

Table des matières

Introduction générale	7
<i>Hanna BOUZEKRI</i>	
La lutte contre les loyers abusifs et les expulsions de logement en Région bruxelloise	9
<i>Nicolas BERNARD</i>	
Section 1. Lutte contre les loyers abusifs	10
§ 1. Contextualisation	10
§ 2. Du loyer abusif	11
A. Une double hypothèse de loyer abusif	11
B. Des présomptions de loyer abusif	15
§ 3. De la possibilité d'obtenir en justice une révision du loyer	17
A. Principes généraux	17
B. Quand peut-on introduire une demande de révision ?	19
C. Quelle rétroactivité pour le loyer révisé ?	21
Section 2. Expulsions de logement	24
§ 1. Contextualisation	24
§ 2. Modifications apportées à la procédure menant à l'expulsion	25
§ 3. Moratoire hivernal	31
A. Portée	31
B. Dérogations	32
C. Dédommagement du bailleur	34
D. Applications jurisprudentielles	38
La procédure de révision des loyers abusifs en Région bruxelloise : cadre légal et premières applications	43
<i>Anne REUL et Nicolas LHOËST</i>	
Section 1. L'encadrement des loyers : les balises de l'intervention législative	43

Section 2. Le développement de l'arsenal normatif bruxellois	47
§ 1. La création d'une grille indicative des loyers	47
§ 2. L'instauration d'une Commission paritaire locative	50
§ 3. La notion de loyer abusif	52
§ 4. La révision de la grille indicative	56
Section 3 La procédure de révision d'un loyer présumé abusif	59
§ 1. La possibilité de solliciter une révision d'un loyer présumé abusif	59
§ 2. La procédure d'avis devant la Commission paritaire locative	60
§ 3. La procédure de révision des loyers abusifs devant la justice de paix	62
A. Instruction du dossier	62
B. Les effets du jugement révisant le loyer	63
C. Une compétence judiciaire limitée à la révision du loyer abusif	65
Section 4. Les premières applications : examen des avis rendus par la Commission paritaire locative et de la jurisprudence	65
§ 1. Les avis de la Commission paritaire locative	65
§ 2. Les premières décisions de jurisprudence	67
Section 5. Conclusion	68

Incidences de l'insalubrité d'un logement sur le bail de résidence principale 71

Sophia AZZOUG et Constantin RODRIGUES PEREIRA

Section 1. Introduction	71
Section 2. Licéité de l'objet du contrat	72
Section 3. Exigences de sécurité, salubrité et équipement	73
Section 4. Constatation de l'insalubrité d'un bien par l'autorité administrative	76
§ 1. Direction de l'Inspection Régionale du Logement	76
A. Procédure d'enquête	76
B. Conclusions de l'enquête	78
§ 2. Pouvoir du bourgmestre	84
A. Police administrative générale et police administrative spéciale du logement	84

B. Procédure	86
C. Motivation de l'arrêté et proportionnalité de la mesure	89
D. Obligation de relogement ?	91
Section 5. Conséquences sur le contrat de bail	94
§ 1. Travaux de mise en conformité du logement requis par la DIRL ou par le bourgmestre	94
§ 2. Interdiction de mise en location imposée par la DIRL	95
A. Caducité du contrat de bail	96
B. Nullité du contrat de bail	98
§ 3. Notification d'un arrêté d'inhabitabilité du bourgmestre	99
Section 6. Conclusion	100
Le bail de logement social et la question de l'article 76 du Code bruxellois du logement	103
<i>Linda LAMA</i>	
Section 1. Introduction	103
Section 2. Le bail de logement social : une relation réglementaire singulière	104
§ 1. Un bail façonné par un cadre normatif unilatéral et hiérarchisé	105
§ 2. Le contrat de bail social : une relation réglementaire imposée aux parties	106
§ 3. Le bailleur social, garant d'une mission de service public... sans autorité administrative	108
Section 3. La plainte administrative auprès de la SISP : un recours de proximité à l'effectivité relative	111
§ 1. Base juridique et conditions de recevabilité	111
A. Le fondement légal : article 76, § 1 ^{er} , du Code bruxellois du logement	111
B. La qualité pour agir : la « personne intéressée »	112
C. La forme de la plainte : formalité substantielle	112
D. L'objet de la plainte : les « missions de la SISP »	113
§ 2. Délais, modalités de traitement et effets de la plainte	114
A. Délais de traitement	114
B. Rôle du délégué social de la SLRB	115
C. Décision de la SISP et effets juridiques	116

§ 3. Typologie des plaintes : statistiques, pratiques et enjeux	117
A. Plaintes liées à l'indicateur social	119
B. Plaintes liées à l'indicateur loyer	123
C. Plaintes liées à l'indicateur technique	124
D. Observations transversales et critiques	125
§ 4. Difficultés pratiques et recommandations	125
A. Un déficit de transparence généralisé	125
B. Un problème de qualification des plaintes	126
C. L'absence de motivation formelle vecteur d'insécurité juridique	127
D. Recommandations	127
Section 4. Le recours en réformation auprès de la SLRB	128
§ 1. Fondement et nature juridique	128
§ 2. Conditions de recevabilité et procédure	129
§ 3. Indisponibilité des données statistiques et phénomène de non-recours	130
Section 5. Les actions possibles contre la décision prise par la SLRB	132
§ 1. Le service interne des plaintes de la SLRB	132
§ 2. La médiation auprès de l'Ombudsman de la Région de Bruxelles-Capitale	132
§ 3. Le recours judiciaire : juge de paix et tribunal de première instance	133
§ 4. Le recours au Conseil d'État	134
Section 6. Conclusion	135
Le bail de droit commun	137
<i>Nuria M'POYO</i>	
Section 1. Le bail de droit commun : le contrat par défaut. Oui, mais de quoi ?	138
Section 2. Un cadre légal à deux visages	138
§ 1. Les principes généraux	138
A. La théorie de l'imprévision	139
B. Les clauses abusives et l'exécution de bonne foi	140
C. La clause indemnitaire	141

D. L'abus de circonstances	141
E. L'inexécution anticipée	142
§ 2. L'incidence de la régionalisation du bail sur le bail de droit commun	142
Section 3. Le contrat	142
§ 1. Sa forme : verbale ou écrite ?	142
§ 2. La force probante du bail écrit et la force exécutoire du bail notarié : une différence ?	143
§ 3. Les mentions essentielles	144
§ 4. L'état des lieux	145
Section 4. Les obligations des parties	146
§ 1. Les obligations du bailleur	146
A. Obligation de délivrance	147
B. Obligation d'entretien	147
C. Obligation d'assurer la jouissance paisible	148
D. Garantie des vices cachés	148
§ 2. Les obligations du preneur	148
A. Payer le loyer et les charges	149
B. User du bien « en bon père de famille », de manière raisonnable et prudente et en adéquation avec sa destination	149
C. Effectuer les réparations locatives	149
D. Restituer le bien en bon état	149
E. Souscrire une assurance incendie et responsabilité civile locative	149
F. Interdiction de céder le bail ou de procéder à une sous-location sans autorisation du bailleur	150
Section 5. La durée du bail	150
§ 1. Déterminée ou indéterminée	150
§ 2. La tacite reconduction	151
§ 3. La résiliation du bail	152
A. La résiliation à l'échéance (pour les baux à durée déterminée)	152
B. La résiliation anticipée (par accord mutuel, faute, ou clauses spécifiques)	152
C. La clause résolutoire expresse	153

Section 6. La jurisprudence et la doctrine	153
§ 1. Lorsque la RCCI perturbe la compétence du juge de paix	153
§ 2. Les juges d'appel et la Cour de cassation	154
§ 3. La doctrine	155
Section 7. Conclusion	156
De quelques aspects fiscaux du bail	157
<i>Teymour MOYSON</i>	
Section 1. Introduction	157
Section 2. Les impôts directs	158
§ 1. Cadre général de l'impôt sur les revenus	158
§ 2. Les revenus immobiliers à l'impôt sur les revenus	160
A. Les « revenus » de « biens immobiliers »	161
B. Le revenu cadastral	162
C. Précompte immobilier	168
§ 3. Taxation des revenus immobiliers	171
A. Impôt des personnes physiques	171
B. Impôt des sociétés	177
C. Impôt des personnes morales	177
D. Impôt des non-résidents	179
Section 3. Les impôts indirects	181
§ 1. Droits d'enregistrement	181
A. Fait générateur	182
B. Tarif	182
§ 2. Taxe sur la valeur ajoutée	183
Section 4. Fiscalité locale communale	186
§ 1. Cadre général	186
§ 2. Quelques exemples de taxes communales	187
§ 3. Aspects procéduraux	187
Section 5. Conclusion	191