

5

Le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise

Nicolas Bernard

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

SECTION 1	
Le contexte	76
SECTION 2	
La philosophie de la réforme	77
SECTION 3	
Modifications principales	81
SECTION 4	
Dispositions abrogatoires et transitoires	115
SECTION 5	
Des recours en annulation pendants	118

Section 1. Le contexte

1. Par la loi du 6 janvier 2014, le législateur fédéral a accepté, à la faveur de la sixième réforme de l'État, 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 quatre ans plus tard (ce 1^{er} janvier 2018), le premier texte régional réglementant le sujet est entré en vigueur ; il s'agit de l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation »². Vu l'importance de ce texte fondateur, qui se substitue très largement à l'ancienne législation fédérale³ (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 lui consacrer une contribution au sein de cet ouvrage collectif⁴.
2. 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 puisque les Régions sont *déjà* compétentes pour la matière du « logement » depuis 1980 (Wallonie et Flandre)⁵ et 1989 (Bruxelles)⁶ ; il ne leur sera donc plus possible à l'avenir de se défausser sur le pouvoir fédéral pour expliquer leur propre inertie sur certains dossiers.

Ensuite, d'un point de vue pratique, la réforme regarde un très grand nombre d'individus puisque sont concernées par la thématique du bail d'habitation (à titre de bailleur ou de locataire) pas moins d'une personne sur deux à Bruxelles.

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 d'une régie

1 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'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Sur le sujet, voy. 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 N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 15 et s.

2 *M.B.*, 30 octobre 2017.

3 La 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) est abrogée et des pans entiers du droit commun du bail « cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale ». Voy. *infra*, n^o 78.

4 Pour une présentation plus exhaustive de l'ordonnance du 27 juillet 2017, voy. B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, ainsi que N. BERNARD, *Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation (l'ordonnance du 27 juillet 2017)*, *Jurim Pratique*, 2017/2.

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

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

foncière communale ou d'un CPAS. Disons-le tout net, la grande majorité des logements locatifs est touchée⁷.

Enfin, c'est une page entièrement blanche qui a ainsi été offerte aux Régions, lesquelles ont pu laisser libre cours à leur créativité normative⁸.

3. 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 ici⁹.

Que trouve-t-on dans le texte bruxellois ? Répond-il aux attentes ? Quelles en sont les modifications principales ? Fait-il table rase du passé ? Tel est l'objet de la présente contribution ; laquelle s'ouvrira, toutefois, par un exposé de la philosophie qui a présidé à la rédaction de l'ordonnance du 27 juillet 2017.

De manière générale, le cadre restreint de cette contribution conduit à limiter le propos aux *nouveautés* introduites par le texte bruxellois, sans s'appesantir sur les éléments de continuité.

4. Si la Région bruxelloise fut la première à mener à bien cet exercice de régionalisation du bail d'habitation¹⁰, elle a été suivie de (plus ou moins) près par la Région wallonne, dont le décret du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation »¹¹ a sorti ses effets ce 1^{er} septembre 2018¹². Quant à la Flandre, le projet de décret¹³ a été déposé au Parlement et devait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Section 2. La philosophie de la réforme

§ 1. Consensualisme

5. 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

7 Jusqu'à 85 % en Région bruxelloise par exemple (le solde étant constitué par les habitations sociales essentiellement).

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

9 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.

10 Le terrain fut préparé par une étude universitaire prospective (Y. NINANE *et al.*, « Rapport de la mission d'étude visant à baliser la problématique du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale », *Jurim Pratique*, 3/2016).

11 M.B., 28 mars 2018.

12 Cf. sur ce décret C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie. Étude comparative*, Limal, Anthemis, 2018, ainsi que N. BERNARD et L. THOLOMÉ, « Les textes wallon et bruxellois régionalisant le bail d'habitation », *R.P.D.B.*, 2018 (à paraître).

13 Approuvé par le Gouvernement flamand le 18 mai 2018.

conserver le sens de la mesure qui a toujours caractérisé les travaux législatifs en la matière¹⁴. Les instances bruxelloises ont donc eu la sagesse de ne point bouleverser pour bouleverser, et de placer leur texte sous le double signe de l'équilibre et du maintien de l'architecture générale du régime antérieur¹⁵.

6. Il s'infère de cette tempérance une triple conséquence. D'abord, le texte bruxellois a repris une grande partie – parfois mot pour mot – des législations fédérales qui les ont précédés (bail de neuf ans¹⁶, garantie locative¹⁷, etc.) ; en clair, la « matrice » des droits et obligations du bailleur et du locataire est restée globalement inchangée. On verra cependant que le *statu quo* n'est pas toujours indiqué (lorsque, au contraire, des mesures de correction s'imposaient)¹⁸.

Ensuite, on ne retrouve pas dans l'ordonnance bruxelloise 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, elle demeure purement « indicative » et, en aucune manière, « ne constitue une contrainte supplémentaire » pour les parties¹⁹.

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, de bail étudiant et de bail glissant notamment²⁰.

§ 2. Extension du droit commun

7. À côté de ce leitmotiv fondateur, l'ordonnance du 27 juillet 2017 cultive plusieurs traits caractéristiques. 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). Ont migré ainsi vers cette partie des sujets qui, précédemment, ne s'appliquaient qu'au bail de

14 Ainsi la ministre bruxelloise du Logement professait-elle 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., 2016-2017, n° A-488/1, pp. 1 et 3).

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., 2016-2017, n° A-488/1, p. 3).

16 *Voy. infra*, n° 53.

17 *Voy. infra*, n° 62.

18 *Voy. infra*, n° 54.

19 Art. 225, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

20 *Voy. infra*, n°s 64 et s.

résidence principale (comme les normes de salubrité²¹ et l'enregistrement²²), acquérant de ce fait une portée plus large. 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 universel²³.

Traduction : il a les mains moins libres celui qui donne à bail un bien à des étudiants ou à des résidents secondaires (les deux publics principaux assujettis au seul droit commun)²⁴. Ce, à plus forte raison que la nature impérative²⁵ traditionnellement associée au régime locatif de résidence principale a conquis le droit commun²⁶, en sus des dispositifs nouveaux relatifs à colocation, au bail de logement étudiant et au bail glissant²⁷.

§ 3. Modernité et délégation

8. 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 vrai²⁸) des réparations locatives²⁹. À la place, le pouvoir législatif bruxellois a préféré renvoyer à l'*exécutif*³⁰, 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, le Gouvernement a donné corps à cette habilitation³¹.

21 Art. 219, §§ 2 et s., du Code bruxellois du logement. Voy. antérieurement l'art. 2, § 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

22 Art. 227 du Code bruxellois du logement. Cf. précédemment l'art. 3, § 5, al. 3, et l'art. 5bis de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

23 Art. 230, § 5, du Code bruxellois du logement (à comparer avec l'art. 1717 du Code civil).

24 Il existe certes un régime spécifique pour les étudiants désormais (voy. *infra*, nos 68 et s.), 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 de ne *pas* adhérer à ce régime (art. 253, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

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

26 Art. 216 du Code bruxellois du logement.

27 L'article 216 du Code bruxellois du logement s'applique en effet aux chapitres IV et V du titre XI du même Code.

28 *Exeunt* les « contre-cœurs », « récrépiment » et autres « targettes » de l'antique art. 1754 du Code civil.

29 Voy. le plus sobre art. 223 du Code bruxellois du logement.

30 Art. 223, § 3, du Code bruxellois du logement.

31 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.

Loin d'en rester là, le Parlement a également confié aux bons soins de l'exécutif la mise en œuvre des labels³² ainsi que l'élaboration de la grille de référence des loyers³³, ce qui renforce encore la tendance à la délégation législative de sujets techniques au Gouvernement.

§ 4. La figure du contrat-type

9. 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 ordonnancier a ainsi assigné à l'exécutif la mission de rédiger un « modèle-type » tant pour le contrat de bail³⁴ que pour l'état des lieux³⁵. Ici aussi, le Gouvernement bruxellois a fait preuve de diligence³⁶.

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

§ 5. L'émergence du « label »

10. Il est un autre concept (transversal) à faire son apparition dans le texte bruxellois portant régionalisation du bail : le « label »³⁷. Le principe d'une telle certification est officiellement acquis aussi bien pour l'habitat dit solidaire³⁸ que l'habitat intergénérationnel³⁹ ou encore le logement étudiant⁴⁰. Le chantier a déjà abouti en ce qui concerne le logement étudiant⁴¹.

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.

32 Voy. *infra*, n° 72.

33 Art. 225 du Code bruxellois du logement et 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.

34 Art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement.

35 Art. 220, § 2, du Code bruxellois du logement.

36 Voy. *infra*, n°s 19 et 30.

37 Dont le contenu est systématiquement à définir par le Gouvernement.

38 Art. 262 du Code bruxellois du logement.

39 *Ibid.*

40 Art. 254 du Code bruxellois du logement.

41 Voy. *infra*, n° 72.

Section 3. Modifications principales

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

11. Première innovation notable : dans le but d'empêcher toute inégalité de traitement dans la sélection du preneur, le législateur régional a circonscrit le nombre et le type de renseignements susceptibles d'être exigés par le bailleur du candidat preneur⁴² (« dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée »⁴³). Parmi les renseignements dont la collecte est admise, on trouve « le montant des ressources financières »⁴⁴ ; en revanche, « ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement »⁴⁵. Ce faisant, les autorités 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 (sur l'interdiction d'interroger la provenance des revenus)⁴⁶. Et la ministre bruxelloise du Logement de donner des moyens (parfois très concrets) pour parvenir à tenir ces deux caps en même temps⁴⁷. Ceci étant, les bailleurs, sans demander 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.

Au passage, on notera que le législateur wallon a autorisé la récolte de « la preuve du paiement des trois derniers loyers »⁴⁸. Cette information a manifestement paru ici sans rapport avec la capacité du preneur, *hic et nunc*, d'assumer financièrement le loyer ; le passé, en d'autres termes, ne préfigure pas toujours l'avenir.

12. Au risque de la contradiction, le législateur ordonnancier bat en brèche le tour limitatif donné aux documents à réclamer par le bailleur, sitôt en avoir posé le principe.

42 Art. 200ter, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

43 Art. 200ter, § 1^{er}, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

44 Art. 200ter, § 1^{er}, 5^o, du Code bruxellois du logement.

45 Art. 200ter, § 3, du Code bruxellois du logement.

46 Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires, SE/08/128.

47 « 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 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., 2016-2017, n° A-488/2, p. 60).

48 Art. 6, al. 2, 8^o, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

Ainsi est-il permis au Gouvernement d'élargir la liste des documents exigibles, après avoir pris préalablement l'avis de la Commission de la protection de la vie privée ainsi que du Centre interfédéral pour l'égalité des chances⁴⁹.

13. 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 2017⁵⁰, sans autre forme de précision. « Il peut s'agir par exemple de dommages et intérêts en raison d'une faute précontractuelle », précisent les travaux préparatoires⁵¹. Pus globalement, ce sont les principes de la responsabilité contractuelle⁵² et de la responsabilité extracontractuelle⁵³ 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)⁵⁴.

14. Il reste à s'interroger sur le sort réservé au candidat preneur qui refuserait de transmettre les informations requises. L'auteur du texte assure qu'un tel refus ne saurait constituer un motif d'éviction du candidat (« [c]es données doivent être pertinentes et nécessaires, sans toutefois que le refus de communication de la part du preneur de son statut ou de sa composition de ménage puisse justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail »⁵⁵).

§ 2. Bail de droit commun

I. Articulation avec le régime du bail de résidence principale

15. Dans le titre XI du Code bruxellois du logement chargé d'accueillir les dispositions nouvelles relatives au bail d'habitation, le législateur bruxellois, à l'instar de son homologue fédéral⁵⁶, déploie le droit commun du bail d'une part (chapitre II

49 Art. 200ter, § 2, du Code bruxellois du logement.

50 Art. 217, § 3, du Code bruxellois du logement.

51 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. 16.

52 Art. 1147 du Code civil.

53 Art. 1382 du Code civil.

54 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., 2016-2017, n° A-488/1, p. 124).

55 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. 10.

56 À l'échelle fédérale, voy. d'un côté les art. 1714 à 1762bis du Code civil (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

du titre XI) et, de l'autre, le régime spécifique des baux portant sur la résidence principale du preneur (chapitre III du titre XI). 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 points⁵⁷, de préciser le droit commun ou d'y déroger⁵⁸. Ce 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 commun⁵⁹.

16. 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 (chapitre IV du titre XI), la colocation (chapitre V du titre XI), l'habitat intergénérationnel et solidaire (chapitre VI du titre XI) 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).

II. Information précontractuelle

17. En ce qui concerne les modifications de fond touchant au droit commun, commençons par relever que le législateur régional impose désormais au bailleur de fournir aux candidats locataires (par l'entremise notamment de toute communication publique ou officielle⁶⁰) 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.

Ce devoir s'appliquait déjà au certificat PEB⁶¹ ainsi qu'au montant du loyer et des charges communes⁶² ; il est élargi à une batterie d'autres renseignements, comme les charges privatives⁶³, la description du logement, l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, enfin, le mode de gestion de l'immeuble⁶⁴.

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.

57 La durée du bail par exemple (les art. 237 à 239 du Code bruxellois du logement aujourd'hui et, hier, l'art. 3 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

58 Au nom du principe général de droit *Lex specialis derogat legi generali*.

59 L'état des lieux par exemple (l'art. 220 du Code bruxellois du logement aujourd'hui et, hier, les art. 1730 et 1731 du Code civil – quoique ces derniers articles n'ont pas disparu avec la régionalisation du bail, comme on le verra aux n^{os} 78 et s.).

60 De type publicité par exemple.

61 Art. 2.2.14, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie.

62 Art. 1716, al. 1^{er}, du Code civil.

63 Pour autant qu'elles soient forfaitaires.

64 Art. 217, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

18. Quelle(s) sanction(s) le législateur a-t-il prévue(s) pour faire respecter son prescrit ? Au-delà de la traditionnelle amende administrative (à actionner par la commune en cas de manquement)⁶⁵, déjà d'application auparavant⁶⁶, 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 judiciaire⁶⁷. 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 »⁶⁸.

Il est, à côté de la résolution du bail, un deuxième type de sanction (civile) : 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 bail⁶⁹.

III. Bail-type

19. « Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative », annonce l'ordonnance du 27 juillet 2017⁷⁰. Cette convention standard recèle-t-elle toutefois une utilité dans la mesure où, de toute façon, le droit bruxellois du bail a été intégralement doté d'un caractère impératif⁷¹ (ce qui le 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 cependant l'auteur du texte⁷². Il est vrai qu'un document de cette nature ne peut que favoriser la prise de conscience par les parties de leurs droits et obligations.
20. Le 12 juillet 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté le bail-type⁷³... 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) »⁷⁴.

65 Art. 217, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement.

66 Art. 1716, al. 2 et 3, du Code civil.

67 Art. 217, § 2, du Code bruxellois du logement

68 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.

69 Art. 217, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

70 Art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement.

71 Art. 216 du Code bruxellois du logement.

72 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. 16.

73 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.

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

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 pourvu⁷⁵.

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)⁷⁶. Parmi ces sujets, on peut identifier les intérêts de retard (pour le loyer)⁷⁷ et l'assurance incendie⁷⁸, 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'entrée⁷⁹.

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 emblématique⁸⁰.

21. Le bail-type oblige-t-il les parties à y recourir ? Non ; en l'état, il n'est pourvu que d'une « valeur indicative »⁸¹, on l'a dit. Attention : si l'utilisation du bail-type est facultative, les normes de fond y enchâssées sont, elles, d'ordre impératif (pour la raison simple qu'elles sont issues directement de l'ordonnance du 27 juillet 2017). On peut écarter le modèle, en d'autres termes, mais pas son contenu.

75 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 du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

76 Voy. l'« observation importante » qui ouvre chacune de ces six conventions.

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

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

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

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

81 Art. 218, § 4, du Code bruxellois du logement.

IV. Annexe explicative

22. « Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales », confie l'ordonnance du 27 juillet 2017, dans une même visée pédagogique⁸² ; et cette annexe doit être « obligatoirement jointe aux contrats de bail »⁸³. La démarche est incontestablement salutaire. 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'époque⁸⁴ ; 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 au contrat de bail »⁸⁵.
23. Son caractère louable n'exonère pas l'annexe de questionnements⁸⁶. 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) ?

Plus fondamentalement, que se passe-t-il si l'annexe contient une erreur ? Précisément, à l'instar de son homologue fédéral de l'époque⁸⁷, 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 certaine⁸⁸, 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 importants⁸⁹. 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 indemnité⁹⁰), totalement occulté ici ! Plus

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

83 Art. 218, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.

84 Art. 11bis 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 l'art. 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, *M.B.*, 21 mai 2007, *err.* 31 mai 2007, 21 août 2009 et 16 février 2010.

85 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.

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

87 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 !

88 Comprenez : un bail non enregistré, essentiellement.

89 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

90 « 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 [...] »,

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'époque⁹¹, 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.

V. État du bien loué

A. Régime normal

24. Précédemment, et malgré que les entités fédérées ne fussent point compétentes pour la matière du bail, tout bien loué devait respecter un *double* corps de normes de salubrité⁹² : fédérales⁹³ et régionales⁹⁴. Une certaine confusion s'ensuivait, que le législateur bruxellois a dissipé heureusement... en tirant un trait définitif sur les prescriptions fédérales⁹⁵.

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 fédérées⁹⁶ (le logement en l'occurrence⁹⁷) ; ce, alors même que les arrêtés régionaux étaient encore dans les limbes à l'époque.

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.

91 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).

92 En vertu de l'art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

93 Art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Cf. aussi l'arrêté 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 et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

94 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.

95 Lire en creux l'art. 219, § 2, du Code bruxellois du logement. Cf. aussi l'art. 16, § 4, de l'ordonnance du 27 juillet 2017.

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

97 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.

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 judicieuse – des facultés de dérogation⁹⁸.

25. 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 fédérale⁹⁹, que le législateur ordonnancier a opportunément maintenue¹⁰⁰). Une exigence préalable conditionne cependant aujourd'hui le choix du preneur : que « la non-conformité ne lui [soit] pas imputable »¹⁰¹. 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 la DIRL¹⁰², dont la décision (sur laquelle il n'a pas de prise) pourra conduire à une fermeture du bien¹⁰³.

26. De manière heureuse, l'ordonnance du 27 juillet 2017 donne une heureuse indication sur le sort (civil) du bail portant sur un bien frappé par une interdiction (administrative) à la location. Objet de vifs débats en doctrine¹⁰⁴, cette question est enfin tranchée¹⁰⁵ : 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 forte¹⁰⁶). 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 dernier¹⁰⁷.

98 Voy. notamment l'art. 7, § 3, al. 7, 2^e tiret, du Code bruxellois du logement.

99 Art. 2, § 1^{er}, al. 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

100 Art. 219, § 3, du Code bruxellois du logement.

101 Art. 219, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

102 Direction de l'inspection régionale du logement du Service public de la Région de Bruxelles-Capitale.

103 Art. 7, § 3, et art. 8 du Code bruxellois du logement.

104 Cf. entre autres, L. THOLOMÉ et Ch.-É. de FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, 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 », in N. BERNARD (dir.), *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)*, 2015, pp. 9 et s.

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

106 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).

107 Art. 219, § 4, al. 4, du Code bruxellois du logement.

27. 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 contrat¹⁰⁸. Elle se distingue de la nullité (qui sanctionne un contrat dont il a manqué 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 rétractif¹⁰⁹), 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 preneur¹¹⁰). 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 automatiquement¹¹¹, ce qui dispense du passage en justice¹¹².

B. L'ancien marchand de sommeil

28. 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 le contrat de location (associé à un bien qui contrevient aux normes régionales) dont le bailleur a, dans les dix années

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

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

110 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.

111 « 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 R. Jafferali (dir.), *Le droit commun des contrats. Questions choisies*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 188).

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

qui ont précédé, encouru une condamnation en état de récidive comme marchand de sommeil¹¹³. Ce, indépendamment ici de toute interdiction à la location éventuelle.

29. 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 forcée¹¹⁴. 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'État¹¹⁵.

VI. État des lieux

A. État des lieux d'entrée

30. Le Gouvernement bruxellois a reçu mission d'arrêter un « modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative »¹¹⁶. Sans musarder, il s'est exécuté (par arrêté du 19 octobre 2017)¹¹⁷.

113 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 », *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 », *Jurim Pratique*, 2010/1, pp. 103 et s.

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

115 « 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., 2016-2017, n° A-488/1, p. 126).

116 Art. 220, § 2, du Code bruxellois du logement.

117 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.*

Il reste à espérer que la longueur (22 pages !) de ce nouveau document officiel, agrémenté qui plus est d'une annexe explicative (de 8 nouvelles pages), ne rebute pas les parties¹¹⁸. Le risque d'un manque d'effectivité est d'autant plus aigu que ce modèle-type reste d'usage facultatif pour les parties (puisque'il a « valeur indicative »). Ceci étant, si les parties peuvent se passer du modèle régional, elles restent tenues d'inclure dans leur propre document les mentions imposées par l'ordonnance¹¹⁹. En tout état de cause, il n'est pas exclu que la complexité du modèle-type (censé assister les parties dans la rédaction de leur état des lieux) conduise celles-ci à s'en remettre plutôt à un expert pour l'établissement du document, ce qui serait paradoxal assurément.

31. Si les parties décident d'utiliser le modèle officiel, que le preneur observe alors une complète vigilance, car on avertit expressément dans ce modèle : « 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 civil¹²⁰.

B. État des lieux de sortie

32. Nouveauté : l'hypothèse d'un état des lieux *de sortie* est réglée par l'ordonnance du 27 juillet 2017. Comme pour l'état des lieux d'entrée, chaque partie est libre dorénavant d'exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie, contradictoire et à frais partagés. 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 l'ordonnance ; là où les cocontractants « dressent » le premier¹²¹, « chaque partie *peut* requérir l'établissement » du second¹²².

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).

118 Et l'on n'a pris en compte ici que la version française.

119 En vertu de l'art. 220, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

120 « 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}, du Code civil). Cet article est maintenu intact malgré la régionalisation du bail (voy. *infra*, n° 78).

121 Art. 220, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

122 Art. 220, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement, souligné par nous.

VII. Travaux économiseurs d'énergie

33. La question énergétique a acquis aujourd'hui une importance dont le pouvoir fédéral n'était guère conscient au jour de l'adoption de ses législations en matière du bail. Il était logique dès lors que la Région bruxelloise répercute dans son texte cette préoccupation¹²³, absente *ab initio*. Aussi, le bailleur a reçu le « droit » d'exécuter dans le bien loué « tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement »¹²⁴ ; ce, en cours de bail¹²⁵, et sans l'accord du preneur le cas échéant.

Entre autres exigences, 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 découler¹²⁶. 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 ici¹²⁷.

34. 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)¹²⁸, ce qui semble peu conforme à l'esprit de la disposition¹²⁹.

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 contrat¹³⁰ *juste après* la réfection¹³¹, 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

123 Ce, au-delà de la mise à disposition du locataire du certificat PEB, acquise depuis un certain temps (art. 2.2.14, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie).

124 Art. 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

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

126 Art. 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

127 Art. 221, § 2, du Code bruxellois du logement.

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

129 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.

130 Pour occupation personnelle par exemple ou sans motif mais moyennant indemnité.

131 Et pourvu naturellement que les conditions associées au motif de résiliation choisi soient remplies.

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).

VIII. Réparations

35. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a été investi de la mission de rédiger un arrêté qui énumère les différents types de réparations (et leurs débiteurs respectifs)¹³², comme l'avait été son alter ego fédéral à l'époque¹³³. Mais alors que ce dernier n'a jamais accouché du texte promis¹³⁴, l'exécutif bruxellois a fait diligence : dans la foulée immédiate de la publication de l'ordonnance du 27 juillet 2017 (le 30 octobre 2017), il promulguait (le 23 décembre 2017) l'arrêté annoncé¹³⁵.
36. Comment se présente ce document ? D'abord, reconnaissons qu'il fait preuve de complétude puisque, à côté des réparations *sensu stricto*¹³⁶, l'arrêté règle la question des éventuels ascenseurs, du chauffage, de l'électricité et du conditionnement d'air¹³⁷. Le mérite en revient notamment à la jurisprudence et aux riches travaux de l'Union des géomètres experts de Belgique, dans lesquels a puisé manifestement l'auteur de l'arrêté.

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 déficiences ou anomalies » dans le bien loué,

132 Art. 223, § 3, du Code bruxellois du logement.

133 Art. 2, § 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

134 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.

135 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.

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

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

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.

IX. Loyers

37. Sacro-saint, le principe de la libre détermination du loyer¹³⁸ n'a pas été entamé par la régionalisation du bail¹³⁹. Simplement, en guise de compromis en quelque sorte, le législateur bruxellois met 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 de référence des loyers »¹⁴⁰.

Facultatif, le dispositif l'est indéniablement. Le législateur 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 »¹⁴¹.

38. À nouveau¹⁴², le Gouvernement bruxellois a fait preuve de diligence dans la mise en œuvre des prescrits de l'ordonnance. Par arrêté du 19 octobre 2017¹⁴³, il a adopté

138 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.

139 Deux amendements visant à introduire un début de régulation ont même été repoussés : 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 »).

140 Art. 225, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

141 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 ».

142 Voy. *supra*, n° 8 not.

143 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.

la grille de loyers annoncée par le législateur¹⁴⁴. 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 années¹⁴⁵.

« La grille est construite de façon empirique notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles », explique l'exécutif¹⁴⁶. 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.

39. La grille de loyers est « aisément accessible au public », dicte l'ordonnance¹⁴⁷. La promesse n'a pas tardé à trouver sa matérialisation puisque, dans le courant de l'année 2018, les autorités ont créé un site internet¹⁴⁸ offrant au visiteur la possibilité de connaître le « loyer indicatif de référence »¹⁴⁹ pour tout logement dont il aura préalablement encodé les caractéristiques (type de bien¹⁵⁰, nombre de chambres, superficie habitable, année de construction¹⁵¹, présence d'une série d'éléments¹⁵², gradient P.E.B.¹⁵³ et, enfin, adresse).
40. **Pour** novatrice soit-elle, la grille de loyers n'est pas exempte 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 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 ?

144 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.

145 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 », N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 287 et s.

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

147 Art. 225, al. 2, du Code bruxellois du logement.

148 <https://loyers.brussels>

149 Ou plutôt, une *fourchette* de loyer, avec un montant bas et un montant haut.

150 Studio, appartement ou maison ?

151 Avant ou après 2000.

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

153 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).

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 (puisqu'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 prédécrit¹⁵⁴) conduise certains bailleurs, peu au fait du secteur immobilier par exemple, à relever leurs prix pour « coller » à la grille.

X. Précompte immobilier

41. L'ordonnance du 27 juillet 2017 interdit au bailleur d'imputer le précompte immobilier au titulaire d'un bail de résidence principale¹⁵⁵ ; ce faisant, elle place ses pas dans le sillage de la loi fédérale (régime du bail de résidence principale¹⁵⁶). Le texte 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'impôt¹⁵⁷.

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.

42. 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 preneurs¹⁵⁸ ? 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)¹⁵⁹ ; ce, alors même que le législateur a tenu à cette occasion à se montrer aussi exhaustif que possible¹⁶⁰.

154 N° 39.

155 « 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).

156 Art. 5 de section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

157 Art. 226 du Code bruxellois du logement.

158 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.

159 Voy. *infra*, n° 67.

160 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

XI. Enregistrement

43. En matière d'enregistrement du bail, le législateur ordonnancier a transplanté dans l'ordre juridique bruxellois l'économie générale du régime fédéral¹⁶¹. 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 »¹⁶², comme avant. Par ailleurs, « les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge [du bailleur] »¹⁶³, comme avant également¹⁶⁴. À côté de l'amende, une sanction civile frappe le défaut d'enregistrement au-delà de la période de deux mois ; à cet égard, la Région bruxelloise¹⁶⁵ autorise elle aussi¹⁶⁶ 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.
44. 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 préalable¹⁶⁷ par le preneur à son cocontractant d'une « mise en demeure d'enregistrer le bail », laquelle doit être restée « sans suite utile » pendant un mois¹⁶⁸. 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 préavis¹⁶⁹ ni indemnité. À la réflexion, toutefois, la chose semble heureuse : on ne conçoit en effet pas un dispositif dans le but principal de voir s'appliquer la sanction¹⁷⁰.

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).

161 Art. 5*bis* de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

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

163 Art. 227, al. 1^{er}, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

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

165 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 [...] »).

166 Cf. précédemment l'art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

167 Via lettre recommandée.

168 Art. 227, al. 2, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

169 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 d'avantage que la loi fédérale, du reste).

170 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).

Ensuite, cette possibilité de départ anticipé n'est plus réservée aux baux de neuf ans¹⁷¹ ; elle concerne *tous* les baux dorénavant, quelle que soit leur durée¹⁷².

Enfin, la position de l'article de loi dans le Code bruxellois du logement – au sein du droit commun plutôt que dans le régime spécifique du bail de résidence principale (comme avant¹⁷³) – confère une extension plus grande encore à la sanction civile qui, désormais, concerne *tous les types* de baux d'habitation.

XII. Sous-location

45. Localisée principalement désormais dans le droit commun, l'article de loi relatif à la sous-location n'autorise plus celle-ci que moyennant autorisation du bailleur (« [l]e preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur »¹⁷⁴). La tournure positive de la phrase ne doit pas tromper : à l'instar de la cession de bail¹⁷⁵, la sous-location n'est pas de droit, puisqu'elle requiert le *fiat* du bailleur. Elle est bel et bien vue comme l'exception.

Ici aussi, dès lors, le droit commun du bail 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 prisee par un grand nombre de preneurs, étudiants et/ou colocalitaires au premier chef. 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... *quod non* malheureusement¹⁷⁶ !

46. Comme pour la cession du bail¹⁷⁷, le « projet de sous-location » est notifié par le preneur (via courrier recommandé) au bailleur, au moins quinze jours avant sa conclusion¹⁷⁸. Ce projet comprend « toutes les données d'identification du

171 C'est que l'article de loi concerné (l'art. 227 du Code bruxellois du logement) s'est émancipé 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 du Code civil), pour acquérir un statut autonome.

172 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. not. 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.

173 Art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

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

175 Art. 230, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

176 Voy. *infra*, n° 71 (pour le bail de logement étudiant).

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

178 Art. 230, § 5, al. 2, première phrase, du Code bruxellois du logement.

sous-locataire »¹⁷⁹, en conformité toujours avec l'article 200ter, § 2, du Code du logement (afférent au « document standardisé » répertoriant les données exigibles du candidat preneur sélectionné... 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 exemple¹⁸⁰.

Toutefois, et par opposition ici à la cession de bail¹⁸¹, 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 bail¹⁸². 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 »¹⁸³ 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.

XIII. Décès du preneur

47. 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 social¹⁸⁴, 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.
48. Aussi, le législateur régional a renversé le régime et, dorénavant, prévoit 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. Toutefois, l'éventuel occupant jouit d'une considération certaine puisque la question de la résiliation ne se posera que « si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur »¹⁸⁵ et si, cumulativement, le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant deux mois à partir du trépas¹⁸⁶. Et, même

179 Art. 230, § 5, al. 2, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

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

181 Art. 230, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

182 Art. 230, § 2, al. 2 et 3, du Code bruxellois du logement.

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

184 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).

185 Sans que la qualité de membre du ménage soit définie, malheureusement.

186 Art. 232, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

à ce moment, toute automaticité est écartée puisque le bailleur « peut considérer le bail comme résilié »¹⁸⁷, sans obligation de sa part.

Concernant les éventuels meubles, le bailleur « peut [en] disposer librement »¹⁸⁸. 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'expulsion¹⁸⁹ ; 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 »¹⁹⁰.

49. 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 coût¹⁹¹ ? 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 domicile¹⁹²) 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.

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 hypothécaire¹⁹³, sur les meubles garnissant le bien loué¹⁹⁴ ? 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

187 Sans préavis ni indemnité.

188 Art. 232, al. 2, du Code bruxellois du logement.

189 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.

190 Art. 1^{er}, al. 1^{er}.

191 Sauf s'il est fait application de l'art. 5 de la loi du 30 décembre 1975.

192 Art. 15 de la Constitution.

193 Art. 20, 1^o.

194 Voy. également l'art. 1752 du Code civil : « 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, l'art. 16, § 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

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'État¹⁹⁵ avait soulevé la question *in illo tempore*¹⁹⁶, sans être entendu.

XIV. Résolution des conflits

50. Les modes alternatifs de règlement des conflits ont le vent en poupe actuellement¹⁹⁷, médiation en tête¹⁹⁸. 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.
51. 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 texte¹⁹⁹. Pour le détail de cette offre de modes alternatifs de règlement des conflits, il est renvoyé²⁰⁰ à l'annexe explicative censée agréementer tous les contrats de bail²⁰¹. À la manœuvre pour la rédaction de ce document, **l'exécutif effectivement décliné différentes solutions possibles**²⁰², en incluant la conciliation d'ailleurs²⁰³.

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

195 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. 132.

196 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.

197 Voy. not. le n° 1/2014 de *Jurim Pratique* (« Les modes alternatifs de règlement des conflits »).

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

199 Art. 233, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

200 Par l'art. 233, § 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

201 Dont le principe est institué par l'art. 218, § 5, du Code bruxellois du logement.

202 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.

203 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, du Code judiciaire). 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.

loi du 21 février 2005²⁰⁴ avait *déjà* admis cette possibilité, en matière de bail y compris²⁰⁵. De sorte que le présent article 233 du Code du logement se présente davantage comme un rappel adressé aux parties que comme l'instigateur d'une possibilité nouvelle ; sa portée est d'ordre symbolique essentiellement.

52. 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'arbitrage²⁰⁶. Toutefois, si le Code 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 arbitre²⁰⁷ ; corrélativement, toute clause d'arbitrage décidée *avant* la survenance du conflit « est réputée non écrite »²⁰⁸.

Comment l'auteur du texte 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 »²⁰⁹. 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'amont²¹⁰. Mais il est vrai que de nombreux baux-types gratuits circulent sur internet²¹¹, 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 arbitre²¹². De trop nombreuses désillusions s'en suivaient.

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

205 Art. 1724 à 1737 du Code judiciaire.

206 Sur pied des art. 1676 à 1723/1 du Code judiciaire.

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

208 Art. 233, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

209 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. 35.

210 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.

211 Mis en ligne par des arbitres eux-mêmes.

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

§ 3. Bail de résidence principale

I. La durée

A. Bail de neuf ans ou plus

53. S'agissant de la durée du bail²¹³, le législateur a conservé l'alternative traditionnelle entre un contrat de trois ans ou moins et un autre de neuf ans ou plus²¹⁴. 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)²¹⁵.

Tout juste a-t-on ajouté, dans l'hypothèse d'un contre-préavis du preneur²¹⁶, que « le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial »²¹⁷, histoire d'acter l'ascendant pris sur ce point par la Cour constitutionnelle²¹⁸ sur la Cour de cassation²¹⁹.

54. 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 écoulé²²⁰) 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 bailleur²²¹. Qu'est-ce qui justifie en effet de réserver

213 De résidence principale spécifiquement maintenant.

214 Art. 237, § 1^{er}, et art. 238 du Code bruxellois du logement.

215 Art. 237, §§ 2 à 5, du Code bruxellois du logement.

216 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. l'art. 237, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement

217 Art. 237, § 5, al. 3, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

218 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, *Jurim Pratique*, 2014/2, pp. 41 et s.

219 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.

220 Art. 237, § 5, al. 2, du Code bruxellois du logement.

221 Un congé est toujours nécessaire dans ce cas-là (art. 237, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement).

cette faculté au cas de figure de la résiliation anticipée ? Le besoin, à l'expiration normale du contrat, n'est-il pas le même (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 preneur²²².

B. Bail de trois ans ou moins

1. Bail de six mois au moins

55. 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 un²²³) ne connaît **plus aucun** de plafond (pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans)²²⁴ ; 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.
56. Ensuite, le législateur ordonnancier a clos l'antique polémique sur la possibilité ou non de mettre fin anticipativement à une convention locative de courte durée²²⁵... 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 loyer²²⁶. Un pouvoir analogue est conféré au bailleur (avec préavis²²⁷ et indemnité²²⁸ 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 logement²²⁹.

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

222 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 ?

223 Art. 3, § 6, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

224 Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

225 Sur cette vieille controverse, voy. not. 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.

226 Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

227 Trois mois.

228 Un mois de loyer.

229 Art. 238, al. 4, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

proposer un contrat de long terme (censé être la norme²³⁰), une durée à tout le moins garantie²³¹.

57. 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 2017²³². Toutefois, seul « l'article 237, §§ 2 et 5 » du Code bruxellois du logement est mis hors jeu²³³ (plutôt que « l'article 237, §§ 2 à 5 »), ce qui vise uniquement la résiliation anticipée par le bailleur pour occupation personnelle²³⁴ et la résiliation anticipée des œuvres du preneur²³⁵. Est-ce à dire que les *autres* facultés de résiliation anticipée (lorsque le bailleur entend réaliser des travaux dans le bien loué²³⁶ ou n'a pas de motif particulier à faire valoir mais est prêt à déboursier une indemnité²³⁷) 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 disposition²³⁸ (et dépourvue de toute justification l'inégalité de traitement entre ces différents types de résiliation anticipée²³⁹). Du reste, les travaux préparatoires font chorus²⁴⁰.

230 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° 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° 1357/10, p. 5).

231 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.

232 Art. 238, al. 5, du Code bruxellois du logement.

233 *Ibid.*

234 Le § 2 de l'art. 237

235 Le § 5 de l'art. 237.

236 Le § 3 de l'art. 237.

237 Le § 4 de l'art. 237.

238 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.

239 Sauf à considérer que les deux modes de résiliation anticipée du bail de neuf ans cités par l'art. 238, al. 5, ont ceci de commun qu'il 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).

240 « 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

Il y a lieu toutefois de noter que le Conseil d'État avait émis une remarque similaire²⁴¹, sans avoir été suivi, ce qui peut donner du poids à la thèse inverse (la formule serait alors assumée). Bref, le flou règne.

2. Bail de moins de six mois

58. Autre innovation d'importance introduite par l'ordonnance du 27 juillet 2017 : 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 »²⁴². Nul n'est donc besoin ici de donner un congé pour voir la convention s'arrêter à l'échéance convenue²⁴³. Par opposition, un tel congé est requis pour *tous* les autres contrats de bail de résidence principale²⁴⁴, qu'ils soient de courte durée (mais de six mois au moins)²⁴⁵, de neuf ans²⁴⁶ ou de longue durée (plus de neuf ans)²⁴⁷.

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'avance²⁴⁸ et où le délai qu'il fait courir n'aurait pris effet qu'au premier jour du mois qui suit²⁴⁹, 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 temps²⁵⁰. C'est un motif (pragmatique) similaire, probablement, qui a commandé d'écarter toute possibilité de résiliation anticipée pour le bail de moins de six mois²⁵¹.

59. 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

du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 41, souligné par nous).

241 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.

242 Art. 238, al. 3, du Code bruxellois du logement.

243 « 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).

244 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'art. 1737 du Code civil (lequel ne cesse d'être applicable en Région bruxelloise – en vertu de l'art. 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).

245 Art. 238, al. 4, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

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

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

248 Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

249 Art. 231 du Code bruxellois du logement.

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

251 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.

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)²⁵² ?

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-séjours²⁵³ ?

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 durée²⁵⁴, 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.

II. Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué

60. Si, en droit, le propriétaire-bailleur (qui par définition ne s'est point dépouillé de son *abusus*²⁵⁵) 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 »²⁵⁶.

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'aliénation²⁵⁷ – à tout le moins, avant le jour où l'aliénation acquiert elle-même date certaine²⁵⁸).

252 Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement. Voy. *supra*, n° 55.

253 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).

254 Art. 238, al. 6, du Code bruxellois du logement.

255 Pouvoir de disposer juridiquement de son bien, entre autres.

256 Art. 242 du Code bruxellois du logement.

257 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. l'art. 229, al. 2 et 3, du Code bruxellois du logement.

258 Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

En aucune manière, toutefois, cette disposition ne peut être interprétée comme conférant un droit de préemption au preneur ainsi averti.

61. 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.

Ensuite, seules les vente « 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 réponse²⁵⁹. 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 »²⁶⁰ (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 »²⁶¹, 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 commun²⁶²) de la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur gouverne l'ensemble des baux d'habitation.

III. La garantie locative

62. Il le dit lui-même²⁶³, l'auteur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 « reprend intégralement » le corps de règles antérieur relatif à la garantie locative²⁶⁴ ; mot à mot (ou presque), ajoutera-t-on. Comme avant donc²⁶⁵, 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

259 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).

260 Art. 229, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

261 *Ibid.*

262 Art. 229 du Code bruxellois du logement.

263 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. 45.

264 Règles incarnées par l'art. 10 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

265 Art. 10, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

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)²⁶⁶ ; 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...).

63. Une nouveauté, d'ordre pécuniaire, est à pointer toutefois. 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 »²⁶⁷, avec passage cependant aux « intérêts légaux » significativement plus élevés (2 % en 2018 par exemple²⁶⁸) à partir du moment où le preneur mettait le bailleur en demeure de déposer l'argent sur un compte²⁶⁹. Aujourd'hui, ce taux moyen du marché est toujours en vigueur, mais « avec comme minimum le taux légal »²⁷⁰. 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 financier actuel, ce qui affaiblissait le caractère de la sanction prévue à cet égard », justifie à cet égard l'auteur du texte²⁷¹. À titre surabondant, l'identification du taux moyen du marché était parfois source de complications.

IV. Nouveaux régimes

A. Colocation

64. 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 ?)²⁷². Il en résultait une certaine insécurité juridique.

En 2018, il est devenu impossible de passer sous silence ce mode d'habitat en pleine expansion... et le législateur régional ne s'est point dérobé, en créant *ex nihilo* un régime dédié à la colocation²⁷³.

266 Art. 248, § 2, du Code bruxellois du logement.

267 Art. 10, § 2, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

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

269 Art. 10, § 2, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

270 Art. 249, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

271 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. 47.

272 Cf. les sections IV et V du chapitre IV du titre III du livre III du Code civil (art. 1197 à 1225).

273 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°, du Code bruxellois du logement). La colocation s'entend donc du (même) bail signé par plusieurs preneurs.

65. Première caractéristique : la solidarité est de droit désormais, entre colocataires²⁷⁴. Auparavant, la solidarité ne se présumait pas ; il fallait dès lors qu'elle soit expressément stipulée dans le contrat²⁷⁵. 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 supporter²⁷⁶ par un seul d'entre eux sera fatalement élevé.

66. Une difficulté se posait avec récurrence antérieurement : la résiliation unilatérale anticipée du bail par un colocataire. Ce, parce que l'accord de tous était requis²⁷⁷, aussi bien celui du bailleur que des autres 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, le législateur ~~et~~ bruxellois a fait prévaloir la mobilité résidentielle du locataire. Cherchant à affranchir son départ de l'assentiment des consorts, il a autorisé le colocataire en partance à se trouver un remplaçant, que les autres copreneurs ne peuvent refuser que pour de « justes » et « raisonnables » motifs²⁷⁸. **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 solidarité²⁷⁹. 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.

67. Dernière innovation : le pacte de colocation. À signer obligatoirement par les colocataires²⁸⁰, 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.

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

274 Art. 259 du Code bruxellois du logement.

275 Art. 1202, al 1^{er}, du Code civil.

276 En première ligne en quelque sorte.

277 En situation de solidarité à tout le moins (voy. *a contrario* Cass., 17 février 2017, R.G. n° 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 la colocation sans l'accord des autres ? », *Carnet de route en droit immobilier*, www.gillescarnoy.be, 22 mars 2017.

278 Art. 260, § 5, al. 3, du Code bruxellois du logement.

279 Art. 260, § 7, du Code bruxellois du logement.

280 Art. 261, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

l'ONEm par exemple à la conclusion hâtive que les 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 »²⁸¹, 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 loi²⁸² ou de la jurisprudence de la Cour de cassation²⁸³). La vigilance s'indique dès lors.

B. Bail étudiant

68. À côté de la colocation, le législateur bruxellois a institué de toutes pièces un autre nouveau régime : le bail étudiant²⁸⁴. 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.
69. 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)²⁸⁵. 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 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.

70. 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*,

281 *Ibid.*

282 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).

283 Cass., 9 octobre 2017, *J.T.*, 2018, obs. N. BERNARD, p. 139.

284 Défini 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).

285 Art. 256, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

contraignant alors l'intéressé à quitter son « kot » nettement plus tôt que prévu (à mi-parcours par exemple²⁸⁶). 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. Le preneur étudiant est ainsi libre de mettre fin au bail « à tout moment », moyennant simplement l'envoi d'un préavis de deux mois (aucune indemnité n'étant imposée)²⁸⁷.

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)²⁸⁸.

71. En revanche (et contrairement au régime wallon²⁸⁹), aucun assouplissement de la sous-location n'est prévu. Or, 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. Certes, le législateur bruxellois a facilité la résiliation anticipée du contrat²⁹⁰, à l'attention expresse de l'étudiant (car pareille faculté n'a *pas* été reconnue au bailleur²⁹¹). Si elle doit être saluée, cette avancée 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 bailleur²⁹².

72. Sensible à l'air du temps, la Région bruxelloise a institué l'idée d'un « label » (associé au bail étudiant), à définir par le Gouvernement²⁹³. Sans attendre, ce dernier a – par arrêté du 16 décembre 2017²⁹⁴ – fixé les conditions d'obtention dudit label. Celles-ci tiennent essentiellement²⁹⁵ à la salubrité²⁹⁶, à la lutte contre

286 Après la session de janvier.

287 Art. 256, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.

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

289 Art. 82 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

290 *Voy. supra*, n° 66.

291 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).

292 Art. 230, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement. *Voy. supra*, n° 45.

293 Art. 254 du Code bruxellois du logement.

294 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.

295 Art. 3, 1° à 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2017.

296 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.

l'incendie²⁹⁷ et à l'information précontractuelle (les éléments à donner par le bailleur au candidat locataire)²⁹⁸. 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)²⁹⁹. 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 »)³⁰⁰.

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 salubrité³⁰¹. 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 salubrité³⁰². 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 lieux³⁰³. Dans ces 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

73. Un peu marginale peut-être³⁰⁴, 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 tracasseries). Surtout, l'association accompagne le preneur durant l'exécution du contrat et l'assiste dans l'accomplissement de ses

297 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.

298 Art. 217, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement. *Voy. supra*, n^{os} 17 et 18.

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

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

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

302 Art. 4, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

303 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 « proposé » à la location (dans l'ancien art. 5 du Code bruxellois du logement).

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

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 bailleur³⁰⁵.

74. Ce mécanisme novateur, la Région bruxelloise lui a donné aussi bien une consécration juridique (par une définition officielle insérée dans le Code du logement³⁰⁶) qu'un régime locatif *ad hoc*.

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, complète celui-ci³⁰⁷, sans préciser toutefois les critères présidant à cette sélection. Cette liste n'a pas encore été adoptée, malheureusement, alors que la Wallonie par exemple y a pourvu³⁰⁸.

Ensuite, c'est le véhicule juridique de la location/sous-location qui est privilégié pour le bail glissant³⁰⁹, pour une durée maximale de trois ans³¹⁰ (et sous le régime de résidence principale). Dans le même registre, on notera que le mécanisme de la cession de bail a été retenu pour incarner juridiquement le glissement³¹¹.

75. À cet égard, « le bailleur ne peut s'opposer » au glissement, prévient l'ordonnance³¹² ; au risque d'être insistante ou redondante, celle-ci ajoute (ailleurs) que le glissement s'opère « sans nouvel accord du bailleur »³¹³. 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.

305 Sur ce mécanisme, voy. S. LUX, « Le bail glissant : un (stimulant) mécanisme à consacrer, pérenniser et développer », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 361 et s.

306 Il s'agit 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).

307 Art. 263, § 1^{er}, al. 2, du Code bruxellois du logement.

308 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.

309 On aurait pu songer aussi au mandat de gestion par exemple.

310 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.

311 La novation, toutefois, avait ses partisans aussi.

312 Art. 264, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement.

313 Art. 264, § 3, al. 4, du Code bruxellois du logement.

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 véto sur la personne du sous-preneur...

76. 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 ans³¹⁴. 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.
77. Une inquiétude émerge cependant : nulle part le législateur n'a 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)³¹⁵. Et pas davantage le chapitre sur le bail glissant n'énonce 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. Admettre que le bailleur puisse mettre fin à tout moment au bail (certes pour occupation personnelle et après la première année³¹⁶) alors que l'essai est toujours en court reviendrait à court-circuiter celui-ci et à priver d'effet le principe même du test. Et penser que, de son côté, l'association serait libre de se retirer quand elle veut, abandonnant par là à 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

78. 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* du Code civil)³¹⁷. Le trait n'est tiré que sur *certaines* de

314 Art. 265, § 3, du Code bruxellois du logement.

315 Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

316 Art. 238, al. 4, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

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

ces articles³¹⁸. Ceux-ci, dans leur majorité, cessent de s'appliquer à l'égard de *l'ensemble* des baux d'habitation³¹⁹, 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 exemple³²⁰.

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), 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.

79. Le choix fait par la Région bruxelloise de ne pas supprimer l'entièreté 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 reprise³²¹ (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 verbal³²², le second impose l'écrit³²³ ! 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 ;

318 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).

319 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. l'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.

320 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'art. 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 du Code civil) ont tous trait à la durée du bail. *A contrario*, la colocation et le bail glissant – non cités par l'art. 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).

321 Partiellement il est vrai.

322 « Sauf dispositions légales contraires on peut louer ou par écrit, ou verbalement » (art. 1714 du Code civil, al. 1^{er}).

323 « 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).

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 »³²⁴ alors que, aux termes de l'article 1728*bis* du Code civil, elle doit pour ce faire avoir été « convenue » par contrat au préalable³²⁵. Certes, cette dernière disposition a son importance car elle recèle la formule d'indexation³²⁶ à laquelle l'article 224 du Code bruxellois du logement renvoie³²⁷ ; il n'était pas interdit toutefois de rapatrier celle-ci au sein dudit article 224, histoire de former un tout cohérent (et unique).

80. 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 question continue ou non d'être applicable)³²⁸. Et, ce qui n'arrange rien, ces textes émanent de niveaux de pouvoir *différents* (régional et fédéral). À titre de comparaison, le législateur wallon n'a pas hésité 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)³²⁹, ce qui contribue significativement à simplifier et rationaliser le paysage réglementaire.

§ 2. Dispositions transitoires

81. Un mot, pour terminer, sur les dispositions transitoires. Le principe général est simple : 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'ordonnance³³⁰ (fixée au 1^{er} janvier 2018³³¹).

Des exceptions sont toutefois ménagées. 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

324 Art. 224, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

325 Art. 1728*bis*, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code civil (« Région de Bruxelles-Capitale »).

326 Art. 1728*bis*, § 1^{er}, al. 2 à 6, du Code civil (« Région de Bruxelles-Capitale »).

327 Art. 224, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

328 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.).

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

330 Art. 17, § 3, du Code bruxellois du logement.

331 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.

aspects-là s'appliqueront uniquement aux baux conclus ou renouvelés *après* l'entrée en vigueur du texte bruxellois³³².

Section 5. Des recours en annulation pendants

82. 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, car la Cour constitutionnelle aura à se prononcer prochainement sur plusieurs recours³³³ visant à l'annulation de nombreuses dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017³³⁴. Sont ainsi ciblés les articles relatifs à l'extension³³⁵ de la liste des données exigibles du candidat preneur sélectionné³³⁶, à la sanction civile³³⁷ frappant le bail portant sur un logement interdit à la location ou dont le bailleur est un ancien marchand de sommeil³³⁸, à l'augmentation de loyer consécutive à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie³³⁹, à la notification au bailleur du « projet de sous-location »³⁴⁰, à l'illimitation du nombre de prorogations du bail de courte durée³⁴¹, à la faculté de résiliation anticipée de ce même contrat³⁴², à la terminaison sans congé du bail de moins de six mois³⁴³ et, enfin, à l'invalidation de la clause d'arbitrage glissée d'entrée de jeu dans le bail³⁴⁴. Affaire à suivre dès lors !

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

333 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).

334 Voy. le *Moniteur belge* du 13 juin 2018, p. 49.260.

335 À la discrétion de l'exécutif.

336 Art. 200ter, § 2, seconde phrase, du Code bruxellois du logement.

337 Nullité ou caducité.

338 Art. 219, § 4 et 5, du Code bruxellois du logement.

339 Art. 221, § 2, du Code bruxellois du logement.

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

341 Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du logement.

342 Art. 238, al. 4, du Code bruxellois du logement.

343 Art. 238, al. 3, du Code bruxellois du logement.

344 Art. 233, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement.