

Table des matières

Sommaire	5
Préface	7
<i>Béatrice COMPAGNION</i>	
Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins	9
<i>Nicolas BERNARD</i>	
Introduction	9
Section 1. La loi du 27 décembre 2006 : enregistrement du bail	11
§ 1 ^{er} . Obligation mise à la charge exclusive du bailleur	11
§ 2. Gratuité de l'enregistrement	13
§ 3. Réduction du délai d'enregistrement	13
§ 4. Sanction du défaut d'enregistrement	14
§ 5. Enregistrement électronique	15
§ 6. Une jurisprudence naissante	15
Section 2. La loi du 25 avril 2007	19
§ 1 ^{er} . Affichage du loyer et des charges communes	19
§ 2. État des lieux obligatoire	25
§ 3. Références aux normes régionales de qualité	27
§ 4. Caractère impératif conféré à la répartition des réparations locatives	32
§ 5. Annexe standard au contrat de bail	36
§ 6. Une garantie locative entièrement <i>remodelée</i>	39
Section 3. La loi du 26 avril 2007 : bail écrit obligatoire	47
§ 1 ^{er} . Contextualisation du problème et prescrit légal	47
§ 2. Interrogations	50
§ 3. Application dans le temps des nouvelles dispositions	52
§ 4. La Cour constitutionnelle	53
Section 4. La loi du 18 juin 2008 : suppression de la conciliation obli- gatoire	56
§ 1 ^{er} . Le mécanisme de la conciliation obligatoire <i>avant</i> abrogation	56
§ 2. Abrogation du mécanisme de la conciliation obligatoire	59

Section 5. Application au secteur du <i>logement social</i> des nouvelles dispositions en matière de bail à loyer	60
§ 1 ^{er} . Position de la question	60
§ 2. Enregistrement du bail	61
§ 3. Affichage du loyer	66
§ 4. Normes de qualité	67
§ 5. Annexe standard	70

Les enjeux nouveaux du bail du logement social en Région wallonne **73**

Nicolas BERNARD

Introduction	73
Section 1. Contexte normatif	74
Sous-section 1. Principes généraux et habilitation	74
Sous-section 2. Un bail type	77
Section 2. La durée nouvelle du bail de logement social	78
Sous-section 1. Régime général	78
Sous-section 2. Les étudiants	80
Section 3. Les mutations dans le parc social	82
Section 4. La fin du contrat de bail de logement social	90
Sous-section 1. La survenance du terme	90
Sous-section 2. Résiliation anticipée	93
§ 1 ^{er} . Résiliation par le preneur	94
§ 2. Résiliation par le bailleur	95
Section 5. Une « charte » des sociétés et des locataires	114
Sous-section 1. Description	114
Sous-section 2. Valeur contraignante	115
Section 6. Le champ d'application du nouveau bail de logement social	117
Sous-section 1. Champ d'application <i>ratione personae</i> : le cas des étudiants	117
Sous-section 2. Champ d'application <i>ratione temporis</i>	121

Le bail confronté à d'autres législations en Région wallonne **131**

Tangui VANDENPUT et Dominique VERMER

Section 1. Les baux et le droit de l'urbanisme	131
--	-----

§ 1 ^{er} . De l'obligation d'information du locataire par le bailleur dans toutes publicités relatives à la location de plus de neuf ans	131
§ 2. De l'obligation d'information du locataire par le bailleur au moment de la conclusion du contrat de bail de plus de neuf ans	135
§ 3. De la disparition de l'obligation de certification	139
§ 4. Du permis de lotir	139
§ 5. Des autres divisions immobilières	141
§ 6. De l'indication de l'affectation du bien dans le bail	142
§ 7. Incidences civiles des problèmes urbanistiques	144
§ 8. Incidences administratives et pénales des infractions urbanistiques	153
§ 9. D'autres prises en compte du contrat de bail par le Cwaturp	157
Section 2. Les baux et la police des permis d'environnement	159
§ 1 ^{er} . Siège de la matière	159
§ 2. La conclusion du bail n'est pas un fait générateur	159
§ 3. Obligations dans le chef du preneur pendant la durée du bail	159
§ 4. Hypothèse de la préexistence de l'exploitation	159
Section 3. Les baux et la gestion des sols pollués	160
§ 1 ^{er} . Siège de la matière	160
§ 2. Incidence de ce décret sur la conclusion du contrat de bail de plus de neuf ans	160
§ 3. Devoir d'information du preneur	162
§ 4. Obligations du preneur en cas de soumission volontaire, de découverte fortuite d'une pollution, de la cessation du bail, de la faillite de l'exploitation, ou d'une demande de permis d'environnement	162
Section 4. Les baux et le Code de l'eau	163
§ 1 ^{er} . Siège de la matière	163
§ 2. La distribution publique de l'eau	163
§ 3. Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées	164
Section 5. Les baux et les polices générale et spéciale du logement	164
§ 1 ^{er} . La police des permis de location	164
§ 2. La police générale du logement	164
§ 3. La police spéciale du logement	165

Section 6. Les baux et l'expropriation pour cause d'utilité publique	169
§ 1 ^{er} . Introduction	169
§ 2. Négociations amiables – Incidence sur les baux	169
§ 3. Phase judiciaire	170
§ 4. Indemnités dues à l'occupant	171
Section 7. Les baux et les pratiques du commerce et la protection du consommateur	171
§ 1 ^{er} . Sièges de la matière et principes	171
§ 2. Exception à l'exclusion des locations immobilières	171
§ 3. Obligations mises à charge des professionnels du secteur de l'immobilier	174
§ 4. Actions en cessation	174
Section 8. Les baux et la législation relative à la médiation de dettes	175
Section 9. Les baux et les obligations des professionnels du secteur immobilier	175
§ 1 ^{er} . Rappel : information urbanistique	175
§ 2. Responsabilité pénale des professionnels de l'immobilier en cas de participation à une infraction urbanistique	175
§ 3. Agent immobilier	176
§ 4. Notaire	178
Section 10. Les baux et les législations pénales	180
Les baux commerciaux	181
<i>Bernard LOUVEAUX</i>	
Section 1. La loi sur les baux commerciaux est impérative	181
Sous-section 1. Définition	181
Sous-section 2. Particularités de l'analyse de la loi sur les baux commerciaux	182
§ 1 ^{er} . Mélange de dispositions impératives et supplétives	182
§ 2. Les intérêts protégés	182
§ 3. La nullité relative et la faculté de renonciation	182
Sous-section 3. Méthode d'analyse	184
§ 1 ^{er} . La disposition légale est-elle impérative ou supplétive ?	184
§ 2. Quelle est la partie protégée ?	186
§ 3. La partie protégée a-t-elle renoncé à la protection légale ?	186

Section 2. La révision du loyer	187
Sous-section 1. Le texte légal	187
Sous-section 2. La «révision amiable»	188
§ 1 ^{er} . Dans le cours d'une procédure en révision	188
§ 2. Modification amiable du loyer	188
Sous-section 3. Caractère impératif de l'article 6	190
§ 1 ^{er} . Étendue du caractère impératif	191
§ 2. Sanction	195
Sous-section 4. Le droit à demander la révision n'existe qu'à la fin d'un triennat	196
§ 1 ^{er} . Pas à l'expiration d'une période de bail	196
§ 2. <i>Quid</i> lorsque le bail est à durée indéterminée?	197
Sous-section 5. La circonstance nouvelle ne doit pas être imprévisible	199
Sous-section 6. La preuve à apporter par le demandeur en révision et le recours à l'expertise	200
§ 1 ^{er} . Éléments à fournir par le demandeur en révision	200
§ 2. Le nécessaire recours à l'expertise	203
Section 3. Le renouvellement	204
Sous-section 1. Le droit à demander trois renouvellements	204
Sous-section 2. Pluralité de preneurs : la demande doit émaner de chacun d'eux	204
§ 1 ^{er} . La doctrine	205
§ 2. L'arrêt du 11 avril 2003	205
§ 3. Conséquences pratiques de l'arrêt du 11 avril 2003	206
§ 4. Critique	207
Sous-section 3. Pluralité de bailleurs	209
§ 1 ^{er} . La demande doit être adressée à chacun d'eux	209
§ 2. La réponse des cobailleurs	211
Sous-section 4. La preuve du renouvellement	214
§ 1 ^{er} . Entre parties	214
§ 2. À l'égard des tiers	215
Sous-section 5. Les conventions relatives au renouvellement	217
§ 1 ^{er} . L'accord amiable conclu en dehors des procédures de renouvellement	217
§ 2. Les conventions anticipées relatives au renouvellement	220
§ 3. Conclusions pratiques	224

Sous-section 6. Désistement du preneur après la fixation des modalités du bail renouvelé par le juge	227
§ 1 ^{er} . Droit de désistement du preneur	227
§ 2. Nature du désistement	227
§ 3. Délai	228
§ 4. Effets du désistement	230
Section 4. La tacite reconduction	234
Sous-section 1. La tacite reconduction ne profite qu'à un preneur forclos du renouvellement	234
Sous-section 2. Le préavis à notifier par le preneur en cas de reconduction tacite	235
§ 1 ^{er} . Thèse majoritaire : application du droit commun	235
§ 2. Appréciation critique	237
Section 5. La situation des parties après épuisement du droit du locataire aux trois renouvellements	238
Sous-section 1. Fin du bail et départ du locataire	239
Sous-section 2. Fin du bail et maintien du locataire dans les lieux	239
§ 1 ^{er} . Le problème posé	239
§ 2. Le jugement	240
§ 3. L'avis de l'avocat général	240
§ 4. L'arrêt du 24 octobre 2002	241
Actualité du bail à ferme : Cour de cassation et Cour constitutionnelle	243
<i>Paul RENIER</i>	
Introduction	243
Section 1. Pouvoir de conclure un bail à ferme – Bail consenti par un usufruitier – Arrêt de la Cour de cassation du 17 octobre 2005, arrêt de la Cour d'arbitrage du 4 mai 2005	243
Section 2. Du congé	246
§ 1 ^{er} . Règles générales	246
§ 2. Congés visés à l'article 6	248
§ 3. Congé pour exploitation personnelle	250
Section 3. Résiliation et résolution	260
§ 1 ^{er} . Conditions d'une résolution – Arrêt de la Cour de cassation du 23 juin 2005	260

§ 2. Faillite du bailleur – Résiliation du contrat – Arrêt de la Cour de cassation du 10 avril 2008	260
Section 4. Du fermage	261
§ 1 ^{er} . Les coefficients de fermage	261
§ 2. Constitutionnalité de la législation sur la limitation des fermages – Arrêt de la Cour constitutionnelle du 3 décembre 2008	265
§ 3. Action en répétition et en révision – Arrêt de la Cour de cassation du 15 septembre 2006	265
Section 5. Transmission du bail	266
§ 1 ^{er} . Cession ordinaire	266
§ 2. Renouvellement du bail	267
Section 6. Aliénation du bien loué et droit de préemption	269
§ 1 ^{er} . Aliénation du bien loué – Saisie-exécution immobilière – Opposabilité à l’acquéreur du bail ayant date certaine – Arrêt de la Cour de cassation du 28 novembre 2008	269
§ 2. Droit de préemption – Forme de la notification d’une offre – Lettre recommandée – Définition – Arrêt de la Cour de cassation du 5 janvier 2007	269
§ 3. Droit de préemption et rencontre des consentements – Arrêt de la Cour de cassation du 18 décembre 2008	270
§ 4. Droit de préemption – Cession – Abandon de l’exploitation avant neuf ans – Arrêt de la Cour de cassation du 27 octobre 2005	273
Section 7. Compétence et procédure	273
§ 1 ^{er} . Compétence – Action extracontractuelle fondée sur la tierce complicité – Arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2005	273
§ 2. Procédure – Appel obligatoire en conciliation – Assimilation de la requête en conciliation à la citation quant aux délais impartis par la loi – Arrêt de la Cour de cassation du 6 octobre 2005	274
§ 3. Appel en conciliation préalable – Nature de l’action – Arrêt de la Cour de cassation du 3 avril 2006	274
§ 4. Appel obligatoire en conciliation – Actions en matière de bail a ferme – Arrêt de la Cour de cassation du 23 octobre 2008	275

L'office du juge en matière de baux	277
<i>Dominique MOUGENOT</i>	
Introduction	277
Section 1. Le rôle du juge de paix saisi par requête unilatérale	278
Section 2. Le rôle du juge de paix en matière de conciliation	279
§ 1 ^{er} . Une question controversée	279
§ 2. L'impartialité du juge conciliateur	280
§ 3. L'attitude du juge conciliateur	285
Section 3. Le rôle du juge de paix en matière de réception ou d'homologation de l'accord des parties	289
§ 1 ^{er} . Une distinction fondamentale...	290
§ 2. ...sans intérêt en ce qui concerne l'office du juge	292
Section 4. Le rôle du juge de paix en matière contentieuse	295
§ 1 ^{er} . L'objet et la cause de la demande	295
§ 2. La compétence du juge fixée en fonction de l'objet du litige	300
§ 3. L'impact de l'équité en matière de bail	304
§ 4. L'office du juge en matière contractuelle	305
§ 5. Le pouvoir d'interpellation à l'audience	310
La médiation dans les conflits locatifs : info ou intox ?	313
<i>Pierre-Paul RENSON</i>	
Introduction	313
Section 1. Définition et distinctions	314
§ 1 ^{er} . Définition	314
§ 2. Conciliation et médiation	314
§ 3. Arbitrage et médiation	314
§ 4. « Médiation » et médiation	315
§ 5. Les trois types de médiation en droit belge	315
Section 2. Bref historique	316
Section 3. L'application de la médiation aux conflits locatifs	318
§ 1 ^{er} . Quels sont les différends locatifs susceptibles de faire l'objet d'une médiation ?	318
§ 2. Qui peut-être partie à une médiation ?	319

Section 4. Le choix du médiateur	320
§ 1 ^{er} . Généralités	320
§ 2. Pourquoi choisir un médiateur agréé?	320
§ 3. Peut-on choisir un juge comme médiateur?	323
§ 4. L'importance du coût de l'intervention du médiateur	324
§ 5. Peut-on changer de médiateur en cours de médiation?	327
Section 5. La légalité, les conséquences et l'attrait d'une clause de médiation insérée dans un bail	328
Section 6. Le recours à la médiation en l'absence de clause contractuelle	330
§ 1 ^{er} . Les conseils de l'avocat	330
§ 2. Les invitations faites par le juge	331
§ 3. Les demandes ou propositions de médiation	332
§ 4. La décision qui ordonne une médiation judiciaire	333
Section 7. Les effets de la (demande de) médiation sur la prescription et sur les délais de mise en état	333
Section 8. Le caractère confidentiel de la médiation et le secret professionnel	335
Section 9. Le processus de médiation	338
§ 1 ^{er} . Le rôle du médiateur	338
§ 2. L'intervention des avocats en médiation	341
§ 3. Le déroulement de la médiation	343
§ 4. L'homologation de l'accord et la transcription de certaines décisions d'homologation	350
Section 10. Un exemple tiré de la pratique	353
Conclusion	354