la bonne adéquation des lieux et calculer les provisions de charges. Pour autant, une « composition de ménage » en bonne et due forme n'est pas en soi exigée (B. LOUVEAUX, *Titre à préciser*, *op. cit.*, pp. 198 et 199).

(82) Art. 200ter, § 1^{er}, 1^o à 5^o, du Code bruxellois du logement.

(83) Art. 6, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(84) Art. 200ter, § 3, du Code bruxellois du logement.

(85) Rebaptisée « Autorité de protection des données » le 25 mai 2018.

(86) Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires, SE/08/128, pts 64 et s.

(87) « Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. À cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte. Cependant, et pour autant qu'il ait des raisons légitimes de douter de la véracité des documents communiqués, les travaux préparatoires indiquent

mander à connaître le montant mensuel dont dispose le preneur, aiment parfois à connaître le nom de l'employeur de celui-ci, histoire de pouvoir opérer une saisie-arrêt éventuelle sur le salaire en cas d'arriéré de loyer.

Le régime est identique en Wallonie. Seul, ici aussi, « le *montant* des ressources financières dont dispose le candidat-preneur » peut être exigé par le bailleur(88), pas la provenance de celles-ci.

201. Par ailleurs, certains bailleurs ont pour habitude d'exiger des candidats preneurs qu'ils apportent la preuve de la régularité du paiement du loyer associé au bail précédent (ce qui leur permet d'écarter ceux qu'ils ne jugent pas suffisamment solvables ou fiables). Cette pratique est-elle autorisée par les textes bruxellois et wallon ? À Bruxelles, non, puisque ce type de renseignement ne figure pas dans la liste (limitative) des documents autorisés.

En Wallonie, par contre, « [l]a preuve du paiement des trois derniers loyers » fait partie de la liste des renseignements admis(89). Relevons cependant que, dans certains cas, il ne sera tout simplement pas possible de livrer cette preuve ; qu'on songe à des personnes qui sortent de situations de sans-abri ou qui n'ont jamais été locataires auparavant, à des ex-détenus, à des jeunes femmes qui ont été hébergées temporairement dans des maisons maternelles, à ceux qui ont été accueillis chez un parent ou des connaissances, etc. Pour ces raisons, solliciter du candidat preneur une preuve du paiement des trois derniers mois de loyer peut paraître « intrusif »(90). En tout état de cause, cette disposition controversée(91) offre le principal soutien juridique au recours en annulation (partiel) introduit à l'encontre du décret wallon(92).

202. Que se passe-t-il si, dans le présent contexte, le preneur communique au bailleur des informations erronées ? Il s'expose alors aux « sanctions prévues par le Code civil », avertit l'ordonnance du 27 juillet 2017(93), sans autre forme de précision. « Il peut s'agir par exemple de dommages

que le bailleur peut solliciter l'identité du débiteur de revenus, s'il motive sa demande par des éléments objectifs et raisonnables » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/2, p. 60).

(88) Art. 6, al. 2, 7°, du décret wallon du 15 mars 2018, souligné par nous.

(89) Art. 6, al. 2, 8°, du décret wallon du 15 mars 2018.

(90) Selon le mot d'I. DURANT, « Le bail d'habitation en Région wallonne. Cadre générique et dispositions générales », *op. cit.*, p. 55.

(91) Cette information a-t-elle un rapport immédiat avec la capacité du preneur, *hic et nunc*, d'assumer financièrement le loyer ; le passé, en d'autres termes, préfigure-t-il toujours l'avenir ?

(92) Voy. *infra*, n° 98.

(93) Art. 217, § 3, du Code bruxellois du logement.

et intérêts en raison d'une faute précontractuelle », précisent les travaux préparatoires(94). Plus globalement, ce sont les principes de la responsabilité contractuelle(95) et de la responsabilité extracontractuelle(96) qui sont en jeu ici. Ceci étant, une disposition de ce type peine à exciper d'une véritable valeur ajoutée, ces sanctions s'appliquant *de toute façon* en effet (même sans mention dans le Code bruxellois du logement)(97).

En Wallonie, par contre, rien n'est prévu.

§ 2. Bail de droit commun (dans les deux Régions)

a) Articulation du droit commun avec le régime du bail de résidence principale

203. À l'instar de leur homologue fédéral(98), les législateurs bruxellois et wallon déploient le droit commun du bail d'une part(99) et, de l'autre, le régime spécifique des baux portant sur la résidence principale du preneur(100). Comme avant, un rapport d'étroite complémentarité unit les deux. Le droit commun constitue le socle normatif général de la matière du bail, qui s'applique de manière universelle mais uniquement à défaut de réglementation particulière. Toutefois, et parce que le preneur ayant affecté le bien loué à sa résidence principale requiert une protection renforcée, le régime du bail de résidence principale prend la liberté, sur certains points(101), de préciser le droit commun ou d'y déroger(102). Ce

(94) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 16.

(95) Art. 1147 C. civ.

(96) Art. 1382 C. civ.

(97) Ce que n'a pas manqué de relever le Conseil d'État d'ailleurs : « Le législateur régional bruxellois ne doit pas prévoir que les règles générales en matière de droit des obligations, dont la responsabilité contractuelle et extracontractuelle, sont applicables. En effet, cette application découle des dispositions pertinentes du Code civil lui-même » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 124).

(98) À l'échelle fédérale, voy. d'un côté les art. 1714 à 1762bis C. civ. (formant le droit commun du bail) et, de l'autre, la section 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du chapitre II (« Du louage des choses ») du titre VIII (« Du contrat de louage ») du livre III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété »), introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.

(99) Voy. les chapitres II du titre XI du Code bruxellois du logement et, respectivement, du décret wallon du 15 mars 2018.

(100) Voy. les chapitres III du titre XI du Code bruxellois du logement et, respectivement, du décret wallon du 15 mars 2018.

(101) La durée du bail par exemple (les art. 237 à 239 du Code bruxellois du logement et l'art 55 du décret wallon du 15 mars 2018 aujourd'hui et, hier, art. 3 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.).

(102) Au nom du principe général de droit *Lex specialis derogat legi generali*.

qui signifie, en creux, que les points qui ne seraient *pas* abordés par le régime du bail de résidence principale restent pleinement soumis alors au droit commun⁽¹⁰³⁾.

204. Une particularité est à noter cependant ici (par rapport au schéma fédéral). C'est que plusieurs *autres* régimes spécifiques (et totalement inédits) font leur apparition aux côtés du bail de résidence principale : le bail de logement étudiant⁽¹⁰⁴⁾, la colocation⁽¹⁰⁵⁾, l'habitat intergénérationnel et solidaire⁽¹⁰⁶⁾ et, enfin, le bail glissant (chapitre VII du titre XI). Fatalement, le champ d'application matériel du droit commun se rétrécit d'autant (les étudiants par exemple constituant auparavant son « public » principal).

b) Information précontractuelle

205. En ce qui concerne les modifications de fond touchant au droit commun, commençons par relever que les législateurs régionaux imposent désormais au bailleur de fournir aux candidats locataires (par l'entremise notamment de toute communication publique ou officielle⁽¹⁰⁷⁾) une série d'informations relatives au logement. Par-là, il s'agit à la fois d'améliorer la transparence du marché locatif, de permettre au candidat locataire de se décider en connaissance de cause et, *last but not least*, de prévenir tout risque de discrimination⁽¹⁰⁸⁾.

Ce devoir s'appliquait déjà au certificat PEB⁽¹⁰⁹⁾ ainsi qu'au montant du loyer et des charges communes⁽¹¹⁰⁾ ; il est élargi à une batterie d'autres

(103) L'état des lieux par exemple (art. 220 du Code bruxellois du logement et art. 27 du décret wallon du 15 mars 2018 aujourd'hui et, hier, les art. 1730 et 1731 C. civ. — quoique ces derniers articles n'ont pas disparu avec la régionalisation du bail à Bruxelles, comme le renseigne, en creux, art. 16, § 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(104) Chapitre IV du titre XI du Code bruxellois du logement et chapitre V du décret wallon du 15 mars 2018.

(105) Chapitre V du titre XI du Code bruxellois du logement et chapitre IV du décret wallon du 15 mars 2018.

(106) Voy. les chapitres VI du titre XI du Code bruxellois du logement et, respectivement, du décret wallon du 15 mars 2018.

(107) De type publicité par exemple.

(108) L'affichage obligatoire du loyer empêche en effet certains propriétaires peu scrupuleux de faire varier le prix de la location en fonction du type de candidat locataire (entendez : surélever subitement le loyer si se présente un individu de couleur par exemple).

(109) Voy. art. 2.2.14, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie ainsi que les art. 34, § 4, et 36 du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, M.B., 27 décembre 2013.

(110) Art. 1716, al. 1^{er}, C. civ.

renseignements. À Bruxelles : les charges privatives(111), la description du logement, l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité, le mode de gestion de l'immeuble,(112). En Wallonie : le montant du loyer hors charges, le montant des charges communes éventuelles, le caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles ainsi que le montant des charges privatives lorsqu'elles ont un caractère forfaitaire(113). Relevons toutefois que si le support de l'annonce locative se trouve être une affichette (papier) « à louer »(114), il sera malaisé d'y faire tenir l'ensemble des informations requises.

206. Quelle(s) sanction(s) les législateurs a-t-il prévue(s) pour faire respecter leur prescrit ? À Bruxelles comme en Wallonie : la traditionnelle amende administrative (à actionner par la commune en cas de manquement)(115), déjà d'application auparavant(116).

En sus, la Région bruxelloise, soucieuse de pallier un zèle parfois défaillant de la part des pouvoirs locaux, a instauré un nouveau type de sanction : la résolution judiciaire(117). Cette voie peut cependant être questionnée. En effet, une telle sanction se décide en cas de manquement (de la part de l'une ou d'autre des parties) à un devoir contractuel, alors que la présente obligation est d'ordre *précontractuel*. Et le trouble s'épaissit lorsque l'on s'avise que les travaux préparatoires convoquent, eux, le terme de « résiliation »(118).

Il est, à côté de la résolution du bail, un deuxième type de sanction (civile) à Bruxelles : si le bailleur a « sciemment omis » de communiquer une « information complète et exacte » quant aux charges communes, le juge « limite » le montant des charges dues par le preneur à celui qui a été communiqué avant la conclusion du bail(119).

(111) Pour autant qu'elles soient forfaitaires.

(112) Art. 217, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(113) Art. 5, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(114) À l'ancienne, en quelque sorte.

(115) Art. 217, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement et art. 5, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(116) Art. 1716, al. 2 et 3, du Code civil.

(117) Art. 217, § 2, du Code bruxellois du logement

(118) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 15.

(119) Art. 217, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

c) Bail-type

207. Le 12 juillet 2018, comme annoncé(120), le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le bail-type(121)...ou plutôt, *les* baux-types. Car on trouve là pas moins de six modèles de bail : un « contrat de bail de résidence principale », un « contrat de bail de droit commun », un « contrat de bail de colocation (résidence principale) », un « contrat de bail de colocation (droit commun) », un « contrat de bail étudiant (résidence principale) » ainsi qu'un « contrat de bail étudiant (droit commun) »(122).

Quatre enseignements peuvent être tirés de cet arrêté. D'abord, on n'y trouve nulle trace du bail glissant malheureusement, pas plus que du pacte de location. À titre de comparaison, le législateur wallon y a pourvu(123).

Ensuite, le modèle ne fait pas que reprendre les dispositions issues de l'ordonnance du 27 juillet 2017, puisqu'il contient aussi « d'autres dispositions bien connues de la pratique qui concernent des sujets non réglementés » (et non autrement précisés)(124). Parmi ces sujets, on peut identifier les intérêts de retard (pour le loyer)(125) et l'assurance incendie(126), notamment.

Par ailleurs, pour attirer l'attention des parties sur les quelques clauses « purement indicatives [...] que les parties peuvent modifier comme elles le souhaitent », celles-ci apparaissent en *grisé* dans le texte. En autres illustrations, on trouve la clause de désignation de l'expert pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée(127).

(120) Voy. *supra*, n° 12.

(121) Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle-type de bail à valeur indicative, *M.B.*, 6 août 2018.

(122) Cf. les annexes 1 à 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018.

(123) Annexe 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

(124) Voy. l'« observation importante » qui ouvre chacune de ces six conventions.

(125) Cf. art. 4.3 des contrats de bail de résidence principale et de droit commun, art. 5.3 des contrats de colocation (résidence principale ou droit commun), art. 4.2 du contrat de bail étudiant (résidence principale) et art. 4.3 du contrat de bail étudiant (droit commun).

(126) Cf. art. 15 du contrat de bail de résidence principale, art. 14 du contrat de bail de droit commun, art. 16 du contrat de colocation (résidence principale), art. 15 du contrat de colocation (droit commun), art. 15 du contrat de bail étudiant (résidence principale) et art. 14 du contrat de bail étudiant (droit commun).

(127) Cf. art. 8.1 des contrats de bail de résidence principale et de droit commun, art. 9.1 des contrats de colocation (résidence principale ou droit commun) et art. 8.1 des contrats de bail étudiant (résidence principale ou droit commun).

Enfin, et dans le même but de favoriser autant que possible l'autonomie contractuelle (en dépit d'un environnement réglementaire impératif), les modèles prévoient sur certains points des « cases à cocher » (lorsque l'ordonnance « prévoit plusieurs possibilités »). À cet égard, la garantie locative fait figure d'exemple emblématique(128).

208. L'exécutif wallon a lui aussi fait diligence, par l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018(129). Sept modèles indicatifs sont proposés (un par type de bail d'habitation) : contrat de bail de droit commun, contrat de bail de résidence principale, contrat de bail de colocation de droit commun, contrat de bail de colocation de résidence principale, contrat de bail étudiant de droit commun, contrat de bail étudiant de résidence principale et, enfin, contrat de bail glissant(130).

Toutefois, ces modèles de bail-type risquent de rencontrer peu de succès auprès des parties, à notre estime. Si les points essentiels s'y trouvent, ces documents restent muets sur une série d'aspects pratiques de la vie courante d'une location et n'abordent pas certaines questions juridiques. Pointons autre autres les modifications autorisées ou non au bien loué et le sort éventuel des travaux à la fin du bail, la tolérance d'animaux, l'expropriation, l'affichage et les visites en cas de vente ou mise en location du bien loué, l'existence des statuts et du règlement d'ordre intérieur (si le bien loué est sis dans une copropriété), les retards de paiement et la fixation du taux d'intérêt, la résolution du bail aux torts des parties et la fixation des indemnités de rupture ou de relocation, la solidarité, l'élection de domicile, etc.

209. Le bail-type, quelles que soient sa nature et la Région dont il est issu, oblige-t-il les parties à y recourir ? Non ; en l'état, il n'est pourvu que d'une « valeur indicative »(131), on l'a dit. Attention : si l'utilisation du bail-type est facultative, les normes de fond y enchâssées ne peuvent être écartées lorsqu'elles sont d'ordre impératif (statut auquel l'ordonnance

(128) Cf. art. 7 des contrats de bail de résidence principale et de droit commun, art. 8 des contrats de colocation (résidence principale ou droit commun et, art. 7 du contrat de bail étudiant (résidence principale ou droit commun).

(129) Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

(130) Cf. les annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 10 respectivement de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018.

(131) Art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement et art. 3, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

bruxelloise par exemple émerge intégralement(132)). On peut négliger le modèle, en d'autres termes, mais pas son contenu.

d) Annexe explicative

210. « Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales », confie l'ordonnance du 27 juillet 2017, dans une même visée pédagogique(133) ; et cette annexe doit être « obligatoirement jointe aux contrats de bail »(134). *Idem* en Wallonie : « Le Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales »(135).

La démarche est incontestablement salubre. La non connaissance par les justiciables d'une législation certes toujours plus complexe et en inflation constante hypothèque gravement en effet la bonne application du droit du bail. Déjà, l'autorité fédérale s'était astreinte à cette tâche à l'époque(136) ; son *alter ego* bruxellois prolonge l'effort. Dont acte : le 31 mai 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté cette annexe explicative(137) et, le 5 juillet 2018, c'était au tour du Gouvernement wallon(138).

211. Son caractère louable n'exonère pas l'annexe de questionnements(139). Entre autres, la signature éventuelle par les parties de ce document a-t-elle pour effet d'ériger celui-ci en instrument contraignant ? *Quid* par ailleurs si la jurisprudence (dont on sait que l'annexe la répercute dans une certaine mesure) évolue ? Ou si la loi est modifiée ultérieurement (sans que bouge l'annexe) ?

(132) La situation est plus contrastée en Wallonie. Voy. *supra*, n° 10.

(133) Art. 218, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(134) Art. 218, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(135) Art. 3, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(136) Art. 11*bis* de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de art. 11*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, C. civ., *M.B.*, 21 mai 2007, *err.* 31 mai 2007, 21 août 2009 et 16 février 2010.

(137) Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5, du Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 8 juin 2018.

(138) Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 3 octobre 2018.

(139) Soulevés notamment par B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, pp. 224 et s.

Plus fondamentalement, que se passe-t-il si l'annexe contient une erreur ? Précisément, à l'instar de son homologue fédéral de l'époque (140), l'exécutif bruxellois a entaché d'une faute son texte. En matière d'aliénation du bien loué et d'opposabilité d'un bail dépourvu de date certaine (141), celui-ci renseigne que l'acquéreur du logement occupé par le locataire depuis plus de six mois doit exciper d'un des deux motifs (classiques) de résiliation suivants pour mettre fin au contrat : occupation personnelle ou réalisation de travaux importants (142). Fort bien... si ce n'est que l'ordonnance du 27 juillet 2017 avait autorisé un *troisième* cas de figure (la résiliation sans motif mais moyennant indemnité (143)), totalement occulté ici ! Plus que fâcheux pour un document officiel censé apporter une « explication » sur la loi, on en conviendra... Il reste à espérer que, comme le Roi l'a fait à l'époque (144), le Gouvernement bruxellois va réparer son erreur en publiant prochainement une version de l'annexe expurgée de toute faute. Il semble toutefois que ce ne soit toujours pas le cas.

212. Quelle(s) sanction(s) les législateurs bruxellois et wallon ont-ils imaginée(s) en cas d'absence de ce document ? C'est simple : aucune.

e) État du bien loué

i. Régime normal

213. Précédemment, et malgré que les entités fédérées ne fussent point compétentes pour la matière du bail, tout bien loué devait respecter

(140) Le texte, dans sa première version (parue au *Moniteur belge* du 21 mai 2007) était entaché d'une grossière erreur (qui faisait courir le délai de préavis le premier jour du mois au cours duquel celui-ci avait été donné, plutôt que le premier jour *du mois suivant*), contraignant ainsi l'exécutif à remplacer en catastrophe l'annexe litigieuse par une nouvelle (publiée dix jours plus tard), alors que la loi du 25 avril 2007 était déjà en vigueur !

(141) Comprenez : un bail non enregistré, essentiellement.

(142) Voy. le point 10 (« Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ? ») de l'annexe, à la page 48.287 du *Moniteur belge* du 8 juin 2018.

(143) « Dans ce cas [absence de date certaine du bail portant sur un bien vendu mais occupé depuis six mois au moins par le locataire], l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 237, § 2, 3 et 4 [...] », admet en effet l'article 229, alinéa 3, du Code bruxellois du logement, qui renvoie donc expressément au paragraphe 4 de l'article 237, relatif à la résiliation du bail sans motif mais moyennant indemnité.

(144) Pour rappel, l'arrêté royal du 4 mai 2007 contenant l'annexe fédérale a d'abord paru au *Moniteur belge* du 21 mai 2007, avant de connaître à nouveau les honneurs d'une telle publication le 31 mai 2007 (et, par la suite encore, les 21 août 2009 et 16 février 2010).

un *double* corps de normes de salubrité : fédérales(145) et régionales(146). Une certaine confusion s'ensuivait, que les législateurs bruxellois et wallon ont dissipé heureusement... en tirant un trait définitif sur les prescriptions fédérales(147).

On a donc là un alignement pur et simple des paramètres civils de salubrité sur leurs équivalents administratifs (et bruxellois). Le fait est tout sauf anodin car ces derniers se caractérisent par un haut degré de sévérité, nettement plus élevé en tous cas que des normes fédérales délibérément conçues sur un mode minimal afin de ne pas empiéter sur les attributions des entités fédérées(148) (le logement en l'occurrence(149)) ; ce, alors même que les arrêtés régionaux étaient encore dans les limbes à l'époque.

Une conséquence devrait découler de ce surcroît de sévérité : la multiplication des décisions judiciaires aboutissant à la dissolution du bail pour cause d'insalubrité. Ce risque peut toutefois être relativisé dans la mesure où les réglementations régionales aménagent déjà – et de manière judiciaire – des facultés de dérogation(150).

214. Il reste que la dichotomie de procédures à enclencher par le locataire confronté à une situation d'insalubrité (et débouchant sur des sanctions elles-mêmes différentes) n'a pas changé, ce qui peut également décontenancer.

Il peut par exemple saisir un magistrat en vue d'exercer son option entre résolution judiciaire du bail et exécution forcée des travaux (option organisée par la législation fédérale(151), que les législateurs ordon-

(145) Art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ. Cf. aussi l'arrêt royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

(146) Bruxelles : art. 4 du Code bruxellois du logement et arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003. Wallonie : art. 3, 3*bis* et 4 du Code wallon du logement et de l'habitat durable et arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 1^{er} à 22^{bis}, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

(147) Lire en creux art. 219, § 2, du Code bruxellois du logement (ainsi que art. 16, § 4, de l'ordonnance du 27 juillet 2017) et art. 9, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(148) Cf. le projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux, rapport fait au nom de la Commission de la Justice par Renaat Landuyt, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1996-1997, n° 49-717/7, p. 24.

(149) Art. 6, § 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980 et art. 4, al. 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, *M.B.*, 14 janvier 1989.

(150) Voy. notamment art. 7, § 3, al. 7, 2^e tiret, du Code bruxellois du logement et art. de 19 arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

(151) Art. 2, § 1^{er}, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

nancier et décréto ont opportunément maintenue(152)). Une exigence préalable conditionne cependant aujourd'hui le choix du preneur : que « la non-conformité ne lui [soit] pas imputable »(153). Autrement dit, on subordonne l'exercice de l'option à l'absence de responsabilité du locataire dans la survenance du problème de salubrité.

Toutefois, il est aussi loisible au preneur d'emprunter la voie administrative plutôt et de déposer plainte auprès de l'administration régionale du logement DIRL(154), dont la décision (sur laquelle il n'a pas de prise) pourra conduire à une fermeture du bien(155).

215. De manière heureuse, l'ordonnance du 27 juillet 2017 donne une indication sur le sort (civil) du bail portant sur un bien frappé par une interdiction (administrative) à la location, ce que le décret wallon ne fait pas. Objet de vifs débats en doctrine(156), cette question est enfin tranchée(157) : le contrat de location subira ainsi la caducité si cette interdiction intervient postérieurement à sa conclusion, et une annulation si elle lui est postérieure (car c'est en pleine connaissance de cause que le bailleur aurait alors décidé de contracter, ce qui requiert une sanction plus forte(158)). Dans les deux cas, la sanction sera « de plein droit » et le bailleur peut devoir au preneur une indemnité, susceptible d'inclure les « frais de relogement » de ce dernier(159).

216. Relativement peu usité dans la matière du bail, ce concept de caducité mérite indubitablement un approfondissement. En fait, la caducité désigne la dissolution d'une convention devenue impossible à exécuter (en nature) du fait de la disparition de son objet en cours de contrat(160). Elle se distingue de la nullité (qui sanctionne un contrat dont il a manqué

(152) Art. 219, § 3, du Code bruxellois du logement et art. 9, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(153) Art. 219, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 9, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(154) La Direction de l'inspection régionale du logement du Service public de la Région de Bruxelles-Capitale (DIRL) ou, en Wallonie, la Direction générale opérationnelle n° 4 (DGO4).

(155) Art. 7, § 3, et art. 8 du Code bruxellois du logement, et art. 7, al. 3, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

(156) Cf. entre autres L. THOLOMÉ et Ch.-É. DE FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », *op. cit.*, pp. 42 et s., ainsi que N. BERNARD « L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique. Position de la question », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, *op. cit.*, pp. 9 et s.

(157) Art. 219, § 4, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

(158) Alors que la caducité n'agit que pour l'avenir, la nullité est rétroactive et, de ce fait, implique la restitution des prestations réciproques (le bailleur rendant au preneur les loyers versés et, en retour, celui-ci versant à celui-là une indemnité d'occupation censée refléter la jouissance tirée du bien loué – et qui peut donc être minorée en cas problème de salubrité).

(159) Art. 219, § 4, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(160) Cf. entre autres P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 942 et s.

un élément essentiel au moment de sa *conclusion*), comme de la résolution (qui s'enclenche en cas de manquement *fautif* de l'une des parties à ses obligations). Conceptuellement, déjà, le choix de la caducité paraît judicieux puisque l'interdiction à la location doit ici être *postérieure* à la signature de la convention.

Quelles conséquences emporte ce mode d'extinction du contrat ? On peut en pointer trois. D'abord, la caducité n'agit que pour *l'avenir* (alors que la nullité par exemple a un effet **rétroactif** (161)), ce qui présente l'avantage de faire l'économie de la restitution des prestations réciproques, exercice délicat s'il en est (même s'il peut aboutir à offrir une compensation pécuniaire au preneur (162)). Ensuite, la caducité peut parfaitement s'accompagner d'un dédommagement (pour autant, naturellement, que l'impossibilité soit fautive et ait causé un tel préjudice). Enfin, la caducité opère en dehors de toute intervention d'un juge ; liée intimement à cette circonstance très objective qu'est la disparition de l'objet du contrat, la terminaison de ce dernier s'obtient automatiquement (163), ce qui dispense du passage en justice (164).

ii. *L'ancien marchand de sommeil*

217. À côté du cas de figure de l'interdiction à la location antérieure à la passation du bail, la sanction de la nullité frappe également, à Bruxelles, le contrat de location (associé à un bien qui contrevient aux normes régionales) dont le bailleur a, dans les dix années qui ont précédé, encouru une

(161) Ayant manqué d'un élément essentiel dès sa conclusion, le contrat nul est censé en effet n'avoir jamais existé.

(162) Rétroactive par essence (affecté par un défaut dès l'origine, le contrat est censé n'avoir jamais existé), la nullité suppose le remboursement au preneur des loyers indûment perçus par le bailleur. En retour, celui-ci jouira d'une indemnité d'occupation reflétant l'avantage dont a bénéficié le locataire, en termes d'hébergement, durant l'exécution du contrat annulé. Les juges procèdent, en règle, à une compensation entre les deux montants. Certains d'entre eux, toutefois, n'hésitent pas à *minorer* cette indemnité d'occupation, en fonction du degré d'insalubrité du bien et de l'ampleur des manquements du propriétaire. Le solde (c'est-à-dire la différence entre les loyers restitués au preneur et l'indemnité d'occupation par lui versée) sert à réparer le locataire des troubles de jouissance qu'il a subis. Voy. par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Échos log.*, 2001, p. 17, note L. THOLOMÉ et J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *Échos log.*, 1997, p. 14. Sur le sujet, cf. entre autres J. BAEKE, « Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen », *T.B.O.*, 2013, pp. 108 à 114.

(163) « Si cette impossibilité [d'exécution] est contestée, la question peut bien sûr – conformément au droit commun – être portée devant le juge, mais celui-ci ne fera que constater, *a posteriori*, l'extinction [...] de l'obligation » (R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », in *Le droit commun des contrats. Questions choisies* (R. JAFFERALI dir.), Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 188).

(164) La caducité ne nécessitant même pas de mise en demeure préalable (contrairement ici aussi à la résolution).

condamnation en état de récidive comme marchand de sommeil⁽¹⁶⁵⁾. Ce, indépendamment ici de toute interdiction à la location éventuelle.

218. Cette solution interroge toutefois, à un triple titre. D'abord, c'est parce que son propriétaire traîne un lourd passé derrière lui que le bien loué subit la sanction la plus forte, même si l'état du logement ne le requiert pas *in se*. Est-on fondé toutefois, pour décider aujourd'hui du sort d'un logement insalubre, de se référer à une situation *antérieure* (vieille d'il y a dix ans peut-être) ? Ce, qui plus lorsque cette situation révolue n'a rien à voir avec le présent bien ? De fait, la nullité s'applique même si le logement qui a valu alors au propriétaire sa condamnation *est un autre* que celui qui est épinglé actuellement par la Direction de l'Inspection régionale du logement.

Ensuite, la sanction de la nullité peut apparaître comme disproportionnée dès lors que la nullité peut s'enclencher *avant* toute interdiction à la location.

Enfin, le bailleur n'est pas le seul à essuyer la sévérité de l'ordonnance du 27 juillet 2017 puisque le législateur a dépouillé ici le preneur de l'option qu'il aurait dû avoir entre la résolution du bail et l'exécution forcée⁽¹⁶⁶⁾. Son tort ? Avoir contracté avec un ancien marchand de sommeil, ce dont il ne pouvait évidemment pas se douter. L'illogisme, en tous cas, n'a pas échappé au Conseil d'État⁽¹⁶⁷⁾.

f) Assurance incendie (en Wallonie uniquement)

219. En cas d'incendie, le locataire en répond (sauf s'il apporte la preuve contraire), dispose en substance le décret wallon sur le bail⁽¹⁶⁸⁾,

(165) Art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement. La législation relative aux marchands de sommeil à est à trouver aux art. 433*decies* et s. du Code pénal. Sur cette loi, voy. Ch.-É. CLESSE et F. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », in *Les infractions*, vol. 2, *Les infractions contre les personnes*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 663 et s., ainsi que B. LOUVEAUX et N. BERNARD, « La responsabilité pénale des parties au contrat de bail », *Jurimpratique*, 2010/1, pp. 103 et s.

(166) « *Par dérogation au paragraphe 3* [afférent à ladite option], le juge civil prononce la nullité du bail... », énonce en effet l'article 219, § 5, du Code bruxellois du logement (souligné par nous).

(167) « La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité [l'option précitée] est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III*quater*, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 126).

(168) Art. 17, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

dans la ligne du régime précédent(169). Toutefois, la souscription d'une assurance couvrant la responsabilité du preneur n'était jusqu'à présent pas rendue obligatoire (même si la plupart des contrats l'imposaient). Aujourd'hui, elle l'est ; par là, le législateur « vise à responsabiliser le preneur »(170). Dès lors, pour tout bail d'habitation conclu ou renouvelé à partir du 1^{er} septembre 2018 (date d'entrée en vigueur du décret wallon sur le bail(171)), la responsabilité du preneur en cas d'incendie « est couverte par une assurance »(172). Et c'est « préalablement à l'entrée dans les lieux » que, sauf accord contraire des parties, l'assurance devra être souscrite(173).

220. Vu l'importance de l'enjeu, le législateur wallon s'appesantit sur les modalités probatoires. Ainsi le preneur est-il censé « apporter la preuve du paiement des primes » dans le mois suivant l'entrée dans les lieux(174). Et l'opération doit se répéter « annuellement »(175) ; par-là, « il s'agit d'éviter que le preneur ne résilie son assurance après avoir apporté la preuve dans le mois de son entrée dans les lieux », expliquent les travaux préparatoires(176).

Quid en cas de manquement à cette obligation (au début ou en cours de bail) ? Le bailleur est fondé à « solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance "habitation" »(177). Concrètement, détaille l'auteur du texte, « l'assurance "habitation" du bailleur ne pourra plus dès lors se retourner vers le preneur, éventuellement responsable d'un incendie, pour récupérer totalement ou partiellement le montant de l'indemnisation qu'elle aura versée au bailleur consécutivement à un sinistre »(178). Une surprime découlera logiquement de cette extension de couverture, à charge du titulaire du contrat d'assurance qu'est le bailleur, mais ce dernier est autorisé par le texte à en « répercuter le coût au

(169) Art. 1733 C. civ.

(170) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 10.

(171) Art. 94 du décret wallon du 15 mars 2018.

(172) Art. 17, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(173) *Ibid.*

(174) Art. 17, § 2, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(175) *Ibid.*

(176) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 10.

(177) Art. 17, § 2, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(178) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 10.

preneur » (179). En tout état de cause, « la franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée » (180).

Par ailleurs, le preneur doit apporter « annuellement » la preuve du paiement des primes (181). Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

g) État des lieux

i. État des lieux d'entrée

221. Les gouvernements bruxellois et wallon ont reçu mission tous deux d'arrêter un « modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative » (182). Sans musarder, ils se sont exécutés (par arrêtés des 19 octobre 2017 (183) et 28 juin 2018 (184) respectivement).

Il reste à espérer que la longueur de ces nouveaux documents officiels (22 pages à Bruxelles – agrémentées d'une annexe explicative de 8 nouvelles pages – et 27 pages en Wallonie !) ne rebute pas les parties (185). Le risque d'un manque d'effectivité est d'autant plus aigu que ce modèle-type reste d'usage facultatif pour les parties (puisqu'il a « valeur indicative »). Ceci étant, si les parties peuvent se passer du modèle régional, elles restent

(179) Art. 17, § 2, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(180) Art. 17, § 2, al. 2, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

(181) Art. 17, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(182) Art. 220, § 2, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(183) Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, *M.B.*, 6 novembre 2017, *err.* 28 novembre 2017. Pour l'anecdote, signalons que, dans la première publication de cet arrêté (celle du 6 novembre 2017), le Gouvernement avait omis d'annexer le modèle-type ! Ce, en plus d'indiquer « ? ? ? » comme date de l'ordonnance portant régionalisation du bail. Heureusement, cette double erreur a été réparée par l'arrêté du 10 novembre 2017 (publié le 28 novembre 2017).

(184) Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

(185) Et l'on n'a pris en compte ici que la version française.

tenues d'inclure dans leur propre document les mentions imposées par l'ordonnance (186) et le décret wallon (187).

222. Si les parties décident de l'utiliser, que le preneur observe alors une complète vigilance (et suive une parfaite discipline), car on avertit expressément dans le modèle bruxellois : « Si aucun dégât n'est mentionné dans le texte de l'état des lieux, les parties reconnaissent que tout ce qui y est décrit est intact, non défraîchi [*sic*] – taillé – souillé et en bon état [...] ». Voilà dès lors les locataires (plus qu')invités à passer au crible ce long document ; il n'est pas sûr, toutefois, que tous s'y astreindront (ou auront les moyens socio-culturels pour le faire)... Au passage, cette phrase ne va pas sans présenter un certain porte-à-faux avec la philosophie même de l'article 1731 du Code civil (188).

ii. *État des lieux de sortie*

223. Nouveauté : l'hypothèse d'un état des lieux *de sortie* est instituée. Chaque partie est libre dorénavant *d'exiger* l'établissement d'un état des lieux de sortie, que l'on soit à Bruxelles (189) ou en Wallonie (190). Cet état des lieux est contradictoire et s'établit à frais partagés (191). Aucune modalité de rédaction de l'état des lieux n'étant précisée dans le texte, on en déduit que ce document peut aussi bien être dressé par les parties elles-mêmes que par un expert choisi par elles.

Signalons cependant que, contrairement à l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie n'est *pas* imposé par la législation régionale. Là où, à Bruxelles et en Wallonie, les cocontractants « dressent » le premier (192), « chaque partie *peut* requérir l'établissement » du second (193).

224. À Bruxelles comme en Wallonie, l'état des lieux de sortie sera rédigé après la libération des lieux par le preneur, mais *avant* la restitution

(186) En vertu de l'article 220, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(187) Art. 27, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(188) « S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit » (art. 1730, § 1^{er}, C. civ.).

(189) Comme l'indique le verbe « requérir » utilisé par le législateur (art. 220, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

(190) Comme l'indique le verbe « requérir » utilisé par le législateur (art. 27, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018).

(191) Art. 220, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

(192) Art. 220, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(193) Art. 220, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement (souligné par nous) et art. 27, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018 (souligné par nous).

des clefs au bailleur(194), ce qui semble logique. Rien n'empêche cependant les parties, si elles y consentent (et pourvu qu'il n'y ait pas de discussion sur l'imputabilité d'éventuels dommages), d'établir l'état des lieux avant le départ du locataire ou, à l'inverse, après que le bailleur ait repris possession des lieux(195).

Par ailleurs, en cas de désaccord des parties, le juge désignera un expert pour procéder à l'état des lieux, pourvu que le magistrat soit saisi « avant la date de remise des clefs »(196). Cette dernière précision « contraint pratiquement le bailleur à refuser la remise des clefs et est de nature à entraîner une indisponibilité prolongée des lieux »(197) ; en l'état, cette antériorité de la saisine du juge risque de priver le dispositif de toute application. Quoi qu'il en soit, le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel(198) ; il faut éviter précisément une trop longue mise hors circuit du logement.

225. Signalons encore qu'une première décision de justice a été prononcée sur ce point en Wallonie. « S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure », dispose (dans la ligne du régime précédent(199)) le décret du 15 mars 2018(200), qui complète : « Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute »(201) (dans le droit fil à nouveau de la loi fédérale(202)). Le tribunal civil de Liège y a vu une « obligation de résultat » dans le chef du preneur, attendu que « s'il appartient au bailleur de rapporter la preuve des dégradations dont il se prévaut, la preuve d'une cause étrangère libératoire est à la charge du locataire ». À cet égard, le refus du bailleur de signer l'état des lieux de sortie « démontre à suffisance l'existence de dégâts locatifs ». Dès lors par ailleurs que le preneur est resté en défaut de fournir la preuve que ces dégâts, apparus

(194) Art. 220, § 3, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 5, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(195) B. LOUVEAUX, *Titre à préciser*, *op. cit.*, p. 583.

(196) Art. 220, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 5, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

(197) B. LOUVEAUX, *Titre à préciser*, *op. cit.*, p. 583.

(198) Art. 220, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement et art. 27, § 5, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018. Cf. également art. 1397 du Code judiciaire.

(199) Art. 1731 C. civ.

(200) Art. 28, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(201) Art. 16 du décret wallon du 15 mars 2018.

(202) Art. 1732 C. civ.

depuis l'état des lieux d'entrée (qui a été établi contradictoirement, lui), « sont dus à la vétusté », le coût de la remise en état du bien incombe au preneur(203).

h) Travaux économiseurs d'énergie

226. La question énergétique a acquis aujourd'hui une importance dont le pouvoir fédéral était moins conscient (voire pas du tout) au jour de l'adoption de ses législations sur le bail(204). Il était logique dès lors que les Régions répercutent dans leur texte sur le bail cette préoccupation, absente *ab initio* ; ce, au-delà de la nécessaire mise à disposition du locataire du certificat PEB (acquise depuis un certain temps(205)). L'ont-elles fait ? Assurément !

À Bruxelles, par exemple, le bailleur a reçu le « droit » d'exécuter dans le bien loué « tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement »(206) ; ce, en cours de bail(207), et sans l'accord du preneur le cas échéant.

Il en va de même en Wallonie, où législateur a purement et simplement assimilé les « travaux économiseurs d'énergie » aux « réparations urgentes » que le bailleur est fondé à imposer à son cocontractant en cours de contrat (et que le preneur est tenu de souffrir)(208).

227. Au rang des conditions, pointons qu'à Bruxelles, le bail doit être d'une durée de neuf ans ou davantage, les travaux ne peuvent durer plus de deux mois et aucune « réduction de jouissance déraisonnable du logement » ne saurait en découler(209). Même, une augmentation de loyer pourra être décidée (à la fois pour amortir les frais exposés par le bailleur et compenser la baisse de la facture énergétique du locataire), de l'accord des deux parties toutefois ici(210).

(203) Civ. Liège, div. Liège, 28 novembre 2018, *J.L.M.B.*, 2019 (à paraître).

(204) La législation sur les baux de résidence principale date de 1991 en effet (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991) et le droit commun du bail... de 1804 (année d'adoption du Code civil).

(205) Art. 2.2.14 du Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie (et, historiquement, art. 17 et s. de l'ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 11 juillet 2007) et art. 34, § 1^{er}, du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27 décembre 2013.

(206) Art. 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(207) À l'instar *mutatis mutandis* du régime prévu pour les « réparations urgentes » (art. 1724 C. civ., conservé par le législateur régional – ainsi qu'il résulte de l'article 16, § 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(208) Art. 21, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(209) Art. 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(210) Art. 221, § 2, du Code bruxellois du logement.

Le texte de loi appelle cependant trois remarques. En l'état actuel, il n'interdit nullement au bailleur de lancer un tel chantier énergétique en *fin de bail* ; dans ce cas-là, le preneur subirait les inconvénients de l'opération (avec son cortège d'inévitables nuisances) *sans* en tirer un quelconque avantage (puisqu'il sera invité à quitter les lieux une fois les travaux achevés)(211), ce qui semble peu conforme à l'esprit de la disposition (212).

Dans un registre approchant, on peut s'étonner de voir le bailleur conserver intactes ici ses facultés de résiliation anticipée du contrat de neuf ans. Dès lors, l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne saurait empêcher l'intéressé de mettre un terme prématuré au contrat (213) *juste après* la réfection (214), ce qui ne paraît pas davantage compatible avec la philosophie de l'article 221 du Code bruxellois du logement.

Concernant, enfin, le relèvement possible du loyer (de l'accord des parties seulement), un minimum de réalisme s'impose. Dans la pratique, et vu le contexte actuel de pénurie de logements, le preneur ne jouit que d'une marge de négociation très faible face à son bailleur (en position incontestablement dominante). Aussi, le locataire n'aura pas réellement le pouvoir de refuser une telle augmentation s'il veut espérer prolonger son séjour au sein du bien loué par-delà l'expiration du contrat (ou, plus immédiatement, éviter une résiliation anticipée).

228. Pour ce qui est maintenant des exigences en vigueur en Wallonie, peuvent être seuls réalisés dans le bien loué les travaux économiseurs d'énergie « dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci »(215). L'exécutif s'est exécuté (216), prestement, mais il renvoie à un autre arrêté (217) (dans un souci – compréhensible – de transversalité) ; partant, les travaux économiseurs d'énergie au sens du décret sur le bail sont tout simplement les travaux éligibles à l'octroi d'une prime « favorisant les économies d'énergie et la rénovation

(211) B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, op. cit., p. 545.

(212) Si le législateur a décidé de faire subir au preneur de tels travaux en cours de location, fût-ce contre le gré de celui-ci, c'est pour lui permettre en contrepartie de jouir après coup du gain énergétique qui en découle.

(213) Pour occupation personnelle par exemple ou sans motif mais moyennant indemnité.

(214) Et pourvu naturellement que les conditions associées au motif de résiliation choisi soient remplies.

(215) Art. 21, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(216) Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 3 octobre 2018.

(217) Arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements, *M.B.*, 1^{er} avril 2015.

des logements »(218). Concrètement, peuvent prétendre à cette prime les investissements dans les logements (dont la première occupation en tant que logement à titre principal date d'au minimum vingt ans) ayant au moins l'un des objets suivants : la réalisation d'un audit énergétique, l'isolation thermique du toit ou des combles, l'isolation thermique des murs en contact avec l'ambiance extérieure ou un espace non chauffé ou qui n'est pas à l'abri du gel, l'isolation thermique des planchers, ainsi que l'installation d'une chaudière au gaz naturel à condensation, d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire, d'une pompe à chaleur chauffage (ou combinée), d'une chaudière biomasse ou encore d'un chauffe-eau solaire(219). Ce sont donc ces travaux économiseurs d'énergie précis que le bailleur est autorisé à entreprendre en cours de bail, et pas d'autres.

i) Réparations

229. Les gouvernements régionaux ont été investis de la mission de rédiger un arrêté qui énumère les différents types de réparations (et leurs débiteurs respectifs) (220), comme l'avait été leur *alter ego* fédéral à l'époque (221). Mais alors que ce dernier n'a jamais accouché du texte promis (222), les exécutifs bruxellois et wallon ont fait diligence, par arrêtés du 23 novembre 2017 (223) et du 28 juin 2018 (224) respectivement.

230. Dans le cadre restreint de cette contribution, concentrons-nous sur le document bruxellois (dont, au demeurant, le texte wallon n'est guère éloigné). D'abord, reconnaissons qu'il fait preuve de complétude puisque, à côté des réparations *sensu stricto* (225), l'arrêté règle la question des éventuels ascenseurs, du chauffage, de l'électricité et du conditionnement d'air (226). Le mérite en revient notamment à la jurisprudence et aux

(218) Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018.

(219) Art. 6, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015.

(220) Art. 223, § 3, du Code bruxellois du logement et art. 8, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(221) Art. 2, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(222) Les exécutifs fédéraux successifs avaient alors instauré alors une sorte de moratoire de fait sur toute initiative dans le domaine du droit du bail ; il fallait éviter en effet de couper l'herbe sous le pied des instances régionales qu'on pressentait déjà à l'époque appelées prochainement à hériter de cette compétence.

(223) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement, *M.B.*, 8 décembre 2017.

(224) Annexe 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

(225) Annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017.

(226) Annexes 2 à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017.

riches travaux de l'Union des géomètres experts de Belgique, dans lesquels a puisé manifestement l'auteur de l'arrêt.

Ensuite, concernant les réparations, le texte énonce une série de « principes généraux » qui ont « inspiré » la rédaction de la liste. Au-delà des prescriptions déjà contenues dans le Code, on y trouve des éléments intéressants. Relèvent du bailleur par exemple les réparations consécutives à « la force majeure », au « vice de construction », à la « malfaçon », de même que le « remplacement des éléments en panne ou défectueux » (pour autant que le preneur l'en ait avisé et n'ait aucune responsabilité dans l'apparition problème). Dans la ligne, ledit preneur, chargé de manière générale de se comporter « de façon raisonnable et prévoyante », est tenu de prévenir le bailleur de « toutes défectuosités ou anomalies » dans le bien loué, à défaut de quoi « il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité ».

Par ailleurs, les responsabilités du preneur comme du bailleur sont soigneusement renseignées dans la liste, une judicieuse présentation graphique en deux colonnes permettant de visualiser aisément leurs champs d'interventions respectifs.

Enfin, les réparations mises à charge du locataire sont décrites avec nettement plus de précision que celles qui incombent au bailleur (libellées souvent sous la forme « autres réparations »). Se manifeste ici, mais à l'intérieur d'un type de réparation donné seulement, la préoccupation d'instituer une sorte de catégorie résiduelle (à charge du bailleur), pour éviter que certains travaux n'échoient à personne et attribuer à l'un ou l'autre des cocontractants les réparations qui n'auraient pas été envisagées expressément par l'exécutif. À titre de comparaison, c'est ce qu'il manque à notre estime dans l'arrêt wallon.

j) Sous-location

231. La question de la sous-location voyait antérieurement s'opposer droit commun du bail (autorisation de la sous-location, sauf dérogation contractuelle)(227) et régime de résidence principale (inversion du schéma : la sous-location n'était admise que de l'accord exprès du

(227) « Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite » (art. 1717, al. 1^{er}, C. civ.).

propriétaire)(228). Qu'ont décidé ici les législateurs régionaux ? Ils ont abrogé le régime propre au bail résidence principale, non sans en emprunter la sévérité pour l'importer au sein du droit commun. « Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur », lit-on dans l'ordonnance(229). La tournure positive de la phrase ne doit pas tromper : à l'instar de la cession de bail(230), la sous-location n'est pas de droit, puisqu'elle requiert le *fiat* du bailleur. Elle est bel et bien vue comme l'exception. Et la formulation est plus claire en Wallonie : « La sous-location est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur »(231).

Le droit commun du bail, dès lors, connaît un renversement de paradigme par rapport à la situation antérieure (quand seule une dérogation conventionnelle pouvait priver le preneur de sa faculté de donner le bien en sous-location). Conséquence : les sous-locations risquent d'être plus rares encore à l'avenir. Ce, alors que cette formule est prisée par un grand nombre de preneurs, étudiants et/ou colocataires au premier chef (formules d'habitat en croissance par ailleurs). Cet état de fait ne serait pas trop grave encore si, dans le même temps, le régime du bail de logement étudiant et/ou de la colocation avai(en)t prévu une facilitation de la sous-location... ce qui n'a été fait qu'en Wallonie, et à propos du seul bail étudiant(232).

232. Une particularité procédurale est à épingle à Bruxelles : comme pour la cession du bail(233), le « projet de sous-location » est notifié par le preneur (via courrier recommandé) au bailleur, au moins quinze jours avant sa conclusion(234). Ce projet comprend « toutes les données d'identification du sous-locataire »(235), en conformité toujours avec l'article 200ter, § 2, du Code du logement (afférent au « document standardisé » répertoriant les données exigibles du candidat preneur sélectionné(236)... document toujours inexistant à ce jour). *A contrario*, le locataire n'est pas tenu de transmettre au bailleur le projet de *contrat* de sous-location par exemple(237).

(228) « [Le preneur] peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur [...] » (art. 4, § 2, al. 2, *in limine*, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ).

(229) Art. 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(230) Art. 230, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 49 du décret wallon du 15 mars 2018.

(231) Art. 47, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(232) Voy. *infra*, n° 86.

(233) Art. 230, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(234) Art. 230, § 5, al. 2, première phrase, du Code bruxellois du logement.

(235) Art. 230, § 5, al. 2, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

(236) Art. 200ter, § 2, du Code bruxellois du logement.

(237) B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 859.

Toutefois, et par opposition ici à la cession de bail (238), il n'est rien dit de la marge de manœuvre du bailleur quant à l'identité du sous-locataire (ou, plus formellement, quant au projet de sous-location). On en infère qu'il n'a *pas* le pouvoir de refuser ce dernier, car l'ordonnance ne prévoit rien de tel ; si le législateur l'avait voulu, il l'aurait exprimé avec plus de netteté, puisqu'il l'a bien fait avec la cession de bail (239). Et, de manière générale, les exceptions s'interprètent restrictivement. N'oublions pas, en finale, que l'accord à donner par le bailleur peut être « tacite » (240) et que, précisément, une absence de réponse de sa part peut raisonnablement s'y apparenter. Il n'empêche, on peut se demander à quoi peut bien servir alors la transmission au bailleur du « projet de sous-location » si, de toute façon, l'intéressé n'a pas les moyens de s'y opposer.

k) Décès du preneur

i. Le principe

233. Le décès du preneur (survivant) a souvent été source de tracasseries pour le bailleur. En effet, et contrairement à ce qui est prévu pour le logement social (241), cet événement ne met *pas fin* au contrat de bail. Or, en cas de succession en déshérence par exemple, le propriétaire éprouve des difficultés à récupérer l'arriéré de loyer (qui continue à enfler à proportion que le bail perdure). Par surcroît, il est impuissant à faire libérer les lieux avant la désignation d'un curateur à succession vacante, ce qui prend un certain temps.

234. Aussi, les législateurs régionaux ont tous deux renversé le régime et, dorénavant, prévoient la dissolution du bail dans cette hypothèse ; ce, dans le double but de libérer le bailleur sans tarder et de lui permettre de réintroduire le bien sur le marché locatif. Les modalités diffèrent toutefois.

À Bruxelles, la question de la résiliation ne se posera que « si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du

(238) Où il est dit *expressis verbis* que le bailleur a le droit de refuser (art. 230, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement).

(239) Art. 230, § 2, al. 2 et 3, du Code bruxellois du logement.

(240) Art. 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(241) Art. 28, § 5, du contrat-type de bail en vigueur dans le secteur du logement social à Bruxelles – que cette convention soit à durée indéterminée ou déterminée (annexe IV et VI respectivement de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996).

preneur » (242) et si, cumulativement, le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant deux mois à partir du trépas (243). Et, même à ce moment, toute automaticité est écartée puisque le bailleur « peut considérer le bail comme résilié » (244), sans obligation de sa part. On le voit, l'éventuel occupant jouit d'une considération certaine.

Une préoccupation similaire existe en Wallonie. Si le bail « est résilié » de plein droit trois mois après le décès du preneur, sans préavis ni indemnité (245), « toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail » (246), attendu qu'une absence de réponse de la part de ce dernier emporte son acceptation (247).

235. *Quid de la garantie locative ?* La résiliation éventuelle du bail confère le droit au bailleur de « faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus », par le truchement d'une requête unilatérale introduite auprès du juge compétent (248). Ce dernier, à cette occasion, exercera un contrôle sur le respect effectif des conditions mises par le législateur à la dissolution du contrat ; sont notamment visés à Bruxelles, pour l'essentiel, une durée minimale (de deux mois) entre le décès du preneur et la demande de résolution ainsi que (et cumulativement) le non-paiement du loyer pendant ce laps de temps.

Les premières décisions de justice viennent de tomber ; elles témoignent de la réalité de ce contrôle. Dès lors par exemple que « le bailleur ne fournit aucune précision quant au paiement du loyer [ou plutôt, quant au non-paiement] », et en l'absence d'une « date plus précise » du décès (249), le juge de paix de Woluwe-Saint-Pierre a repoussé la requête du bailleur, l'estimant « à tout le moins prématurée » (250). En sens inverse, son homologue de Forest a eu l'occasion, lui, de constater que les loyers « n'ont pas été honorés » depuis le décès (dont la date est ici attestée), ce qui justifie la

(242) Sans que la qualité de membre du ménage soit définie, malheureusement.

(243) Art. 232, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(244) Sans préavis ni indemnité.

(245) Art. 46, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(246) Art. 46, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(247) Art. 46, § 2, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

(248) Art. 232, al. 3, du Code bruxellois du logement et 46, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

(249) Plus précise en tous cas que le jour simplement de la découverte du cadavre dans les lieux loués.

(250) J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 24 septembre 2018, *J.J.P.*, 2019 (à paraître).

résiliation du bail, assortie de la libération de la garantie locative au profit du bailleur (pour compenser l'arriéré locatif) (251).

ii. *Les meubles*

236. Quel sort est réservé aux meubles éventuels restant dans le bien ? À Bruxelles, le bailleur « peut [en] disposer librement » (252). L'expression est quelque peu trompeuse cependant puisque cela doit se faire dans le plein respect de la loi sur les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion (253) ; or, en vertu de cette législation, celui qui trouve un tel bien « doit le remettre, sans retard, à une administration communale, de préférence à celle du lieu où ce bien a été trouvé » (254).

Trois questions au moins restent en suspens. D'abord, l'ordonnance ne dit rien – pas davantage que les travaux préparatoires – des *frais* liés au dépôt des meubles à la commune. Le silence du texte, par conséquent, rend hasardeuse toute mise à charge du bailleur de cette somme à notre estime ; déjà que celui-ci doit quérir physiquement les meubles et les amener à la commune... Dans sa toute première version, l'ordonnance prévoyait que « les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession » ; la phrase a disparu, mais le problème demeure. Est-ce alors aux *pouvoirs locaux* de s'acquitter de ce coût (255) ? La chose est incertaine également. En tous cas, on les sait réticents à accepter des objets dont ils devront assumer eux-mêmes le coût de la garde. Dès lors, des problèmes d'effectivité (de la présence disposition) sont à attendre.

Par ailleurs, le bailleur doit-il obtenir un titre exécutoire pour pénétrer dans le logement (et s'emparer des meubles notamment) ? Ici aussi, les travaux préparatoires se taisent malheureusement. Dans la double mesure où le bien est inhabité (ce qui relativise l'atteinte au droit constitutionnel à la protection du domicile (256)) et où entrer dans celui-ci est nécessaire au bailleur pour exercer la mission que la loi lui a confiée (prendre possession des meubles), on est enclin à la négative.

(251) J.P. Forest, 21 septembre 2018, *J.J.P.*, 2019 (à paraître).

(252) Art. 232, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(253) Loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, *M.B.*, 17 janvier 1976.

(254) Art. 1^{er}, al. 1^{er}.

(255) Sauf s'il est fait application de l'article 5 de la loi du 30 décembre 1975.

(256) Art. 15 de la Constitution.

Enfin, comment concilier cette obligation (de remise des effets du locataire défunt à l'autorité locale concernée) avec le privilège du bailleur, instauré par la loi hypothécaire (257), sur les meubles garnissant le bien loué (258) ? En effet, si le bailleur n'a d'autre choix que de confier les biens à la commune, comment pourra-t-il encore les « réaliser » pour apurer son éventuelle créance à l'égard du preneur ? Et, en amont, la sûreté réelle est-elle toujours d'application puisque les meubles ne garnissent *plus* l'habitation (placés qu'ils sont au dépôt communal) ? Le Conseil d'État (259) avait soulevé la question *in illo tempore* (260), sans être entendu.

237. Qu'en est-il en Wallonie cette fois ? Le bailleur est tenu de mander un huissier, aux fins de réaliser un « inventaire des biens présents dans l'habitation » (261). Et, lorsque le contrat de location prend fin formellement (soit à l'issue du délai de trois mois qui suit le décès du preneur (262)), le bailleur « dispose » alors des effets du défunt, « en bon père de famille » et « à charge des ayants droit du preneur décédé » (263).

Que recouvre exactement cette obligation de gestion en bon père de famille ? Et qui en assume le coût ? Sur ces questions, les travaux préparatoires expliquent que « le bailleur en dispose en bon père de famille (évacuation, conservation dans un garde-meuble, vente, etc.) aux frais des ayants droit » (264).

(257) Art. 20, 1^o.

(258) Voy. également art. 1752 C. civ. : « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer ». Cette disposition continue à s'appliquer à Bruxelles en dépit de la régionalisation du bail (ainsi que le renseigne, lu en creux, art. 16, § 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(259) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n^o A-488/1, p. 132.

(260) La remarque avait été émise à l'époque où l'avant-projet d'ordonnance prévoyait, en lieu et place du dépôt communal, que « le bailleur veille à ce que les meubles du preneur soient préservés. Les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession ». Le constat posé alors par le Conseil d'État semble pouvoir prospérer toujours dans le présent contexte.

(261) Art. 46, § 3, al. 2, première phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

(262) Art. 46, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(263) Art. 46, § 3, al. 2, seconde phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

(264) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n^o 985/1, p. 13.

I) Règlement alternatif des conflits (à Bruxelles uniquement)

238. Les modes alternatifs de règlement des conflits ont le vent en poupe actuellement (265), médiation en tête (266). Ceux qui y recourent y voient (à raison) le moyen le plus sûr d'obtenir une décision rapide, peu onéreuse, correctement exécutée (pour la raison simple que les parties ont directement contribué à son élaboration) et qui, *last but not least*, évite souvent la rupture de la relation locative. Il était logique dès lors que le législateur bruxellois intègre cette évolution dans son ordonnance sur le bail, ce qui fut fait.

239. Concrètement, « les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif », expose le texte (267). Pour le détail de cette offre de modes alternatifs de règlement des conflits, il est renvoyé (268) à l'annexe explicative censée agréer tous les contrats de bail (269). À la manœuvre pour la rédaction de ce document, l'exécutif effectivement décliné différentes solutions possibles (270), en incluant la conciliation d'ailleurs (271).

Pour louable (et dans l'air du temps) soit-elle, l'insertion au sein de l'ordonnance relative au bail de la figure de la médiation n'est pas décisive *in se*. C'est que la loi du 21 février 2005 (272) avait *déjà* admis cette possibilité, en matière de bail y compris (273). De sorte que le présent article 233 du Code du logement se présente davantage comme un rappel adressé aux

(265) Voy. notamment le n° 1/2014 de *Jurimpratique* (« Les modes alternatifs de règlement des conflits »).

(266) Cf. entre autres Th. MARCHANDISE (dir.), *Une autre justice possible ? La médiation dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2015.

(267) Art. 233, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(268) Par art. 233, § 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

(269) Dont le principe est institué par l'article 218, § 5, du Code bruxellois du logement.

(270) Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 2018 instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, § 5 du Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 8 juin 2018.

(271) Le Gouvernement oublie cependant de préciser que la conciliation est généralement l'œuvre d'un *magistrat* (« il entre dans la mission du juge de concilier les parties » : art. 731, al. 1^{er}, du Code judiciaire) et qu'elle intervient dans le cadre d'une procédure contentieuse (« toute demande principale introductive d'instance entre parties capables de transiger et sur des objets susceptibles d'être réglés par transaction, peut être préalablement soumise, à la requête d'une des parties ou de leur commun accord, à fin de conciliation au juge compétent pour en connaître au premier degré de juridiction » : art. 731, al. 2, C.). Par opposition, la médiation se déroule *en dehors* du monde de la justice précisément, sous la houlette d'un médiateur, chargé de faire accoucher les parties de leur propre solution ; n'étant pas un juge, le médiateur apparaît comme un véritable tiers extérieur à l'affaire. On le voit, les deux processus accusent de substantielles différences et ne doivent pas être assimilés l'un à l'autre.

(272) Loi du 21 février 2005 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la médiation, *M.B.*, 22 mars 2005.

(273) Art. 1724 à 1737 du Code judiciaire.

parties que comme l'instigateur d'une possibilité nouvelle ; sa portée est d'ordre symbolique essentiellement.

240. À côté de la médiation, l'ordonnance du 27 juillet 2017 ouvre à l'arbitrage les portes du Code bruxellois du logement. Ici aussi, la nouveauté est purement textuelle, car un très grand nombre de baux contenait *déjà* une telle clause d'arbitrage(274). Toutefois, si le texte consacre formellement le principe de l'arbitrage, il en limite immédiatement l'application. Et ce, de manière très significative puisque ce n'est qu'« après la naissance du différend » que les parties sont autorisées à soumettre celui-ci à un arbitre(275) ; corrélativement, toute clause d'arbitrage décidée *avant* la survenance du conflit « est réputée non écrite »(276).

Comment l'auteur de l'ordonnance justifie-t-il cette limitation ? Il importe « d'éviter les abus », peut-on lire dans les travaux préparatoires. « Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs »(277). En tous cas, cette restriction aura des effets lourds dès lors que l'écrasante majorité des clauses d'arbitrage est insérée *ab initio* dans les contrats de bail, dès l'amont donc(278). Mais il est vrai que de nombreux baux-types gratuits circulent sur internet(279), comprenant déjà une telle clause d'arbitrage. Conséquence : les parties qui utilisent ce type de convention la paraphent sans trop y regarder généralement, ne réalisant point qu'elles s'engagent par là à recourir à un arbitre(280). De trop nombreuses désillusions s'en suivaient.

(274) Sur pied des art. 1676 à 1723/1 du Code judiciaire.

(275) Art. 233, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(276) Art. 233, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(277) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 35.

(278) Il est fort rare en effet que les parties attendent l'éclatement d'une difficulté entre elles pour se décider à s'adresser à un arbitre ; elles préfèrent généralement anticiper (sur le principe de l'intervention d'un arbitre), tant que leurs relations sont au beau fixe.

(279) Mis en ligne par des arbitres eux-mêmes.

(280) Celui-là même, en règle, qui a « posté » les baux-types...

m) Loyers

241. Sacro-saint, le principe de la libre détermination du loyer(281) n'a pas été entamé par la régionalisation du bail(282). Simplement, en guise de compromis en quelque sorte, les législateurs régionaux mettent à disposition des parties qui le souhaitent certaines balises. Même non obligatoires, ces lignes directrices constituent une grande première en Belgique. Et, concrètement, elles revêtent la forme d'une « grille indicative » des loyers(283).

Facultatif, le dispositif l'est indéniablement. Le législateur bruxellois par exemple a déployé à cet effet un luxe (peu usuel) de termes ne laissant aucune place au doute : grille « indicative » de loyers, à laquelle « pourront » se référer les parties, et (si confirmation était encore besoin) « sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire »(284).

242. Le Gouvernement bruxellois a fait preuve de diligence dans la mise en œuvre des prescrits de l'ordonnance. Par arrêté du 19 octobre 2017(285), il a adopté la grille de loyers annoncée par le législateur(286) (alors qu'on attend toujours l'épure wallonne). Cette vélocité s'explique par l'intense travail préparatoire qui a précédé la consécration normative de la grille, cette question étant sur le « métier » de la Région depuis de longues années(287).

« La grille est construite de façon empirique notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles », explique

(281) Principe qui autorise les parties à fixer le loyer à la hauteur qu'elles entendent, sans considération pour l'état du bien par exemple ni pour le loyer payé par le preneur précédent.

(282) Deux amendements visant à introduire un début de régulation ont même été repoussés à Bruxelles : l'amendement n° 44 (« Pour tout bien immeuble précédemment loué, le loyer de base ne peut être supérieur au loyer de base à charge du précédent preneur, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué ») ainsi que l'amendement n° 107 (« Sans préjudice des obligations spécifiques pesant sur les opérateurs immobiliers publics, les bailleurs sont tenus, pour les immeubles servant de résidence principale au preneur, de proposer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué »).

(283) Art. 225, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et chapitre VII du décret wallon du 15 mars 2018.

(284) Art. 225, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. On imagine que le législateur entendait « le bailleur » (appellation juridiquement plus orthodoxe dans une ordonnance sur le bail) derrière « le propriétaire ».

(285) Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, *M.B.*, 6 novembre 2017, *err.* 29 novembre 2017.

(286) Sans même attendre donc la publication – intervenue le 30 octobre 2017 – de l'ordonnance d'habilitation législative du 27 juillet 2017 portant régionalisation du bail.

(287) Voy. entre autres N. BERNARD, « Encadrement des loyers (grille "de référence" et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires ("bonus logement") : développements récents », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, *op. cit.*, pp. 287 et s.

l'exécutif(288). En somme, la grille de loyers est descriptive plutôt que prescriptive, reposant sur les riches (et quasi annuelles) données issues de l'Observatoire des loyers. L'idée est de disposer non pas d'un loyer abstrait, calculé en chambre, mais d'un loyer *réel* et objectif (tel que pratiqué sur le terrain), en fonction entre autres de la nature du bien et de sa localisation.

243. La grille de loyers est « aisément accessible au public », dicte l'ordonnance(289) ; « le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public », enchérit le décret(290). Ces promesses n'ont pas tardé à trouver leur matérialisation puisqu'à Bruxelles, dans le courant de l'année 2018, les autorités ont créé un site internet(291) offrant au visiteur la possibilité de connaître le « loyer indicatif de référence »(292) pour tout logement dont il aura préalablement encodé les caractéristiques (type de bien(293), nombre de chambres, superficie habitable, année de construction(294), présence d'une série d'éléments(295), gradient P.E.B.(296) et, enfin, adresse).

Pareille mise en ligne s'est produite aussi en Wallonie(297), en dépit de l'absence d'arrêt. Les critères tiennent notamment à la localisation du bien, au type de logement, à l'époque de construction, au nombre de chambres, à la superficie globale, au chauffage ou encore à la présence de doubles-vitrages.

244. Pour novatrices soient-elles, les grilles de loyers régionales ne sont pas exemptes de questionnements. D'abord, croire que l'existence d'une telle grille va renforcer significativement le pouvoir de négociation du locataire procède quelque peu d'une vue de l'esprit, tant est prononcé aujourd'hui le déséquilibre socio-économique entre les forces en présence (fruit lui-même d'une pénurie sévère de logements abordables

(288) Art. 2, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêt du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017.

(289) Art. 225, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(290) Art. 89, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

(291) <https://loyers.brussels>

(292) Ou plutôt, une *fourchette* de loyer, avec un montant bas et un montant haut.

(293) Studio, appartement ou maison ?

(294) Avant ou après 2000.

(295) Garage, chauffage central, double vitrage, régulation thermique, deuxième salle de bain, espaces récréatifs et espaces de rangement.

(296) La « performance énergétique du bâtiment » indiquée sur le certificat du même nom, dont la présence est aujourd'hui obligatoire à titre d'« information précontractuelle » (art. 217, § 1^{er}, al. 1^{er}, 6^o, du Code bruxellois du logement).

(297) http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/index.php/site/accord

financièrement). Autrement dit, la demande excède très nettement l'offre ; partant, le logement est souvent « à prendre ou à laisser » pour le locataire.

Par ailleurs, l'impact sur la régulation des tarifs locatifs est incertain. Pourquoi en effet un bailleur consentirait-il à raboter ses prétentions financières et à les ramener au niveau de la grille si rien dans la réglementation locative ne l'y oblige ?

Pour terminer, le parti pris d'une grille qui reflète les valeurs *moyennes* du marché n'est pas sans danger. Il est probable en effet (puisque'il s'agit d'une moyenne) qu'un certain nombre de logements soient actuellement loués à des tarifs *inférieurs* à ces valeurs. Il convient donc d'éviter que la publicité donnée à la grille (par l'entremise du site internet prédécrit (298)) conduise certains bailleurs, peu au fait du secteur immobilier par exemple, à relever leurs prix pour « coller » à la grille.

245. Avant de refermer ce volet consacré aux modifications locatives logées au sein du régime du droit commun du bail (dans chacune des deux Régions), relevons que, techniquement, l'article (89) du décret wallon relatif à la grille de loyers ne figure *pas* dans le chapitre II « Dispositions générales relatives aux baux d'habitation ». Toutefois, la généralité de son libellé, conjugué au fait que cette disposition ne se retrouve dans aucun régime spécifique non plus (299), incline à penser que le législateur a entendu donner une portée transversale à la grille, ce qui la rapproche du droit commun incontestablement.

§ 3. Bail de droit commun dans une Région et régime de résidence principale dans l'autre

a) Précompte immobilier (droit commun à Bruxelles, bail de résidence principale en Wallonie)

246. Les textes régionaux interdisent au bailleur d'imputer le précompte immobilier au titulaire d'un bail de résidence principale (300). Ce faisant, ils placent leurs pas dans le sillage de la loi fédérale (régime du bail de résidence principale (301)).

(298) N° 60.

(299) Cet article 89 forme d'ailleurs un chapitre (VII) autonome à lui tout seul.

(300) « Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant » (art. 226 du Code bruxellois du logement). Du côté wallon, voy. art. 59 du décret wallon du 15 mars 2018.

(301) Art. 5 de section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

247. Le texte bruxellois élargit toutefois le cercle des bénéficiaires puisque « le preneur [...] d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant » est exonéré lui aussi de l'impôt⁽³⁰²⁾. Sur le plan légistique, toutefois, il peut paraître singulier de glisser dans le droit commun du bail une disposition qui ne s'applique *pas* à l'ensemble des baux d'habitation. De fait, le prescrit est *réservé* à ces trois régimes particuliers, limitativement énumérés que sont le bail de résidence principale, le bail de logement étudiant et le bail glissant.

Une autre interrogation sourd : où reste la colocation ? L'omission de ce dernier régime spécifique est-elle délibérée ? Existe-t-il une raison valable pour répercuter sur les (seuls) colocataires un impôt qui n'affecte en rien les autres types de preneurs⁽³⁰³⁾ ? Les travaux préparatoires observent un fâcheux mutisme sur la question, ce qui peut alimenter la thèse de l'oubli dans le chef du législateur. Accrédite encore celle-ci l'absence de toute mention du précompte immobilier dans les points à régler dans le pacte de colocation (document à signer par l'ensemble des colocataires et qui a vocation à organiser leur vivre-ensemble)⁽³⁰⁴⁾ ; ce, alors même que le législateur a tenu à cette occasion à se montrer aussi exhaustif que possible⁽³⁰⁵⁾.

248. Pour ce qui est de la Wallonie, les choses sont davantage orthodoxes puisque la disposition en question est logée dans le régime du bail de résidence principale⁽³⁰⁶⁾. Ce choix n'empêche cependant pas les colocataires⁽³⁰⁷⁾ et les étudiants⁽³⁰⁸⁾ de bénéficier d'une protection similaire.

(302) Art. 226 du Code bruxellois du logement.

(303) Maintenant en effet que les étudiants bénéficient d'un régime locatif *ad hoc*, lequel peut emprunter par surcroît au *corpus* juridique du bail de résidence principale (art. 255, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement), le bail exclusivement de droit commun est devenu marginal, convenons-en. On peut songer aux locations de secondes résidences, par exemple.

(304) Voy. *infra*, n° 82.

(305) Puisque le pacte « contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire » (art. 2, 1^{er}, 35^o, du Code bruxellois du logement).

(306) Art. 59 du décret wallon du 15 mars 2018.

(307) Art. 73 du décret wallon du 15 mars 2018.

(308) Art. 83 du décret wallon du 15 mars 2018.

b) Enregistrement (droit commun à Bruxelles, bail de résidence principale en Wallonie)

249. En matière d'enregistrement du bail, les législateurs ordonnanciel et décretaal ont transplanté dans l'ordre juridique bruxellois et wallon l'économie générale du régime fédéral(309). Sur l'identité de la partie commise à cette formalité, tout d'abord, « l'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur »(310), comme avant. Par ailleurs, « les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge [du bailleur] »(311), comme avant également(312). À côté de l'amende, une sanction civile frappe le défaut d'enregistrement au-delà de la période de deux mois ; à cet égard, les Régions bruxelloise(313) et wallonne(314) autorisent elles aussi(315) le départ prématuré du preneur, délié à cet effet de son double devoir d'attendre l'expiration du délai de préavis et de payer une indemnité éventuelle.

250. Trois innovations sont à mettre en exergue malgré tout. D'abord, la possibilité de départ du locataire (sans attendre la fin du préavis ni payer d'indemnité) est subordonnée dorénavant à l'envoi préalable(316) par le preneur à son cocontractant d'une « mise en demeure d'enregistrer le bail », laquelle doit être restée sans suite utile pendant un mois(317). On peut raisonnablement escompter de ce rappel à l'ordre qu'il fera réagir le propriétaire (éventuellement ignorant de l'obligation qui est la sienne), privant de ce fait le preneur de la possibilité de partir sans préavis(318) ni indemnité. D'un côté, la chose peut sembler heureuse : on ne conçoit en effet pas un dispositif dans le but principal de voir s'appliquer la

(309) Art. 5bis de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(310) Art. 227, al. 1^{er}, première phrase, du Code bruxellois du logement et art. 53, première phrase, du décret wallon du 15 mars 2018. Cette disposition est la transposition de l'article 35, al. 1^{er}, 7^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (« Région de Bruxelles-Capitale »).

(311) Art. 227, al. 1^{er}, seconde phrase, du Code bruxellois du logement et art. 53, seconde phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

(312) « L'enregistrement tardif » s'entend aussi, plus radicalement, d'un défaut d'enregistrement.

(313) Art. 227, al. 2, du Code bruxellois du logement (« Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d'application [...] »).

(314) Art. 54 du décret wallon du 15 mars 2018.

(315) Cf. précédemment art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(316) Via lettre recommandée.

(317) Art. 227, al. 2, *in fine*, du Code bruxellois du logement et art. 54 du décret wallon du 15 mars 2018.

(318) Du moins, sans devoir attendre l'expiration du délai de préavis car, en amont, l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne libère pas le preneur de son obligation de donner congé (pas davantage que la loi fédérale, du reste).

sanction(319). D'un autre, on peut y voir un « affaiblissement de la protection offerte au preneur » dans la mesure où, pour pouvoir partir, ce dernier doit tout à la fois enclencher cette procédure, attendre l'expiration du délai d'un mois et se ménager la preuve de l'envoi de la mise en demeure(320).

Ensuite, cette possibilité de départ anticipé n'est plus réservée aux baux de neuf ans(321) ; elle concerne *tous* les baux dorénavant, quelle que soit leur durée(322).

Enfin, et c'est propre à la Région bruxelloise ici, la position de l'article de loi dans le Code du logement – au sein du droit commun plutôt que dans le régime spécifique du bail de résidence principale (comme avant(323)) – confère une extension plus grande encore à la sanction civile qui, désormais, concerne *tous les types* de baux d'habitation. En Wallonie, par contre, la disposition en question(324) est demeurée dans le régime du bail de résidence principale.

§ 4. Bail de résidence principale

a) La durée

i. Bail de neuf ans ou plus

251. S'agissant de la durée du bail(325), les législateurs régionaux ont conservé l'alternative traditionnelle entre un contrat de trois ans ou

(319) Rappelons que la procédure de l'enregistrement n'a d'autre objectif que de consolider le séjour du preneur dans le bien loué (et vendu).

(320) Cf. S. GENIN et A. CRUQUENAIRE, « Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en Région wallonne », in *La régionalisation du bail*, op. cit., p. 117.

(321) C'est que les articles de loi concernés (art. 227 du Code bruxellois du logement et art. 54 du décret wallon du 15 mars 2018) se sont émancipés légistiquement de la disposition relative à la résiliation anticipée du bail de neuf ans par le preneur (dans laquelle le législateur fédéral l'avait enfermé : art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ), pour acquérir un statut autonome.

(322) La Cour constitutionnelle avait été saisie à l'époque d'une question préjudicielle sur le point de savoir si refuser cette possibilité au preneur de courte durée ne heurtait pas le principe d'égalité de traitement et de non-discrimination consacré par la Constitution ; elle n'a rien trouvé à y redire pourtant (C.C., 9 juillet 2009, n° 109/2009). Sur cet arrêt, voy. notamment A. CRUQUENAIRE, « La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale », *R.G.D.C.*, 2009, pp. 488 et s., M. DAMBRE, « Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur », *N.j.W.*, 2009, pp. 722 et s., ainsi que N. BERNARD, « La résiliation (sans préavis ni indemnité) d'un bail non enregistré : pour les contrats de courte durée aussi ? », obs. sous J.P. Uccle, 4 mars 2008, *J.J.P.*, 2011, pp. 81 et s.

(323) Art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(324) Art. 54 du décret wallon du 15 mars 2018.

(325) De résidence principale spécifiquement maintenant.

moins⁽³²⁶⁾ et un autre de neuf ans ou plus⁽³²⁷⁾. Le régime afférent à ce dernier n'a guère changé. Par exemple, on n'a pas touché aux facultés de résiliation anticipée du bail de neuf ans (pour occupation personnelle, pour travaux ou sans motif mais moyennant indemnité)⁽³²⁸⁾.

Tout juste a-t-on ajouté à Bruxelles, dans l'hypothèse d'un contre-préavis du preneur⁽³²⁹⁾, que « le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial »⁽³³⁰⁾, histoire d'acter l'ascendant pris sur ce point par la Cour constitutionnelle⁽³³¹⁾ sur la Cour de cassation⁽³³²⁾. Il est fâcheux à cet égard que la Wallonie n'ait pas suivi le mouvement.

252. Pour autant, ce *statu quo* ne prête pas nécessairement à réjouissance. C'est qu'on aurait pu en profiter pour *corriger* deux éléments du régime de longue durée qui peuvent poser problème. D'abord, le caractère dégressif de l'indemnité due par le preneur qui résilie prématurément le bail durant le premier triennat (et dont la hauteur est inversement proportionnelle au délai déjà écoulé⁽³³³⁾) n'a guère de sens puisque le risque de voir des dégâts locatifs dans le bien loué *augmente* précisément avec le temps.

Ensuite, l'institution du contre-préavis gagnerait à être étendue au cas de figure du congé donné *à terme* par le bailleur⁽³³⁴⁾. Qu'est-ce qui justifie en effet de réserver cette faculté au cas de figure de la résiliation anticipée ? Le besoin, à l'expiration normale du contrat, n'est-il pas le même

(326) Art. 238 du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, du décret wallon du 15 mars 2018.

(327) Art. 237, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(328) Art. 237, § 2 à 5, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 2 à 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(329) Le preneur est ainsi autorisé, dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée du bail de neuf ans par son cocontractant, à lui adresser à son tour un préavis (d'un mois), à tout moment, histoire de se libérer plus tôt (et d'éviter un fâcheux double débours durant quelque mois) s'il venait à trouver rapidement à se reloger ; ce, sans débours. Voy. art. 237, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(330) Art. 237, § 5, al. 3, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

(331) C.C., 26 novembre 2009, n° 189/2009, *J.J.P.*, 2010, p. 248, note B. Kohl. Sur cet arrêt, voy. entre autres M. DAMBRE, « De beëindiging van de woninghuur door tegenopzegging of in der minne na de opzegging gegeven door de verhuurder », note sous Cass., 12 janvier 2015, *T.B.O.*, 2016, n° 1, pp. 4 et s., ainsi que N. BERNARD, « Quand la Cour constitutionnelle, au nom notamment du droit au logement, contredit la Cour de cassation sur le contre-préavis du preneur », note sous C.C., 26 novembre 2009, n° 189/2009, *Jurimpratique*, 2014/2, pp. 41 et s.

(332) Cass., 12 octobre 2009, *J.T.*, 2010, p. 577, concl. J. Genicot, note, Cass., 10 janvier 2008, *R.W.*, 2008-2009, p. 535, note A. VAN OEVELEN, Cass., 15 septembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 1780 et Cass., 22 juin 1998, *J.J.P.*, 2001, p. 332, note B. KOHL.

(333) Art. 237, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 5, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(334) Un congé est toujours nécessaire dans ce cas-là (art. 237, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018).

(éviter au locataire – qui aurait trouvé un nouveau logement avant la fin du préavis – un double paiement de loyer) ? Du reste, les délais de préavis sont identiques (six mois). Gageons en tous cas, vu la crise du logement (et le déséquilibre corrélatif entre l'offre et la demande), que le bailleur n'éprouvera pas de difficultés excessives pour trouver rapidement un nouveau preneur(335).

ii. *Bail de trois ans ou moins*

• Régime général

253. En revanche, le bail de courte durée (trois ans ou moins) ne sort pas indemne de la réforme. Plusieurs nouveautés sont à épingle. D'abord, le nombre de prorogations du contrat (autrefois limité à un(336)) ne connaît plus aucun de plafond à Bruxelles (pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans)(337) ; il n'est donc pas exclu que le preneur doive enchaîner les contrats de très courte durée (six mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de neuf ans. Pareille flexibilisation de la relation locative n'ira pas sans fragiliser les preneurs les plus faibles, à notre estime.

La Wallonie s'est montrée plus modérée sur ce point, puisque c'est un doublement seulement du nombre de prorogations – d'une à deux – que le législateur a institué (pour autant ici aussi que la durée globale ne dépasse pas trois ans)(338).

254. Ensuite, les législateurs ordonnanciel et décrétoal ont clos l'antique polémique sur la possibilité ou non de mettre fin anticipativement à une convention locative de courte durée(339)... en admettant cette faculté. Dorénavant, le preneur est autorisé officiellement à résilier de manière prématurée un contrat de trois ans ou moins, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer(340). Un pouvoir analogue est conféré au bailleur (avec

(335) Il y va aussi d'une question de cohérence : si l'on veut obtenir le déguerpissement effectif du locataire (souhait de tout bailleur qui ne souhaite pas proroger le contrat), pourquoi pénaliser, en leur refusant un départ prématuré, les preneurs qui auraient fait diligence ?

(336) Art. 3, § 6, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(337) Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(338) Art. 55, § 6, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(339) Sur cette vieille controverse, voy. notamment N. BERNARD, « Résiliation anticipée du bail de courte durée : la Cour de cassation tranche enfin ! », obs. sous Cass., 18 décembre 2015, *J.T.*, 2016, pp. 441 et s.

(340) Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

préavis⁽³⁴¹⁾ et indemnité⁽³⁴²⁾ identiques), subordonné toutefois au respect d'exigences plus strictes : le congé ne peut être donné qu'après la première année de location et dans le seul but d'occuper personnellement le logement⁽³⁴³⁾.

Pour souple puisse-t-elle paraître, cette dernière disposition (la résiliation unilatérale anticipée du contrat de courte durée par le bailleur) n'en présente pas moins un porte-à-faux manifeste avec à la philosophie même du bail de trois ans ou moins, lequel vise à offrir, aux preneurs qui n'ont pas eu la chance de se voir proposer un contrat de long terme (censé être la norme⁽³⁴⁴⁾), une durée à tout le moins garantie⁽³⁴⁵⁾.

255. Une incongruité est toutefois à épingle à Bruxelles. De manière générale, les dispositions relatives aux facultés de résiliation anticipée du bail de neuf ans (par le bailleur ou le preneur) ne s'appliquent *pas* au contrat de courte durée, prévient l'ordonnance du 27 juillet 2017⁽³⁴⁶⁾. Toutefois, seul « l'article 237, § 2 et 5 » du Code bruxellois du logement est mis hors jeu⁽³⁴⁷⁾ (plutôt que « l'article 237, § 2 à 5 »), ce qui vise uniquement la résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle⁽³⁴⁸⁾ et la résiliation anticipée des œuvres du preneur⁽³⁴⁹⁾. Est-ce à dire que les *autres* facultés de résiliation anticipée (lorsque le bailleur entend réaliser des travaux dans le bien loué⁽³⁵⁰⁾ ou n'a pas de motif

(341) Trois mois.

(342) Un mois de loyer.

(343) Art. 238, al. 4, *in fine*, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(344) Neuf ans, telle est la durée « présumée » d'un bail de résidence principale en effet, tandis que le contrat de courte durée doit rester « l'exception », expliquait à l'époque le Ministre Wathelet père, initiateur de la loi sur les baux de résidence principale (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 47-1357/1, pp. 12 et 16 respectivement). Il n'est pas anodin à cet égard que le bail de trois ans (ou moins) ait été officiellement associé à des hypothèses de location quelque peu marginales comme « les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 47-1357/10, p. 5).

(345) En ce sens, J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 999 : « L'article 3, paragraphe 6, alinéa 4 [de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, suivant lequel le bail de courte durée « prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue », protège essentiellement le locataire [...] en lui assurant que le bail ne peut prendre fin qu'à ce moment et dans ces conditions restrictives ». Par ailleurs, « *conventionele opzeggingsmogelijkheden zouden de kortlopende huurovereenkomsten daarenboven veel van hun zin ontnemen, omdat de op voorhand afgesproken korte duur op die manier niet eens gewaarborgd zou zijn* », ajoutent M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, Gand, Story-Scientia, 2002, p. 356.

(346) Art. 238, al. 5, du Code bruxellois du logement.

(347) *Ibid.*

(348) Le § 2 de l'article 237.

(349) Le § 5 de l'article 237.

(350) Le § 3 de l'article 237.

particulier à faire valoir mais est prêt à débours une indemnité⁽³⁵¹⁾) seraient permises dans le cadre du bail de courte durée ? Nous ne le pensons pas, tant serait patente la violation de l'esprit de cette disposition⁽³⁵²⁾ (et dépourvue de toute justification l'inégalité de traitement entre ces différents types de résiliation anticipée⁽³⁵³⁾). Du reste, les travaux préparatoires font chorus⁽³⁵⁴⁾.

Il y a lieu toutefois de noter que le Conseil d'État avait émis une remarque similaire⁽³⁵⁵⁾, sans avoir été suivi, ce qui peut donner du poids à la thèse inverse (la formule serait alors assumée). Bref, le flou règne.

• Bail de moins de six mois (Bruxelles)

256. Il est une innovation, d'importance, introduite par le (seul) texte bruxellois : le bail spécifiquement d'une durée inférieure à six mois. Celui-ci a pour double caractéristique de ne point être sujet à résiliation anticipée et de « prend[re] fin à l'expiration de la durée convenue »⁽³⁵⁶⁾. Nul n'est donc besoin ici de donner un congé pour voir la convention s'arrêter à l'échéance convenue⁽³⁵⁷⁾. Par opposition, un tel congé est requis pour *tous* les autres contrats de bail de résidence principale⁽³⁵⁸⁾, qu'ils soient de courte durée (mais de six mois au moins)⁽³⁵⁹⁾, de neuf ans⁽³⁶⁰⁾ ou de longue durée (plus de neuf ans)⁽³⁶¹⁾.

(351) Le § 4 de l'article 237.

(352) Déjà, ces modes de résiliation ne peuvent intervenir qu'au triennat, alors que le bail de courte durée fait trois ans maximum. Les délais de préavis ne concordent pas non plus, pas davantage que les montants des indemnités.

(353) Sauf à considérer que les deux modes de résiliation anticipée du bail de neuf ans cités par l'article 238, al. 5, ont ceci de commun qu'ils s'appuient sur un congé donné « à tout moment » (art. 237, § 2, al. 1^{er}, et 237, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement respectivement), comme dans la présente hypothèse du congé du preneur associé au bail de courte durée (art. 238, al 4, du Code bruxellois du logement – voy. toutefois, pour le congé du bailleur, n° 353).

(354) « Les autres facultés de résiliation prévues par l'article 237 ne sont *pas* applicables », a confirmé la ministre bruxelloise du Logement (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 41, souligné par nous).

(355) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 134.

(356) Art. 238, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(357) « L'exécution loyale de la convention » commande toutefois à la partie qui entend voir le bail se terminer effectivement d'avertir de son intention le cocontractant » (B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, p. 389).

(358) Quant à lui, le bail de droit commun « 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 », dispose l'article 1737 du Code civil (lequel ne cesse d'être applicable en Région bruxelloise – en vertu de l'article 16, § 3, al. 2, de l'ordonnance du 27 juillet 2017 – qu'à l'égard des baux de résidence principale et des baux de logement étudiant, mais *pas vis-à-vis* des autres baux d'habitation dès lors).

(359) Art. 238, al. 4, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

(360) Art. 237, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(361) Art. 239, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

On s'en doute, c'est la brièveté de la durée du bail qui justifie cette dispense de congé. Dans la double mesure où le congé aurait dû être donné trois mois à l'avance(362) et où le délai qu'il fait courir n'aurait pris effet qu'au premier jour du mois qui suit(363), il est probable que le titulaire d'un bail de moins de six mois n'aurait de toute façon pas eu la possibilité matérielle d'adresser ce congé dans les temps(364). C'est un motif (pragmatique) similaire, probablement, qui a commandé d'écarter toute possibilité de résiliation anticipée pour le bail de moins de six mois(365).

257. Ceci étant, le principe même du bail de moins de six mois peut être interrogé, sur un triple plan. D'abord, ce contrat était-il vraiment nécessaire dans la mesure où l'ordonnance du 27 juillet 2017 permet déjà une multitude de baux de courte durée successifs (dont la durée cumulée n'excède pas trois ans)(366) ?

Ensuite, la notion même de résidence principale, pivot de l'application du chapitre III du titre XI du Code bruxellois du logement, ne s'accorde guère avec les micro-séjours(367) ?

Enfin, que se passera-t-il si, à l'échéance du bail de moins de six mois, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur ? Comme les autres baux de courte durée(368), le contrat de moins de six mois sera-t-il alors réputé avoir été conclu pour une durée initiale de neuf ans ? En fait, cette règle s'enclenche si le congé requis n'a pas été donné. Or, précisément, le bail de moins de six mois est exclusif de tout congé ! Quelle solution appliquer alors ? Malheureusement, l'auteur du texte observe un mutisme complet sur ce point dans le commentaire des articles du projet d'ordonnance.

(362) Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(363) Art. 231 du Code bruxellois du logement.

(364) Voire, il devrait envoyer le congé *avant même* la prise de cours du bail !

(365) Les facultés de résiliation anticipée sont en effet énoncées dans le seul alinéa 4 de l'article 238 du Code bruxellois du logement, celui qui traite (exclusivement) des baux de six mois ou plus.

(366) Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra*, n° 70.

(367) Aux yeux de la réglementation sur l'inscription domiciliaire dans les registres de la population, cette « situation de fait » qu'est la résidence principale est intégralement fondée en effet sur « la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant *la plus grande partie de l'année* » (art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, *M.B.*, 15 août 1992).

(368) Art. 238, al. 6, du Code bruxellois du logement.

b) La garantie locative

258. En matière de garantie locative, les législateurs régionaux sont restés dans la stricte ligne de la loi fédérale. Comme avant donc(369), les catégories de garantie locative régies par la loi sont au nombre de trois : le compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (deux mois de loyer maximum), la garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie (trois mois de loyer maximum) ou encore la garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un C.P.A.S. et une institution financière (trois mois de loyer maximum également)(370) ; et c'est « au choix du preneur » exclusivement que la garantie empruntera l'une de ces formes (même si, on le sait, la réalité de terrain est parfois autre...).

Ici aussi, toutefois, le *statu quo* peut être source de déception. C'est que la Région wallonne avait entrepris d'instituer un fonds centralisé de garanties locatives(371), qui aurait notamment dispensé les preneurs de faire l'avance, mais elle a reculé, face au coût entre autres. Bruxelles, par contre, est parvenue à porter sur les fonds baptismaux un instrument de ce type (le fonds Brugal)(372).

259. Une nouveauté, d'ordre pécuniaire, est à pointer toutefois à Bruxelles. Précédemment, les intérêts dus par le bailleur pris en défaut de placement en banque de la garantie locative payée en espèces étaient calculés « au taux moyen du marché financier »(373), avec passage cependant aux « intérêts légaux » significativement plus élevés (2 % en 2018 par exemple(374)) à partir du moment où le preneur mettait le bailleur en demeure de déposer l'argent sur un compte(375). Aujourd'hui, ce taux moyen du marché est toujours en vigueur, mais « avec comme minimum le taux légal »(376). Traduction : cette limite inférieure est applicable *dès le départ*, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. « Cela a en effet semblé nécessaire compte tenu de l'extrême faiblesse des taux du marché

(369) Art. 10, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(370) Art. 248, § 2, du Code bruxellois du logement et art. 62, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(371) Cf. la résolution du Parlement wallon du 25 mars 2015 visant à créer un fonds centralisé des garanties locatives (*Doc.*, Parl. w., sess. 2014-2015, n° 131/6).

(372) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement, *M.B.*, 4 octobre 2017.

(373) Art. 10, § 2, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(374) Voy. l'Avis de Administration générale de la Trésorerie relatif au taux d'intérêt légal, *M.B.*, 11 janvier 2018.

(375) Art. 10, § 2, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III C. civ.

(376) Art. 249, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

financier actuel, ce qui affaiblissait le caractère de la sanction prévue à cet égard », justifie à cet égard l'auteur du texte (377). À titre surabondant, l'identification du taux moyen du marché était parfois source de complications.

c) Information du preneur en cas de transmission du bien loué (à Bruxelles uniquement)

260. Si, en droit, le propriétaire-bailleur (qui par définition ne s'est point dépouillé de son *abusus* (378)) reste entièrement libre de proposer à la vente le logement loué, il serait inélégant qu'il y procède sans en avertir le principal intéressé, à savoir l'individu qui y vit – son locataire.

Rien cependant ne contraignait le propriétaire par le passé à l'en prévenir. C'est chose faite désormais : « En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement » (379).

L'intérêt pour le locataire est double : il est prévenu du changement d'interlocuteur à venir et, surtout, il a ainsi l'occasion de faire enregistrer *in extremis* le bail (lequel n'est opposable à l'acquéreur que s'il a date certaine avant l'aliénation (380) – à tout le moins, avant le jour où l'aliénation acquiert elle-même date certaine (381)). En aucune manière, toutefois, cette disposition ne peut être interprétée comme conférant un droit de préemption au preneur ainsi averti.

261. On notera toutefois que l'obligation, ainsi formulée, connaît une quadruple limitation. D'abord, c'est simplement son « intention » (de vendre) que le bailleur est censé communiquer au locataire, en amont, et nullement la matérialisation éventuelle de cette résolution (la vente elle-même). Au locataire alors de se montrer vigilant et d'interpeler le bailleur par la suite sur l'évolution du dossier.

(377) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 47.

(378) Pouvoir de disposer juridiquement de son bien, entre autres.

(379) Art. 242 du Code bruxellois du logement.

(380) Une exception (à l'absence de subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations locatifs du vendeur) est toutefois aménagée au profit du locataire qui occupe les lieux depuis six mois au moins ; voy. art. 229, al. 2 et 3, du Code bruxellois du logement.

(381) Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

Ensuite, seules les ventes « de gré à gré » sont assujetties au prescrit, ce qui distrait subséquemment les ventes publiques de ce devoir d'information. Ce, parce qu'elles sont publiques précisément (et donc ouvertes à tous) ? Malheureusement, le commentaire des articles du projet d'ordonnance n'apporte aucun élément de réponse (382). *A minima*, un peu de cohérence n'aurait pas été superflu avec la disposition (extensive) relative à la subrogation de l'acquéreur du logement loué dans les droits et obligations du bailleur vendeur, laquelle mobilise en effet le terme générique « aliénation » (383) (qui embrasse les ventes publiques).

Par ailleurs, puisque la « vente » est exclusivement concernée, la *donation* du logement pris à bail échappe aussi au prescrit, alors qu'elle engendre pour le preneur des effets identiques. À nouveau, l'article de loi afférent à la subrogation de l'acheteur de l'habitation louée se révèle plus large, puisqu'on y vise « l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux » (384), formulation qui englobe le donataire.

Enfin, la présente obligation ne vise que les baux de résidence principale ; par contraste, le principe général (situé dans le droit commun (385)) de la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur gouverne l'ensemble des baux d'habitation (386).

§ 5. Nouveaux régimes

a) Colocation

262. Auparavant, la législation (fédérale) sur le bail ignorait superbement la situation particulière de la colocation ; les seules dispositions applicables en la matière étaient à trouver dans le corps général de règles du droit des obligations, en particulier celles qui arrêtent le sort des obligations souscrites à plusieurs et qui, concrètement, traitent du problème du partage de la dette et du statut corrélatif de l'obligation (divisible, indivisible, solidaire ?) (387). Il en résultait une certaine insécurité juridique.

(382) De manière générale, la pauvreté des travaux préparatoires sur l'information du preneur en cas de vente du bien loué interpelle incontestablement, s'agissant d'un dispositif entièrement inédit (et qui, partant, aurait bien mérité quelques éléments d'explication).

(383) Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(384) *Ibid.*

(385) Art. 229 du Code bruxellois du logement.

(386) Voy. sur ce sujet de la subrogation J. FONTEYN, « La transmission du bien loué », in *La régionalisation du bail*, *op. cit.*, pp. 201 et s.

(387) Cf. les sections IV et V du chapitre IV du titre III du livre III C. civ (art. 1197 à 1225).

En 2017 et en 2018, il est devenu impossible de passer sous silence ce mode d'habitat en pleine expansion... et les législateurs régionaux ne se sont point dérobés, en créant *ex nihilo* un régime dédié à la colocation (388).

263. Première caractéristique : la solidarité est de droit désormais, entre colocataires (389). Auparavant, la solidarité ne se présuait pas ; il fallait dès lors qu'elle soit expressément stipulée dans le contrat (390). Aujourd'hui, dit autrement, le bailleur est libre de réclamer l'intégralité du loyer à n'importe lequel de ceux-ci, à charge pour celui qui s'en est acquitté d'ensuite réclamer aux consorts leur part de loyer.

Ce mécanisme est incontestablement de nature à rassurer les bailleurs, à la fois parce qu'il diminue le nombre de démarches à entreprendre et qu'il fait peser une éventuelle insolvabilité sur la tête des copreneurs. Toutefois, le dispositif risque de plomber les colocations avec un grand nombre de signataires dans la mesure où le loyer à supporter (391) par un seul d'entre eux sera fatalement élevé. Relevons encore que la formule retenue par les législateurs bruxellois (392) et wallon (393) a pour effet de cantonner la solidarité aux *obligations* des copreneurs ; quant à leurs droits, c'est individuellement dès lors que les copreneurs devront les réclamer au bailleur, chacun pour sa part (394).

264. Une difficulté se posait avec récurrence antérieurement : la résiliation unilatérale anticipée du bail par un colocataire. Ce, parce que l'accord de tous était requis (395), aussi bien celui du bailleur que des autres

(388) En plus d'une définition officielle : « la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur » (art. 2, § 1^{er}, 34^o, du Code bruxellois du logement). La colocation s'entend donc du (même) bail signé par plusieurs preneurs. Et, en Wallonie, le « bail de colocation » consiste en « la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires (art. 2, 2^o, du décret wallon du 15 mars 2018).

(389) Art. 259 du Code bruxellois du logement et art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018.

(390) Art. 1202, al. 1^{er}, C. civ.

(391) En première ligne en quelque sorte.

(392) « Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail » (art. 259 du Code bruxellois du logement).

(393) « Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail » (art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018).

(394) Cf. C. ROUSSEAU, « Le bail de colocation en Région wallonne », in *La régionalisation du bail, op. cit.*, p. 135.

(395) En situation de solidarité à tout le moins (voy. *a contrario* Cass., 17 février 2017, R.G. n^o C.16.0381.N et Cass., 18 décembre 2015, J.T., 2016, p. 441, obs. N. Bernard). Cf. sur le thème G. CARNOY, « Peut-on quitter

colocataires ; or, par définition, les autres membres du groupe envisagent avec défaveur tout départ prématuré puisqu'il aboutit à répartir la dette entre *moins de personnes*, augmentant mathématiquement la part de chacun.

Sensibilisés par ce risque de paralysie, les législateurs bruxellois et wallon ont fait prévaloir la mobilité résidentielle du locataire. Cherchant à affranchir son départ de l'assentiment des consorts, ils ont autorisé le colocataire en partance à se trouver un remplaçant, que les autres copreneurs ne peuvent refuser que pour de « justes et raisonnables motifs » (Bruxelles) (396) ou de « justes motifs » (Wallonie) (397). Entrave (à la volonté de partir du colocataire) il y a d'autant moins que, même en l'absence de remplaçant (ou d'acceptation de celui-ci), le colocataire sera libéré de ses obligations s'il accepte d'être lié six mois encore par la solidarité (Bruxelles) (398) ou verse à ses colocataires une indemnité équivalente à trois fois sa part dans le loyer (Wallonie) (399). On rachète sa liberté en quelque sorte ; ceci étant, outrepasser ainsi (grâce à de l'argent – si on en a les moyens naturellement) un refus éventuellement légitime de la part des colocataires restants peut interpeller.

265. Dernière innovation : le pacte de colocation. À signer obligatoirement par les colocataires (400), cet instrument juridique organise les modalités de la vie en commun entre eux : quelle est la part de chacun dans le loyer ? qui paie les charges ? comment régler l'arrivée d'un nouveau colocataire ? Etc. En tous cas, le bailleur n'est nullement partie au pacte, lequel lui est inopposable d'ailleurs. Notons encore que l'exécutif wallon a adopté un modèle-type de pacte (401), à l'inverse de son alter ego bruxellois (qui n'avait cependant pas été investi de cette mission (402)).

S'il faut saluer cette clarification des obligations « horizontales » des copreneurs, il faut prendre garde à ce que ce pacte, par son contenu, n'amène le CPAS ou l'ONem par exemple à la conclusion hâtive que les

la colocation sans l'accord des autres ? », *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 22 mars 2017.

(396) Art. 260, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(397) Art. 68, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(398) Art. 260, § 7, du Code bruxellois du logement.

(399) Art. 68, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018.

(400) Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 72, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(401) Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

(402) Le Gouvernement wallon ne l'avait pas été davantage, toutefois.

éventuels allocataires sociaux composant la colocation n'ont droit qu'au taux cohabitant (pour leur revenu d'intégration sociale ou leur chômage). Voué précisément à régler les « modalités pratiques de ce mode d'habitat » (403), le pacte pourrait ainsi donner à voir une organisation de vie fort commune ou intégrée induisant l'impression que les intéressés ne vivent *pas* comme des isolés... même si tel est bien le cas (au regard de la loi (404) ou de la jurisprudence de la Cour de cassation (405)). La vigilance s'indique dès lors.

b) Bail étudiant

266. À côté de la colocation, les législateurs régionaux ont institué de toutes pièces un autre nouveau régime : le bail étudiant (406). De manière générale, on a là un public en attente d'un régime locatif spécifique, c'est-à-dire plus souple et moins verrouillé dans le temps... qui s'adapte en somme au rythme (peu linéaire parfois) des études. Ces souhaits ont été rencontrés, au moins partiellement.

267. La durée, tout d'abord, déroge radicalement aux canons en la matière puisqu'elle est fixée à douze mois, sauf clause contraire (prévoyant une durée inférieure) (407). Ce laps de temps répond à la volonté des étudiants de ne pas s'engager sur le long terme dès lors qu'une hypothèque plane annuellement sur la réussite de leurs études.

Ceci étant, les intéressés réclamaient surtout la possibilité de conclure un bail de *dix mois* (ils passent généralement les grandes vacances en dehors de leur logement étudiant), prolongeable éventuellement de deux mois (en cas de seconde session) et qui, surtout, offrirait la garantie de pouvoir réintégrer le bien à la rentrée ; certes, aujourd'hui, le bail de dix

(403) Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(404) Il faut ainsi, pour être déclarées cohabitantes, que les personnes « vivent sous le même toit » et « règlent principalement en commun leurs questions ménagères » (art. 59, al. 1^{er}, de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant réglementation du chômage, *M.B.*, 31 décembre 1991 et art. 14, § 1^{er}, 1^o, de la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002).

(405) Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, obs. N. Bernard, p. 139.

(406) Ce « bail de logement étudiant » est défini à Bruxelles comme le « bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central » (art. 2, § 1^{er}, 31^o, du Code bruxellois du logement). Et, en Wallonie, le « bail étudiant » est « le bail d'habitation relatif à la location d'un bien, par ou pour le compte d'un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études et aux conditions du chapitre 5 » (art. 2, 5^o, du décret wallon du 15 mars 2018).

(407) Art. 256, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 80, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

mois est déjà possible, mais il contraint alors l'étudiant, à chaque rentrée académique, à conclure un *nouveau* contrat de bail (et, surtout, à se remettre en quête d'un nouveau logement le plus souvent). Ils n'ont pas obtenu satisfaction manifestement.

268. Il n'y a cependant pas qu'en fin d'année qu'une mauvaise surprise peut arriver pour l'étudiant dans son *cursus* ; un échec peut survenir aussi *durant l'année*, contraignant alors l'intéressé à quitter son « kot » nettement plus tôt que prévu (à mi-parcours par exemple (408)). Aussi, et soucieux de ménager de la souplesse à ce public particulièrement nomade que sont les étudiants, le législateur a rendu possible la résiliation unilatérale anticipée. Dans les deux Régions, le preneur étudiant est ainsi libre de mettre fin au bail « à tout moment », moyennant simplement l'envoi d'un préavis de deux mois (409). La Région wallonne ajoute cependant deux conditions. D'abord, le congé doit être envoyé avant le 15 mars obligatoirement (410). Ensuite, le preneur doit à son cocontractant une indemnité de trois mois de loyer (411) (à moins qu'il excipe de circonstances particulières – limitativement énumérées (412)).

Par ailleurs, la Région bruxelloise a autorisé la résiliation du bail par le preneur *avant même* l'entrée dans les lieux (si l'étudiant ayant raté un examen d'entrée par exemple se réoriente et n'a plus besoin dès lors de son kot) (413).

269. Le public étudiant, on le sait, se caractérise par une grande mobilité ; que ce soit pour effectuer un séjour à l'étranger (dans le cadre du programme Erasmus par exemple) ou accomplir un stage, il peut être amené à devoir quitter son logement. Les législateurs régionaux ont-ils veillé, partant, à assouplir par exemple le régime de la sous-location pour les étudiants ? À Bruxelles, nullement. Certes, on a facilité la résiliation anticipée du bail étudiant (414), à l'attention expresse du preneur (car pareille faculté n'a *pas* été reconnue au bailleur (415)), mais cette avancée

(408) Après la session de janvier.

(409) Art. 256, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 81, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(410) Art. 81, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(411) Art. 81, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

(412) À savoir, en substance, un refus d'inscription, une cession de bail ou le décès d'un parent (art. 81, § 1^{er}, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018).

(413) Art. 256, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(414) Voy. *supra*, n° 85.

(415) On a voulu ainsi « préserver le plus possible la quiétude de l'étudiant dans le cadre de son cursus » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. 2016-2017, n° A-488/1, p. 52).

laisse le problème entier pour l'étudiant qui désire réintégrer « son » bien à la fin de son séjour (ou de son stage). Dès lors, que l'étudiant ait installé sa résidence principale dans les lieux loués ou non, le principe général sur lequel il doit se rabattre (en l'absence de règle propre) est identique : la sous-location est proscrite, sauf accord exprès du bailleur(416).

En Wallonie, par contre, « l'étudiant amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études » a reçu l'autorisation expresse de donner le bien en sous-location, pourvu qu'il obtienne l'accord de son cocontractant (417). « Sont visés : un départ à l'étranger ou dans un autre établissement d'enseignement secondaire ou supérieur dans le cadre de programme Erasmus ou similaires, les stages... », détaille l'auteur du texte « Est par contre exclu un retour chez les parents, un départ vers un couvent ou autres pour la préparation des examens » (418). Où se niche cependant la souplesse par rapport au régime classique de la sous-location (419) ? Voire, ne s'agit-il pas d'une régression (du point de vue du preneur) dans la mesure où, au sein du régime traditionnel, il n'est nul besoin dans le chef de ce dernier de justifier son envie de donner le bien en sous-location ? La nouveauté, ici, tient en ce que l'accord du bailleur peut être « présumé », et que tel est le cas si, dans les deux mois de notification (par recommandé) à lui faite du « projet de l'étudiant de sous-louer le bien », le bailleur n'a pas manifesté son refus(420). Conséquence : contrairement à la sous-location « normale », le preneur étudiant doit exciper d'un motif particulier (un séjour Erasmus, en clair) pour espérer pouvoir sous-louer et, par surcroît, il est tenu de communiquer à son cocontractant un « projet » dont le décret ne dévoile rien du contenu. En revanche, l'étudiant peut aller de l'avant si le bailleur tarde à réagir ; et il semble que la preuve du motif puisse être apportée postérieurement à la notification du projet(421).

270. Sensibles à l'air du temps, les législateurs ordonnanciel et décretal ont institué l'idée d'un « label » (associé au bail étudiant), à définir par

(416) Art. 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra*, n° 48.

(417) Art. 82, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(418) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 20.

(419) Art. 47, al. 1^{er}, et 60, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018. Signalons toutefois que l'article 60 ne s'applique pas au bail étudiant (art. 77 du décret wallon du 15 mars 2018).

(420) Art. 82, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(421) Mais dans les deux mois précités (cf. C. HÉLAS, « Le bail étudiant en Région wallonne », in *La régionalisation du bail*, *op. cit.*, p. 181).

le Gouvernement(422). Toutefois, seul l'exécutif bruxellois a, par arrêté du 16 novembre 2017(423), fixé les conditions d'obtention dudit label. Celles-ci tiennent essentiellement(424) à la salubrité(425), à lutte contre l'incendie(426) et à l'information précontractuelle (les éléments à donner par le bailleur au candidat locataire)(427). En sus, le label « peut être complété par une évaluation qualitative du logement étudiant » portant sur une série de critères de confort supplémentaires (équipement, proximité, connectivité, performance énergétique et acoustique)(428). En sus, le bailleur devra s'engager sur l'honneur à utiliser le modèle de contrat de bail de logement étudiant promu par les autorités et fournir divers documents (une copie du certificat de performance énergétique valable et une « communication claire, harmonisée et transparente du loyer et des charges et consommations provisionnelles ou forfaitaires, qu'elles soient privatives ou communes, pratiquées ou qui le seront lorsque le bien sera loué »)(429).

Une double remarque doit néanmoins être formulée à propos de l'ambition affichée du label d'attester de la conformité du bien aux normes de salubrité(430). D'abord, la plus-value d'un label sur ce point est à relativiser dans la mesure où, par définition, tous les logements sis à Bruxelles (locatifs ou non) sont *déjà* censés respecter les critères de salubrité(431). Ensuite, et plus fondamentalement, la faisabilité même d'un tel contrôle est sujette à caution dès lors que l'ordonnance du 27 juillet 2017 a empêché la Direction de l'Inspection régionale du logement de vérifier l'état des habitations *avant* l'entrée du preneur dans les lieux(432). Dans ces

(422) Art. 254 du Code bruxellois du logement et art. 78 du décret wallon du 15 mars 2018.

(423) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017 fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », *M.B.*, 6 décembre 2017.

(424) Art. 3, 1^o à 3^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

(425) Concrètement, le bien doit être conforme à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

(426) On vise par-là l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004, *err.* 11 juin 2004.

(427) Art. 217, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra*, n^{os} 22 et 23.

(428) Art. 4, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

(429) Art. 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

(430) Art. 3, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

(431) Art. 4, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(432) C'est désormais le « bien loué » qui doit observer les normes de salubrité en effet (au vu du nouvel art. 219, § 2, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement), et non plus le logement « propos[é] à la location (dans l'ancien art. 5 du Code bruxellois du logement).

conditions, comment pourrait-elle garantir au candidat locataire que le bien est en règle (puisque'elle n'a pas encore été autorisée à y pénétrer) ? Sur quoi repose alors le label ?

c) Bail glissant

271. Un peu marginale peut-être (433), une pratique locative des plus stimulantes a cours en Belgique depuis plusieurs années : le « bail glissant ». Par ce dispositif, le propriétaire rétif à l'idée de passer contrat directement avec un locataire en vulnérabilité sociale confie plutôt la gestion de son bien à une association qui assume à sa place le rôle de bailleur (et en assume les tracas). Surtout, l'association accompagne le preneur durant l'exécution du contrat et l'assiste dans l'accomplissement de ses obligations locatives. Si, au terme de cette sorte de temps d'épreuve, le locataire est jugé suffisamment apte, le bail « glisse » sur la tête du propriétaire et l'association se retire, laissant le preneur dans un rapport de face-à-face avec le bailleur (434).

272. Ce mécanisme novateur, les Régions bruxelloise et wallonne lui ont donné une consécration juridique (par une définition officielle insérée dans le Code du logement (435)) aussi bien qu'un régime locatif *ad hoc*. Signalons cependant que le mécanisme wallon a été introduit à la toute fin du processus législatif, par le biais d'un amendement parlementaire (436) (inspiré directement par l'ordonnance bruxelloise (437)).

(433) Cf. néanmoins l'expérience (fructueuse) de l'a.s.b.l. Habitat service en région liégeoise, par exemple.

(434) Sur ce mécanisme, voy. S. Lux, « Le bail glissant : un (stimulant) mécanisme à consacrer, pérenniser et développer », in *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, op. cit., pp. 361 et s.

(435) Il s'agit à Bruxelles d'un « bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct » (art. 2, § 1^{er}, 33^o, du Code bruxellois du logement). En Wallonie, le bail glissant est un « bail d'habitation au sens du Décret relatif au bail d'habitation, conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct » (art. 2, 38^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

(436) Amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/12.

(437) « L'objectif est de répondre à l'association Habitat et Services qui souhaitait que soient mieux précisées les modalités du bail glissant », concède l'un des auteurs de l'amendement. « Cette démarche est également inspirée de l'ordonnance bruxelloise » (C.R.A.C., Parl. w., Commission des pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives, 2017-2018, n° 95, p. 66).

D'abord, seules des associations disposant d'une autorisation officielle sont habilitées à faire du bail glissant ; du reste, « le Gouvernement arrête la liste » des heureuses élues, enjoignent les textes régionaux⁽⁴³⁸⁾, sans préciser toutefois les critères présidant à cette sélection. Cette liste n'a pas encore été adoptée à Bruxelles, malheureusement, alors que la Wallonie⁽⁴³⁹⁾ y a pourvu⁽⁴⁴⁰⁾.

Ensuite, c'est le véhicule juridique de la location/sous-location qui est privilégié pour le bail glissant⁽⁴⁴¹⁾, pour une durée maximale de trois ans⁽⁴⁴²⁾ (et sous le régime de résidence principale)⁽⁴⁴³⁾. Dans le même registre, on notera que le mécanisme de la cession de bail a été retenu pour incarner juridiquement le glissement⁽⁴⁴⁴⁾.

273. À cet égard, « le bailleur ne peut s'opposer » au glissement, préviennent ordonnance bruxelloise⁽⁴⁴⁵⁾ et décret wallon⁽⁴⁴⁶⁾ ; au risque d'être insistants ou redondants, ceux-ci ajoutent (ailleurs) que le glissement

(438) Art. 264, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 86, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(439) Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 3 octobre 2018.

(440) On a les sociétés de logement de service public (celles qui sont visées au chapitre 2 du Titre III du Code wallon du logement et de l'habitat durable), les agences immobilières sociales et les associations de promotion du logement (*cf.* art. 191 du Code wallon du logement et de l'habitat durable), les centres publics d'action sociale ainsi qu'un dernier groupe composé comme suit : les centres de service social, les épiceries sociales, les restaurants sociaux, les services de médiations de dettes, les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les maisons d'hébergement de type familial, les abris de nuit, les services d'insertion sociale, les relais sociaux, les organismes sociosanitaires privés des relais sociaux, les services et dispositifs d'accompagnements des violences entre partenaires et des violences fondées sur le genre, les services d'aide et de soins aux personnes prostituées, les maisons arc-en-ciel, les services de logement supervisés, les services de logements encadrés novateurs, les services résidentiels pour adultes, les services résidentiels pour jeunes, l'initiative locale d'intégration des personnes étrangères et d'origine étrangère, les associations de santé intégrée, les centres de planning, les conventions de revalidation fonctionnelle, les hôpitaux, les initiatives d'habitations protégées, les maisons de soins psychiatriques, les plates-formes de concertation en santé mentale, les services et réseaux agréés d'aide et de soins spécialisés en assuétudes, les services de santé mentale, agréés ou subventionnés en vertu du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé (partie décrétable). Voy. art. 3, 1^o à 4^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018.

(441) Art. 263, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement et art. 85, § 1^{er}, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018. On aurait pu songer aussi au mandat de gestion par exemple.

(442) Si un processus de réinsertion sociale prend fatalement un certain temps, il faut aussi mettre des balises temporelles à l'expérimentation. Après un certain délai, de toute façon, l'association aura une vue suffisamment claire sur les chances du sous-locataire d'assumer la relation locative de manière autonome. Il faudra soit faire évoluer (glisser) le sous-preneur vers le haut, soit terminer le bail et laisser sa chance à un autre. Sans compter qu'au-delà d'une certaine période, le statu quo (avec l'intercession de l'association) pourrait s'apparenter à de l'assistanat.

(443) Art. 265, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(444) Art. 264, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement et art. 86, § 3, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018. La novation, toutefois, avait ses partisans aussi.

(445) Art. 264, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(446) Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

s'opère « sans nouvel accord du bailleur » (447). Convergentes, ces formules attestent à suffisance de la mise hors jeu du bailleur quant à la décision de faire glisser le bail et, en amont, quant à l'appréciation même des progrès du sous-preneur, en amont.

Non seulement le bailleur n'est-il donc pas autorisé à jouer un quelconque aucun rôle dans la décision de faire glisser le bail (qui incombe exclusivement à l'acteur associatif), mais il lui est interdit de contester celle-ci. Cette absence complète de pouvoir décisionnel dans le chef des bailleurs pourrait décourager certains d'entre eux de s'engager dans la voie du bail glissant. À la base, déjà, ils n'ont pas reçu de droit de veto sur la personne du sous-preneur...

274. Quel(s) changement(s) juridique(s) apporte exactement le glissement ? Ils sont au nombre de deux essentiellement : le sous-locataire – devenu locataire principal – ne doit plus suivre l'accompagnement social et, surtout, la durée du bail passe à neuf ans (448). Un résultat positif ponctuant l'évaluation des aptitudes du locataire doit conduire en effet à pérenniser le séjour de celui-ci. C'est la logique même du système, nécessairement basé sur la perspective d'une « récompense » pour l'occupant. Si ce dernier est jugé autonome, il doit pouvoir voler de ses propres ailes, et plus longtemps.

Il faut toutefois déplorer que cette prolongation de la durée du bail ne soit pas prévue *expressis verbis* en Wallonie. En l'absence de toute précision dans les travaux préparatoires (449) (très largement elliptiques sur la thématique du bail glissant en général), on se perd en conjectures. Nous voilà donc en présence d'un « angle mort » dans le décret, plus que fâcheux. Partant, on ne voit rien dans le texte qui pourrait fonder, en droit, un(e) quelconque prorogation/prolongation/renouvellement du bail après glissement. La chose, ne le cachons pas, nous paraît extrêmement problématique... et, sur le plan du fond, peut passer pour absurde. C'est que, rappelons-le, l'institution du bail glissant prend obligatoirement fin après trois ans au plus tard (tant le bail principal que la sous-location) (450). Quel temps resterait-il alors au preneur qui aurait démontré pourtant son aptitude à gérer seul une relation locative ? Et comment, avec cette faible

(447) Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement et art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(448) Art. 265, § 3, du Code bruxellois du logement.

(449) Notamment, la « justification » de l'amendement déposé par des députés de la majorité le 27 février 2018, *Doc., Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/12*.

(450) Art. 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

perspective de pérennité dans le bien loué, motiver le sous-locataire à satisfaire (avant glissement) à ses obligations tirées du bail et de l'accompagnement social ? La période restant à courir risque en tous cas d'être réduite à portion congrue si l'évaluation des progrès du sous-locataire a lieu à la fin de la deuxième année ; et signalons à cet égard que le bail glissant peut avoir une durée *inférieure* à trois ans (451). Sans compter que le décret lui-même perdrait totalement de son sens en pareille hypothèse, lui qui évoque en toutes lettres une possibilité de cession du bail « au terme de [...] la troisième année » (452) (c'est-à-dire à un moment où, de toute manière, le bail glissant s'arrête) ! *A minima*, voilà une singulière manière de responsabiliser le preneur et d'en récompenser « l'autonomie » (453). Un résultat positif ponctuant l'évaluation des aptitudes du locataire doit, en bonne logique, conduire à stabiliser le séjour de celui-ci. C'est la philosophie même du système, nécessairement basé sur la perspective d'une « gratification » pour l'occupant. Si ce dernier est jugé suffisamment indépendant, il doit pouvoir voler de ses propres ailes, et plus longtemps.

275. Une autre inquiétude émerge, tant à Bruxelles ici que dans le sud du pays : nulle part les législateurs régionaux n'ont-ils retranché du régime du bail de résidence principale (applicable au bail glissant on l'a dit) les règles relatives à la dissolution du contrat avant terme ; pour rappel, le bail de trois ans autorise désormais une telle opération (à l'initiative du preneur comme du bailleur) (454). Et pas davantage le chapitre sur le bail glissant n'énonce-t-il des règles spécifiques de résiliation anticipée qui viendraient supplanter les prescriptions générales. Il faut théoriquement conclure de ces éléments que les facultés traditionnelles de résiliation anticipée valent *aussi* dans le présent contexte.

On peine à croire cependant que telle ait pu être l'intention des autorités bruxelloises et wallonnes. Admettre que le bailleur puisse mettre fin à tout moment au bail (certes pour occupation personnelle et après la première année (455)) alors que l'essai est toujours en court reviendrait à court-circuiter celui-ci et à priver d'effet le principe même du test ; ce serait « contraire à l'objectif du bail glissant d'inscrire durablement le locataire

(451) Cf. l'adjectif « maximale » associé à cette durée par l'article 87, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(452) Art. 86, § 3, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

(453) Art. 87, § 2, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(454) Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, al. 4 et 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

(455) Art. 238, al. 4, *in fine*, du Code bruxellois du logement et art. 55, § 6, al. 5, du décret wallon du 15 mars 2018.

dans son logement » (456). Et penser que, de son côté, l'association serait libre de se retirer quand elle veut, abandonnant par là son sort le sous-preneur (qu'elle est censée accompagner de près), n'a pas plus de sens.

SECTION 4.

DISPOSITIONS ABROGATOIRES ET TRANSITOIRES

§ 1. Dispositions abrogatoires

276. À propos des dispositions abrogatoires, il y a lieu de dire d'emblée que le législateur bruxellois a fait choix de ne *pas* supprimer en bloc le droit commun fédéral du bail (art. 1714 à 1762*bis* C. civ.) (457). Le trait n'est tiré que sur *certain*s de ces articles (458). Ceux-ci, dans leur majorité, cessent de s'appliquer à l'égard de *l'ensemble* des baux d'habitation (459), mais l'un ou l'autre ne disparaît qu'en présence d'un bail de résidence principale ou d'un bail de logement étudiant par exemple (460).

Lues en creux, ces énumérations révèlent qu'un grand nombre de dispositions du Code civil fédéral sont *toujours d'application* à Bruxelles, malgré le transfert de la compétence du bail d'habitation aux Régions en 2014 et la promulgation subséquente de l'ordonnance du 27 juillet 2017. On trouve là l'article 1714 (mentions obligatoires du contrat de bail), l'article 1715 (preuve du bail), l'article 1719 (obligations du bailleur),

(456) C. HÉLAS et C. ROUSSEAU, « Le bail glissant en Région wallonne », *op. cit.*, p. 199.

(457) Le régime du bail de résidence principale passant bien, lui, à la trappe (art. 16, § 4, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(458) Formellement, ceux-ci « cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale » à tout ou partie des baux d'habitation tels que régis désormais par la Code (art. 16, § 3, al. 1^{er} et 2, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(459) On trouve là l'article 1714*bis* (location d'une chambre d'étudiant), l'article 1716 (mention du loyer et des charges communes sur les annonces locatives), l'article 1717 (sous-location et cession de bail), l'article 1720 (réparations à charge du bailleur), les articles 1743, 1748 et 1750 (vente du bien loué) ainsi que les articles 1754 à 1756 (réparations locatives) ; voy. art. 16, § 3, al. 1^{er}, de l'ordonnance du 27 juillet 2017. La raison qui a guidé cette sélection est simple : sur ces points, l'ordonnance a instauré des règles nouvelles et exhaustives, qui supplantent dès lors les anciennes.

(460) Ces contrats-là ne sont dès lors pas régis par les articles 1736 à 1740 du Code civil (durée du bail et congé), ni par les articles 1757 et 1758 du même Code (durée de location des meubles et des logements meublés), comme l'explique l'article 16, § 3, al. 2, de l'ordonnance du 27 juillet 2017. Il est exact que les articles du droit commun fédéral sur la durée du bail par exemple n'ont pas lieu d'être dans un contexte de bail de résidence principale ou de bail de logement étudiant, où l'ordonnance règle la question de manière exhaustive (art. 237 et s. du Code bruxellois du logement d'une part et, de l'autre, art. 256 du Code bruxellois du logement). Précisément, les articles concernés (1736 à 1740, 1757 et 1758 C. civ) ont tous trait à la durée du bail. *A contrario*, la colocation et le bail glissant – non cités par l'article 16, § 3, al. 2, de l'ordonnance du 27 juillet 2017 – restent gouvernés par ces dispositions (mais pas par les articles 1714*bis*, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750 et 1754 à 1756 précités du Code civil, comme on vient de le voir).

l'article 1721 (vices de la chose), l'article 1722 (destruction du bien par cas fortuit), l'article 1724 (réparations urgentes), l'article 1725 (trouble d'un tiers), etc.

277. Le choix fait par la (seule) Région bruxelloise de ne pas supprimer l'entière du droit commun fédéral interpelle incontestablement. Il est permis par exemple de s'interroger sur le maintien en vigueur dudit l'article 1714 du Code civil. Non seulement la substance de celui-ci est-elle reprise(461) (et enrichie !) par le nouvel article 218 du Code du logement mais, surtout, ces deux dispositions s'opposent sur la forme à donner au bail. Là où le premier admet le bail verbal(462), le second impose l'écrit(463) ! Certes, l'article 1714 du Code civil prend soin de s'ouvrir par ces mots : « Sauf dispositions légales contraires [...] ». Toutefois, la localisation de l'article 218 du Code au sein même du droit commun confère à ce dernier une portée extensive ; voilà introduite par-là, au nom de l'adage *Lex posterior derogat priori*, une dérogation générale à cet article 1714, dont la question de la raison d'être se pose dès lors avec acuité.

On peut émettre une remarque analogue à propos de l'indexation. Suivant l'article 224 du Code bruxellois du logement (situé dans le droit commun régional), elle s'applique toutes les fois où « elle n'a pas été exclue expressément »(464) alors que, aux termes de l'article 1728*bis* du Code civil, elle doit pour ce faire avoir été « convenue » par contrat au préalable(465). Certes, cette dernière disposition a son importance car elle recèle la formule d'indexation(466) à laquelle l'article 224 du Code bruxellois du logement renvoie(467) ; il n'était pas interdit toutefois de rapatrier celle-ci au sein dudit article 224, histoire de former un tout cohérent (et unique).

278. Au final, un constat se dessine, teinté d'amertume. Le maintien de pans entiers du droit commun fédéral oblige désormais le citoyen à jongler avec les textes de loi : Code bruxellois du logement (droit commun et régimes spécifiques), Code civil... et dispositions abrogatoires de l'ordonnance du 27 juillet 2017 (pour voir en amont si l'article du Code civil en

(461) Partiellement il est vrai.

(462) « Sauf dispositions légales contraires on peut louer ou par écrit, ou verbalement » (art. 1714, al. 1^{er}, C. civ.).

(463) « Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit » (art. 218, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

(464) Art. 224, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(465) Art. 1728*bis*, § 1^{er}, al. 1^{er}, C. civ (« Région de Bruxelles-Capitale »).

(466) Art. 1728*bis*, § 1^{er}, al. 2 à 6, C. civ (« Région de Bruxelles-Capitale »).

(467) Art. 224, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

question continue ou non d'être applicable) (468). Et, ce qui n'arrange rien, ces textes émanent de niveaux de pouvoir *différents* (régional et fédéral).

279. À titre de comparaison, le législateur wallon n'a pas hésité, lui, à faire passer de vie à trépas le droit commun dans son intégralité (pour en rapatrier les dispositions dans son décret relatif au bail d'habitation) (469). Il en résulte une simplification et une rationalisation significatives du paysage réglementaire, qu'il faut saluer.

§ 2. Dispositions transitoires

280. Un mot, pour clore ce point, sur les dispositions transitoires. Le principe général est simple, à Bruxelles ou en Wallonie : le texte nouveau a vocation à régir immédiatement tous les contrats de bail d'habitation, même ceux qui sont *déjà conclus* au jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance (470) (fixée au 1^{er} janvier 2018 (471)) ou du décret (472) (arrêtée au 1^{er} septembre 2018 (473)).

Des exceptions sont toutefois ménagées. À Bruxelles, il s'agit essentiellement des données exigibles du preneur, des informations précontractuelles, de la forme (écrite) du bail, du sort du contrat en cas d'interdiction à la location, de la cession du bail et de la sous-location, du bail de logement étudiant et, enfin, de la colocation ; tous ces sujets-là gouvernent uniquement les baux conclus ou renouvelés *après* l'entrée en vigueur de l'ordonnance (474). En Wallonie, on trouve là les dispositions afférentes à la forme (écrite) du bail, aux mentions obligatoires du contrat, à l'annexe explicative, à la transcription judiciaire des baux oraux, à l'assurance incendie et au bail de courte durée, de même que les tout nouveaux régimes dédiés à la colocation et au bail étudiant ; ici aussi, ces points ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à partir de l'entrée en vigueur du décret (475).

(468) Sans compter que le régime du droit commun s'applique généralement en cheville avec un ou plusieurs régimes spécifiques (bail de résidence principale, bail de colocation, etc.).

(469) Art. 92, § 1^{er}, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

(470) Art. 17, § 3, du Code bruxellois du logement.

(471) Art. 17, § 1^{er}, de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et art. 2 de l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative, *M.B.*, 6 novembre 2017, *err.* 28 novembre 2017.

(472) Art. 91, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(473) Art. 94 du décret wallon du 15 mars 2018.

(474) Art. 17, § 2 et s., de l'ordonnance du 27 juillet 2017.

(475) Art. 91, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

SECTION 5.

DES RECOURS EN ANNULATION PENDANTS

281. Impossible de conclure ce vaste tour d'horizon sans signaler que les mois qui vont suivre seront d'une importance cruciale pour l'ordonnance du 27 juillet 2017 et le décret du 15 mars 2018, car la Cour constitutionnelle aura à se prononcer prochainement sur plusieurs recours visant à l'annulation de nombre de leurs dispositions. Concernant le texte bruxellois, les recours(476) postulent l'anéantissement des articles relatifs à l'extension(477) de la liste des données exigibles du candidat preneur sélectionné(478), à la sanction civile(479) frappant le bail portant sur un logement interdit à la location ou dont le bailleur est un ancien marchand de sommeil(480), à l'augmentation de loyer consécutive à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie(481), à la notification au bailleur du « projet de sous-location »(482), à l'illimitation du nombre de prorogations du bail de courte durée(483), à la faculté de résiliation anticipée de ce même contrat(484), à la terminaison sans congé du bail de moins de six mois(485) et, enfin, à l'invalidation de la clause d'arbitrage glissée d'entrée de jeu dans le bail(486).

Pour sa part, le texte décrétal est (à peine) moins affecté, puisque sont dans le collimateur des requérants(487) les dispositions ayant trait aux documents susceptibles d'être demandés par le bailleur au preneur (la

(476) Portant les numéros de rôle 6917 et 6918 et parvenus au greffe de la Cour les 3 et 4 mai 2018, ces recours émanent respectivement de la Chambre d'arbitrage et de médiation d'une part et, de l'autre, de deux associations de défense du droit au logement (le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement). Voy. le *Moniteur belge* du 13 juin 2018, p. 49.260.

(477) À la discrétion de l'exécutif.

(478) Art. 200ter, § 2, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

(479) Nullité ou caducité.

(480) Art. 219, § 4 et 5, du Code bruxellois du logement.

(481) Art. 221, § 2, du Code bruxellois du logement.

(482) Art. 230, § 5, al. 1^{er} et 2, du Code bruxellois du logement.

(483) Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(484) Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

(485) Art. 238, al. 3, du Code bruxellois du logement.

(486) Art. 233, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

(487) Portant le numéro de rôle 7014 et parvenu au greffe de la Cour 2 octobre 2018, ce recours est issu d'un faisceau d'associations de défense des personnes vulnérables en général (ATD Quart-Monde Belgique, Confédération des Syndicats Chrétiens de Belgique, Fédération Générale du Travail de Belgique, Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, Présence et Action Culturelles, Action Chrétienne Rurale des Femmes - Femmes en milieu rural, Vie féminine, Réseau wallon de lutte contre la pauvreté, Rassemblement des Associations de Promotion du Logement, Mouvement Ouvrier Chrétien, Ligue des Droits de l'Homme, Centre National des Equipes Populaires, Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri et Fédération des Services Sociaux). Voy. le *Moniteur belge* du 26 octobre 2018, p. 82.031.

preuve du paiement des trois derniers loyers, au premier chef) (488), à la réalisation des travaux économeurs d'énergie en cours de bail (489), à la garantie locative (490) et à la solidarité obligatoire entre colocataires (491).

Affaire à suivre dès lors !

(488) Art. 6, al. 2, 5°, 7° et 8°, 3 et 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

(489) Art. 21 du décret wallon du 15 mars 2018.

(490) Art. 62, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

(491) Art. 66 du décret wallon du 15 mars 2018.

