

Chapitre 5

Transmission du bien loué

Jean-Marie Letier
Avocat au barreau de Bruxelles

Section 1

Rappel du droit commun

1. L'existence d'un bail n'a pas pour effet de rendre inaliénable le bien donné en location. Le bailleur peut donc céder ou vendre son bien à n'importe quel amateur, sans même en référer au preneur, sauf si le bail confère à celui-ci un droit de préemption, ou s'il s'agit d'un bail à ferme. D'autre part, la vente du bien loué ne met pas fin au bail.

L'application de ces deux principes a pour conséquence de provoquer un conflit d'intérêt entre l'acquéreur qui peut désirer occuper le bien ou le donner en location à des conditions financières plus avantageuses et le preneur désireux de se maintenir dans les lieux loués. En droit commun, si le preneur bénéficie d'une protection vis-à-vis de l'acquéreur lorsqu'il peut opposer à celui-ci un bail ayant date certaine, il n'en va en revanche pas de même lorsqu'il s'agit d'un bail verbal, ou lorsque le contrat de bail n'est pas enregistré, ou encore lorsque le contrat de bail, fût-il enregistré, contient une clause d'expulsion¹.

Cela a donc pour conséquence que le preneur se serait trouvé le plus souvent sans protection efficace en cas de transmission du bien, s'il n'était protégé par des règles dérogatoires au droit commun. C'est la raison pour laquelle la loi instaure des règles spécifiques pour le preneur titulaire d'un bail de résidence principale.

1. Pour une analyse approfondie du régime applicable en droit commun, le lecteur consultera utilement l'examen de ce régime analysé par M. VLIÉS, in *Les Baux, Commentaire pratique*, Titre I, Droit commun, Chapitre 5, Aliénation du bien I. 5.1.

Section 2

L'article 9 de la loi du 20 février 1991

SOUS-SECTION 1. LE TEXTE LÉGAL

1. L'article 9 de la loi du 20 février 1991, tel que modifié par la loi du 13 avril 1997 dispose ce qui suit :

‘Si le bail a date certaine antérieure à l’aliénation du bien loué, l’acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l’acte authentique, même si le bail réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n’a pas date certaine antérieure à l’aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l’acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l’article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété’.

SOUS-SECTION 2. PRINCIPES GÉNÉRAUX

2. Le but de la loi, tel que précisé dans les travaux préparatoires, est d’éviter autant que faire se peut que l’acquéreur puisse en cas d’aliénation du bien loué résilier le bail en raison de cette aliénation parce que ce bail ne lui serait pas opposable par application du droit commun, soit parce que le bail contiendrait une clause d’expulsion en cas d’aliénation¹.

Afin d’assurer la sécurité d’occupation du preneur, la loi institue en faveur de celui-ci un système de protection spécifique fondé sur le principe de la subrogation de l’acquéreur aux droits et obligations du bailleur, en opérant une distinction selon que le bail a, ou non, date certaine.

Lorsque le bail a date certaine avant l’aliénation du bien, l’acquéreur est tenu de respecter ce bail au même titre que le bailleur originaire, même si le bail contient une clause d’expulsion.

Si, par contre, le bail n’a pas date certaine, la loi n’accorde au preneur qu’une protection mitigée en opérant une distinction selon que le preneur occupe les lieux depuis plus ou moins de six mois. Dans la première hypothèse (occupation de six mois au moins), l’acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur mais peut néanmoins mettre fin au bail moyennant un

1. *Doc. parl.*, Ch. repr. 1990-1991, 1357/10, p. 91.

congé de trois mois, en vue de reprendre le bien loué pour occupation personnelle, pour l'exécution des travaux ou même sans motifs, mais avec paiement d'une indemnité. L'exercice de cette faculté est toutefois subordonné à des conditions strictes – voir *infra* Sous-section 5, § 2 –. Dans la seconde hypothèse (occupation de moins de six mois), le preneur ne bénéficie d'aucune protection.

Il est donc essentiel de déterminer le moment ultime où le bail doit avoir acquis date certaine par rapport à l'aliénation du bien puisque cela conditionne le degré de protection dont bénéficie le preneur. L'article 9 de la loi précise que la subrogation a lieu à la date de la passation de l'acte authentique. Il faut donc en déduire que c'est à cette date que le bail doit avoir date certaine¹.

SOUS-SECTION 3. CHAMP D'APPLICATION

3. Les règles contenues à l'article 9 de la loi du 20 février 1991 ne s'appliquent qu'aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Ainsi donc, par exemple, l'occupant à titre précaire ou l'occupant sans droit ne peut invoquer le bénéfice de l'article 9 de la loi².

S'agissant de mutations entre vifs, toutes les mutations, à titre onéreux ou à titre gratuit, sont visées par le texte légal. L'article 9 s'applique donc à la vente, l'échange, l'apport en société, l'achat à l'amiable réalisé par l'autorité expropriante, la donation³, de même qu'au légataire à titre particulier⁴.

En revanche, l'article 9 de la loi ne s'applique pas dans les hypothèses où l'acquéreur prolonge la personne du défunt : héritier, légataire universel ou à titre universel⁵.

SOUS-SECTION 4. LE MÉCANISME RETENU : LA SUBROGATION

4. L'article 9 de la loi du 20 février 1991 assure la protection du preneur en cas d'aliénation du bien loué par l'effet de la subrogation légale de l'acquéreur aux droits et obligations du bailleur originaire et en limitant les effets d'une clause contractuelle autorisant l'expulsion du preneur.

La loi sur le bail de résidence principale s'inspire donc du mécanisme institué en faveur du locataire fermier contenu à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme

1. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 189, n° 316 ; M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', *A.P.R.*, 2002, p. 472, n° 1198 et p. 475, n° 1206.

2. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 235, n° 285.

3. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 187, n° 312.

4. B. LOUVEAUX, *Le droit de bail de résidence principale*, p. 231, n° 281.

5. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 187 n° 312.

qui énonce : *‘En cas d’aliénation du bien loué, l’acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur’*.

Toutefois, et contrairement à ce que dispose la loi sur les baux à ferme, l’acquéreur d’un bien loué à titre de bail de résidence principale garde dans les conditions légales limitativement énumérées la possibilité de mettre anticipativement fin au bail¹.

SOUS-SECTION 5. ANALYSE DES DIFFÉRENTES HYPOTHÈSES POSSIBLES

§ 1. *Le bail avec date certaine*²

5. Si le bail a date certaine antérieure à l’aliénation du bien, l’acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l’acte authentique, même si le bail réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation. Cela a donc pour conséquence que l’acquéreur est substitué par la loi aux droits et obligations du bailleur à partir de cette date³.

Il y a donc en ce cas, comme l’écrit le professeur FORIERS, cession légale de contrat synallagmatique et toute clause d’expulsion serait inefficace⁴. Le nouveau bailleur a cependant la faculté, comme le bailleur originaire, de résilier le bail dans les limites⁵ et conditions imposées à tout bailleur :

- soit, pour cause d’occupation personnelle ou par des proches (art. 3, § 2);
- soit, pour reconstruire, transformer et rénover l’immeuble (art. 3, § 3) ;
- soit, sans motifs, mais moyennant une indemnité (art. 3, § 4).

§ 2. *Le bail sans date certaine, mais avec occupation de plus de six mois*

6. Le preneur dont le bail n’a pas date certaine, mais qui occupe les lieux depuis six mois au moins, bénéficie d’un statut semi-protégé⁶.

En effet, l’acquéreur est tenu de respecter le bail même si ce bail n’a pas date certaine, pourvu que l’occupation du preneur remonte à plus de six mois.

1. L’article 56 de la loi sur les baux à ferme réputé en effet inexistante toute convention par laquelle le preneur renonce notamment au droit conféré par l’article 55.

2. Un bail a date certaine soit : du jour où il est enregistré ;

– du jour de la mort de l’un de ceux qui l’a souscrit ;

– du jour où sa substance est constatée dans un acte dressé par un officier public.

3. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 238, n° 290 ; M. DAMBRE et B. HUBEAU, ‘Woninghuur’, *A.P.R.*, 2002, p. 472 n° 1200.

4. P.A. FORIERS, in *La Nouvelle réglementation des baux à loyers - Loi du 20 février 1991*, Patrimoine, XIII, p. 112, n° 89.

5. Au rang desquelles figurent des échéances et préavis à respecter.

6. J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, ‘Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer’, *J.T.*, 1991, p. 335, n° 50.

Bénéficiant d'une protection accrue par rapport au droit commun, il appartient au preneur de rapporter la preuve de son occupation à titre de bail de résidence principale, ce qui peut se faire par toutes voies de droit, et de rapporter la preuve de l'antériorité de cette occupation de plus de six mois par rapport à la date de la passation de l'acte authentique¹. Toutefois, la protection du preneur n'est pas absolue puisque l'acquéreur a la faculté de mettre fin au bail dans des conditions nettement plus souples que dans le régime normal du bail de résidence principale.

A. Conditions de fond

7. L'acquéreur – subrogé aux droits du bailleur – ne peut notifier congé au preneur que dans les trois hypothèses prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de la loi, c'est-à-dire :

- soit pour cause d'occupation personnelle ou par des proches ;
- soit pour reconstruire, transformer et rénover l'immeuble ;
- soit sans motifs, mais moyennant une indemnité.

La référence à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de la loi ne pose pas de problème particulier, sauf pour la détermination du montant de l'indemnité due en cas de résiliation sans motif. En effet, le montant de l'indemnité reconnue au preneur est fonction du triennat pour lequel l'expiration duquel le congé a été donné (art. 3, § 4 de la loi). Or, dans l'hypothèse d'un congé notifié en cas d'aliénation du bien, le congé peut être notifié à tout moment, pourvu que ce congé intervienne dans les trois mois de la passation de l'acte authentique, et donc pas nécessairement à l'expiration d'un triennat. Comment en ce cas calculer le montant de l'indemnité due ? La loi ne le précise pas. Certains soutiennent que l'indemnité est à calculer '*pro-rata temporis*'². Ainsi, si le congé expire la première année, l'indemnité serait équivalente à onze mois de loyer ; si le congé expire la deuxième année, l'indemnité serait équivalente à dix mois de loyer etc. Il paraît cependant plus logique d'appliquer par analogie les règles édictées par l'article 3, § 4, alinéa 2 de la loi à cette situation puisque l'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur. Dès lors l'indemnité serait de neuf, ou six mois de loyer selon que le congé expire au cours du premier ou du deuxième triennat, tandis qu'aucune indemnité ne serait due si le congé expire au cours du troisième triennat³.

1. M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', *A.P.R.*, 2002, p. 475, n° 1206.

2. M. VANWIJCK – ALEXANDRE, in *Baux à loyer, o.c.*, p. 149 ; Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, p. 193, n° 323.

3. Certains auteurs cependant soutiennent que dans cette hypothèse particulière, il conviendrait d'appliquer par analogie l'article 3, § 7, en sorte qu'il serait dû également en ce cas une indemnité équivalente à trois mois de loyer (M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', *A.P.R.*, 2002, p. 477 n° 1215).

B. Conditions de forme

8. S'il entend se prévaloir de la faculté de résilier le bail par application de l'article 9, § 2 de la loi, l'acquéreur doit impérativement notifier le congé dans les trois mois de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété¹.

A défaut de respecter ce délai, l'acquéreur sera tenu de respecter les échéances et délais prévus à l'article 3 §§ 2, 3 et 4 de la loi².

Le congé doit-il être notifié par écrit ? En théorie non, puisque en principe le congé n'est soumis à aucune forme³. Il est toutefois certain qu'afin de se réserver la preuve du congé, l'acquéreur sera tenu en pratique de notifier le congé par écrit et cela d'autant plus que, par application de l'art. 3, § 9 de la loi, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. Le mode écrit utilisé sera le plus généralement l'envoi d'une lettre recommandée; ce pourrait être également un exploit d'huissier, voire tout autre mode de transmission, pourvu que le bailleur ait la possibilité de se réserver la preuve de son envoi.

L'acquéreur doit-il attendre la passation de l'acte authentique pour notifier congé ou peut-il déjà donner congé après la signature du compromis ?

Le texte légal tel qu'il est rédigé ne permet pas, nous semble-t-il, de considérer comme valable un congé notifié avant la date de la passation de l'acte authentique⁴.

§ 3. le bail sans date certaine, avec occupation de moins de six mois

9. Si la durée d'occupation est inférieure à six mois au moment de l'aliénation, le preneur ne jouit d'aucune protection légale et le bail n'est pas opposable à l'acquéreur qui peut y mettre fin aussitôt sans congé ni indemnité⁵. Le preneur garde néanmoins en ce cas la faculté de solliciter du juge de paix un délai de grâce conformément à l'article 1244 du Code civil, voire une demande de

1. Remarquons que si le congé doit, à peine de déchéance, être notifié dans les trois mois de la passation de l'acte authentique, la durée effective du congé pourra être supérieure dès lors que par application de l'article 3, § 9 de la loi le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné (M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', A.P.R., 2002, pp. 476-477, n° 1212).

2. M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', A.P.R., 2002, p. 476, n° 1211.

3. *Novelles*, Le louage de choses, n° 312, Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, p. 103, n° 106.

4. En ce sens, Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, p. 192, n° 323. Certains semblent néanmoins considérer comme valable un congé notifié dans tous les cas où les conditions cumulées de transfert effectif de propriété et de date certaine de la vente auront été réunies avant la date de la passation de l'acte authentique – J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, 'Commentaire législatif, La loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', J.T., 1997, p. 605 n° 32.

5. Le preneur pourrait cependant en ce cas disposer d'un recours contre le vendeur qui n'a pas satisfait à son obligation de lui assurer la jouissance du bien loué.

prorogation légale du bail par application de l'art. 11 de la loi. Enfin, il se peut aussi que le preneur soit malgré tout protégé en dehors des prévisions de la loi, si l'acquéreur s'est engagé aux termes d'une clause d'entretien du bail contenue dans l'acte de vente à respecter le bail¹.

§ 4. Opposabilité conventionnelle

10. Même si les conditions d'application de l'article 9 de la loi ne sont pas réunies, le bail restera parfois opposable à l'acquéreur, soit si celui-ci a renoncé à se prévaloir de son inopposabilité, soit parce que l'acte de vente contient une clause d'entretien du bail. Le bailleur a d'ailleurs intérêt à faire insérer dans l'acte de vente – et plus précisément dans le compromis de vente – une clause de maintien du bail s'il veut éviter le risque d'un recours dirigé par le preneur contre lui pour trouble de jouissance².

SOUS-SECTION 6. QUESTIONS SPÉCIALES

§ 1. Le bail de longue durée

11. En principe le bail de plus de neuf ans doit, pour être opposable aux tiers pour toute sa durée, faire l'objet d'une transcription à la conservation des hypothèques par application de l'article 1^{er}, alinéa 3 de la loi hypothécaire. A défaut, sa durée est réduite à la période de neuf ans en cours au moment de l'aliénation.

L'acquéreur, subrogé par l'effet de l'article 9 de la loi aux droits du bailleur originaire, peut-il, sur base de la loi hypothécaire, ne pas se voir opposer la durée du bail de plus de neuf ans lorsque ce bail n'est pas transcrit ?

Bien que la question soit controversée, il semble que cette 'subrogation' exclue que l'acquéreur puisse opposer l'article 1^{er} de la loi hypothécaire au locataire³.

Cette opinion trouve appui dans le fait que, par l'effet même de la subrogation instituée, l'acquéreur ne peut être considéré comme un tiers au sens de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire. C'est du reste la thèse consacrée par la Cour de cassation dans l'interprétation donnée à l'article 55 de la loi sur le bail à ferme⁴.

1. M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', *A.P.R.*, 2002, p. 479, n° 1220.

2. Voir à ce sujet notamment, M. VLIJES, *Les baux, Commentaire pratique*, Titre I, Droit commun, Chapitre 5, Aliénation du bien, I.5.5-4 à I.5.5-8.

3. Voir notamment en ce sens, P.A. FORIERS, *La Nouvelle réglementation des baux à loyer – Loi du 20 février 1991*, Academia-Bruylant, p. 113, n° 2 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 249, n° 309.

4. Consulter notamment, Cass., 12 oct. 1979, *R.C.J.B.*, 1982, p. 160 et note de Y. MERCHERS.

D'autres auteurs considèrent néanmoins qu'un bail de plus de neuf ans n'est opposable à l'acquéreur pour la période dépassant la durée de neuf ans en cours au moment de la transmission du bien qu'à la condition qu'il ait été satisfait à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire¹.

§ 2. *Le bail de courte durée*

12. L'acquéreur peut-il résilier anticipativement le bail de courte durée ?

S'il s'agit d'un bail avec date certaine, aucun doute n'est permis puisque le bail est bien entendu opposable à l'acquéreur par l'effet même de la subrogation instituée par l'article 9, alinéa 1 de la loi.

En revanche, si le bail n'a pas date certaine et dans l'hypothèse où le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, on peut se demander si, par application de l'article 9, alinéa 2 de la loi, l'acquéreur ne pourrait mettre anticipativement fin au bail. Certains auteurs l'admettent au motif que, selon eux, l'article 9 de la loi ne contiendrait aucune indication que la faculté de résiliation qui y est stipulée se limiterait au bail soumis au régime légal et serait exclue en cas de bail de courte ou de longue durée².

Cette opinion ne paraît cependant pas conforme au texte de la loi qui prévoit, comme pour le bail à date certaine, la subrogation de l'acquéreur aux droits et obligations du bailleur, dès lors que le preneur occupe le bien depuis six mois au moins. Cela a donc pour conséquence que le nouveau bailleur doit respecter le bail de courte durée³.

§ 3. *La vente sur saisie immobilière*

13. L'article 1575 du Code judiciaire dispose que : *'les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont pas opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire. Ne sont également pas opposables à ces créanciers, aux saisissants, ou à l'adjudicataire, les baux consentis par le saisi, après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis après le commandement, même non transcrit, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer'*.

1. Voir notamment, Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, n° 327 ; D. MEULEMANS et J. HERBOTS, *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Die Keure, 1997, pp. 290-293.

2. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, p. 250, n° 310 ; en ce sens également, Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, p. 191, n° 322 ; P.A. FORIERS, in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, p. 113, n° 91.

3. M. VANWIJCK ALEXANDRE, *Baux à loyer, Bail de résidence principale et droit commun*, La charte, 1991, p. 147 ; M. DAMBRE et B. HUBEAU, 'Woninghuur', *A.P.R.*, 2002, p. 478, n°s 1217-1218 ; J. VANKERCKHOVE et G. ROMMEL, 'Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer', *J.T.*, 1991 p. 330, n° 35 et p. 336, n° 52.

En droit commun, l'adjudicataire n'est pas tenu de respecter un bail qui n'a pas acquis date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie. Or, l'article 9 de la loi du 20 février 1991 permet au preneur de se maintenir dans les lieux loués, même lorsque le bail n'a pas date certaine, pourvu que le preneur occupe le bien depuis six mois au moins, sauf si l'acquéreur fait usage de la faculté de résiliation limitée prévue en sa faveur aux termes de l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi. Il y a donc contradiction entre les deux textes. Comment dès lors déterminer les droits de l'acquéreur à l'égard du preneur ?

Plusieurs hypothèses sont à envisager :

1. Si le bail est consenti *après la transcription* du commandement ou de l'exploit de saisie, l'adjudicataire ne devra pas le respecter. En effet, dès la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, le saisi perd le droit de disposer de ses biens ainsi que le droit d'effectuer certains actes de gestion¹.
Etant subrogé aux droits du bailleur, l'adjudicataire ne saurait donc être tenu à respecter un bail que le bailleur saisi n'avait pas le droit de consentir.
2. Si le bail *a date certaine au moment de la transcription* de l'exploit de saisie, l'acquéreur – subrogé aux droits du bailleur originaire – devra le respecter, même si le contrat de bail contient une clause d'expulsion.
3. Si le bail *n'a pas date certaine au moment de la transcription* de l'exploit de saisie, l'acquéreur sera néanmoins tenu de le respecter, par application de l'article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois au moment de l'adjudication². L'acquéreur pourra cependant mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois signifié dans les trois mois de l'adjudication définitive dans les conditions de l'article 3, §§ 2, 3 et 4 de la loi sur le bail de résidence principale³.
4. Si le bail *n'a pas date certaine au moment de la transcription* de l'exploit de saisie et si le *preneur occupe le bien depuis moins de six mois* au moment de l'adjudication, le bail sera inopposable à l'adjudicataire (art. 9, al. 2 *a contrario*)⁴.

§ 4. Conséquences pratiques en cas de vente du bien loué.

14. Les effets de la vente du bien loué sont analysés de façon exhaustive par M. VLIES au chapitre 5 de l'ouvrage 'Les Baux Commentaire Pratique' aux

1. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, n° 330, p. 196 ; M. VLIES, *Les Baux, Commentaire pratique*, Titre I, Droit commun, Chapitre 5. Aliénation du bien, I. 5.2-15 ; Civ. Liège, 15 mai 1992, *J.L.M.B.*, 1992, p. 1181.

2. Y. MERCHIEERS, *o.c.*, p.197, n° 332.

3. Y. MERCHIEERS, *o.c.*, p.197, n° 332.

4. Y. MERCHIEERS, *Le bail de résidence principale*, p. 197, n° 332.

numéros I.5.2. – 42 à I.5.2. – 58. Le lecteur se référera utilement aux commentaires qui y sont développés.

Une règle de base mérite cependant d'être précisée : la transmission du bien à l'acquéreur ne produit en principe d'effet que pour l'avenir, et plus précisément à partir de l'aliénation. D'autre part, de par le fait même de la subrogation instituée par la loi, l'acquéreur est substitué aux droits et obligations du bailleur originaire. Dans la pratique, trois problèmes particuliers se présentent couramment en cas de vente (ou d'aliénation) du bien loué.

A. Le règlement des arriérés de loyers

15. Sauf stipulation contraire dans l'acte de vente, les arriérés de loyer sont dus par le preneur au bailleur originaire. En principe d'ailleurs, l'acquéreur ne pourrait invoquer ces manquements antérieurs pour justifier une demande en résolution du bail aux torts du preneur.

B. La créance pour les dégâts locatifs antérieurs à la vente

16. L'indemnisation pour les dégâts locatifs, qu'ils soient ou non antérieurs à la vente revient à l'acquéreur du bien¹.

C. La garantie locative

17. Par l'effet de la subrogation légale instaurée par l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale, la garantie passe de plein droit à l'acquéreur. C'est donc à l'acquéreur que le preneur s'adressera pour récupérer cette garantie. Aussi, le bailleur prudent qui se propose de vendre son bien, veillera à obtenir avant la passation de l'acte authentique la libération en sa faveur de tout ou partie de la garantie si celui-ci détient une créance à charge du preneur.

SOUS-SECTION 7. RÉGIME APPLICABLE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

18. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 27 juillet 2017² en ce qu'elle a abrogé le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » pour la région de Bruxelles-Capitale, c'est l'article 229 du Code du Logement, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, qui régit l'aliénation du bien loué en région de Bruxelles-Capitale.

Sans vouloir, dans ce chapitre, évoquer de manière exhaustive le régime de l'aliénation du bien loué en région de Bruxelles-Capitale², notons déjà de nombreuses similitudes avec le régime applicable antérieurement.

18. Ainsi, l'article 229 du Code du Logement étend le régime anciennement réservé aux baux de résidence principale à tous les baux d'habitation puisque celui-ci dispose que :

¹ Cass., 29 févr. 1980, *Pas.*, I, 1980, p. 808, sauf convention particulière entre le vendeur et l'acquéreur.

² Ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation

« Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, 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, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ».

Les articles 237, §§ 2, 3 et 4 mentionnés correspondent, à l'identique, aux articles 3, §§ 2, 3 et 4 de la loi de 1991 qui précisent les facultés de résiliation offertes au bailleur, soit l'occupation personnelle à tout moment moyennant congé de 6 mois, les gros travaux ou le congé donné sans motif, et ce moyennant congé de 6 mois expirant à l'échéance d'un triennat.

L'article 229 « nouveau » du Code du Logement est complété par l'article 17 de l'ordonnance, lequel précise qu'il est applicable aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, *« lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ».*

19. Pour ce qui concerne, plus précisément, le bail de résidence principale, l'article 242 du Code du Logement précise qu'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 ».*

Cette disposition fait l'objet de précisions en cas de biens loués en commun (art. 243 du Code du Logement), de décès du preneur (Art. 244 du Code du Logement), d'indivision (Art. 245 du Code du Logement) et de vente partielle du bien loué (article 246 du Code du Logement).

Notons que l'article 247 précise, expressément, le caractère impératif de l'article 242 de sorte qu'est *« réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242 ».*

20. Le législateur bruxellois ne s'est cependant pas contenté de transposer le contenu de l'article 9 de la loi sur le bail de résidence principale.

L'article 229 du Code du logement ajoute, en effet, des précisions destinées à mettre fin à certaines discussions antérieures.

Premièrement, l'article 229, al. 1 dispose à présent que la « date à laquelle s'apprécie l'antériorité du bail par rapport à l'aliénation est celle à laquelle celle-ci a acquis une date certaine »³.

En effet, ledit article commence par les termes suivants : « Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, ... ».

Ce faisant, l'article 229, al. 1^{er} met un terme à une controverse existant jusqu'alors en embrassant la solution dégagée par une majorité d'auteurs, soit celle imposant :

- *d'une part*, le transfert de propriété puisque l'article 229, al. 1^{er} maintient le terme aliénation, lequel implique le transfert de propriété, et ;
- *d'autre part*, une date certaine de l'aliénation, condition nouvellement prévue.

Ensuite, l'article 229, al. 1^{er} met également fin à toutes discussions relatives à la date à partir de laquelle la subrogation intervient.

Ledit article précise, en effet, que *« l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation »*.

Le législateur régional a donc précisé que la subrogation s'opérait à la date du « transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué » rejoignant, ainsi, l'avis de nombreux auteurs.

Enfin, le régime antérieurement applicable traitait le preneur distinctement selon que son bail avait, ou non, été enregistré, obligation pourtant dévolue au bailleur.

Ainsi, si le bail avait date certaine, l'article 9 alinéa 1^{er} organisait tout au plus une subrogation de l'acquéreur, ce dernier étant tenu aux mêmes obligations que le bailleur initial.

En conséquence, l'acquéreur pouvait mettre fin au bail pour occupation personnelle, à tout moment, moyennant congé de 6 mois de même qu'il pouvait résilier le bail, toujours moyennant préavis de 6 mois, pour gros travaux ou sans motifs ce pour autant qu'il respectait l'échéance d'un triennat.

A défaut d'enregistrement, et pour autant que le preneur occupait le bien depuis 6 mois au moins, la protection de ce dernier était quelque peu inférieure puisque le bailleur pouvait, pour les mêmes motifs, mettre fin au bail « à tout moment » et pour autant qu'il adresse son congé dans les 3 mois qui suivaient la passation de l'acte authentique et ce, moyennant le respect d'un préavis réduit à 3 mois.

³ Tr. Parl. A 488/1 – 2016-2017 p. 28

L'article 229, alinéa 3 du Code du Logement renforce la protection du preneur lorsque le bail n'est pas enregistré mais qu'il occupe les lieux depuis 6 mois au moins.

En effet, si l'acquéreur peut toujours mettre fin au bail « à tout moment » (par dérogation aux paragraphes 3 et 4 de l'article 237 pour ce qui concerne les motifs de gros travaux et l'absence de motif), celui-ci doit respecter un congé augmenté à 6 mois qu'il doit, à présent, adresser dans les 6 mois qui suivent « *la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété* ».

Ce faisant, il est à noter que la situation du preneur est en tout point identique selon que le bail est, ou non, enregistré lorsque le bailleur entend mettre fin au bail pour occupation personnelle, ce qui englobe une majorité des cas.

En effet, l'article 237, § 2 dispose que le bailleur peut mettre fin au bail pour occupation personnelle « à tout moment » et ce, moyennant congé de 6 mois.

L'article 229, alinéa 3 dispose que le bailleur peut, pour le motif évoqué à l'article 237, § 2, mettre fin au bail « à tout moment » moyennant congé de 6 mois donné dans les 6 mois qui suivent « *la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété* ».

Passé le délai de 6 mois repris à l'article 229, alinéa 3, le bailleur pourra toujours mettre fin au bail pour occupation personnelle, mais alors sur pied de l'article 237, § 2 du Code du logement.

La situation du preneur reste cependant différente selon que le bail a, ou non, été enregistré pour ce qui concerne une éventuelle résiliation du bail pour gros travaux ou sans motifs puisque si le bailleur est, à présent, tenu à un congé d'une durée identique, l'acquéreur d'un bien grevé d'un bail non enregistré ne doit pas attendre la fin d'un triennat.

Si les régimes se rapprochent quelque peu, ils demeurent différents à ces égards.

Autre précision du législateur – sans que nous ne puissions réellement parler ici d'une nouveauté – aucun congé ne pourra être adressé avant la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

