

Table des matières

Préface	7
<i>Valérie PIRSON</i>	
Actualités du bail d'habitation : saut d'index «loyer», résiliation anticipée du bail de courte durée, discrimination, régionalisation, colocation, garantie locative, etc.	11
<i>Nicolas BERNARD</i>	
Introduction	11
Chapitre 1. Saut d'index «loyer»	12
Section 1. Description	12
Section 2. La portée de la réforme	13
§ 1. Contenu	13
§ 2. Champ d'application	14
Section 3. Du risque d'effet(s) pervers	16
Section 4. La <i>ratio legis</i>	17
Chapitre 2. Résiliation anticipée du bail de courte durée	18
Section 1. Décision et faits de la cause	18
Section 2. Position de la question	19
Section 3. Arguments de texte	22
§ 1. Un seul mode d'extinction du contrat est prévu (le congé au terme)	22
§ 2. La portée englobante de la formule «n'est pas régie»	23
§ 3. Incontestable caractère impératif de la loi du 20 février 1991	24
§ 4. Comparaison avec le bail à vie	25
Section 4. Éléments d'intentionnalité	26
§ 1. Une phrase introduite par voie d'amendement, dont la justification semble explicite	26
§ 2. Une volonté générale de stabiliser le preneur, exacerbée encore dans le bail de courte durée	27
ANTHEMIS	215

§ 3. Bail de courte durée, expressément configuré comme régime d'exception	28
§ 4. Des facultés de résiliation anticipée conçues exclusivement comme des soupapes pour le bail de longue durée	30
§ 5. Droit au logement	30
Section 5. Renonciation à un droit impératif	32
Section 6. Perspectives ouvertes par la régionalisation du bail	33
Chapitre 3. Règles anti-discrimination	35
Section 1. Jurisprudence	35
Section 2. <i>De lege ferenda</i>	38
§ 1. Améliorer la transparence	38
A. Un organe régional pour contrôler l'affichage des loyers	38
B. Une liste des informations susceptibles d'être demandées au preneur	38
§ 2. Renforcer les modes de preuve (ou du test de situation)	39
§ 3. Mieux réprimer les infractions	40
Chapitre 4. Régionalisation du bail d'habitation	41
Section 1. De la coordination des textes légaux	42
§ 1. Une nécessaire harmonisation	42
§ 2. Un instrument normatif unique?	42
Section 2. De la salubrité	43
§ 1. Des normes fédérales et régionales opposées	43
§ 2. Une différenciation des normes de salubrité suivant que le logement est neuf ou pas?	45
§ 3. Quel niveau de normes privilégier?	45
§ 4. De la souplesse avant toute chose	46
§ 5. Une sanction propre au preneur?	47
§ 6. Un label de qualité?	47
§ 7. Pour un permis de location?	48
§ 8. Divers	50
Section 3. Décès du locataire	50
Section 4. Colocation	52
§ 1. Définition	52
§ 2. Exclure les étudiants?	53

§ 3. Solidarité entre preneurs	54
§ 4. Départ anticipé d'un colocataire	54
§ 5. Pacte de location	56
A. Définition et contenu	56
B. Question du règlement d'ordre intérieur	56
C. Caractère obligatoire?	57
D. Signataires du pacte	58
E. Juge compétent	59
Section 5. Bail glissant	60
§ 1. Description	60
§ 2. Absence de reconnaissance légale	60
§ 3. De la bonne formule juridique	61
Section 6. Champ d'application	62
§ 1. Application à des opérateurs autres que les propriétaires privés	62
A. Principe général : ne pas multiplier les régimes	62
B. Souplesse de fonctionnement pour les A.I.S.?	63
C. Faut-il inclure le secteur du logement social dans le champ d'application du futur texte régional sur le bail?	63
§ 2. Application à des projets alternatifs d'habitat	64
A. Logement étudiant	64
B. Habitat solidaire	67
C. Habitat intergénérationnel	68
D. Convention d'occupation précaire	69
§ 3. Comment concilier le général avec le spécifique?	74
Section 7. Caractère impératif de la législation	76
Chapitre 5. Garantie locative (fonds centralisé)	76
Section 1. Position de la question	76
Section 2. De la nécessité de mettre sur pied un fonds centralisé de garanties locatives	78
Section 3. Prêt au locataire ou cautionnement?	80
§ 1. Seule valeur ajoutée possible du fonds	80
§ 2. L'argent immobilisé n'est, statistiquement, pas souvent nécessaire	81

§ 3. Une déresponsabilisation du locataire?	82
§ 4. Une idée qui a déjà essaimé	84
Section 3. Obligatoire ou facultatif, le recours au fonds?	86
Section 4. Peut-on refuser l'affiliation au fonds si le logement est insalubre?	88
Section 5. Fonds centralisé de garanties locatives, comme vecteur de l'enregistrement du bail	89
Section 6. Une garantie destinée à couvrir les arriérés de loyer également	90
Section 7. Désamorcer la loi sur le crédit à la consommation	91
Section 8. Instaurer la portabilité de la garantie locative	92
Conclusion	93
Journal d'un juge de paix de campagne	97
<i>Pierre DELLIEU</i>	
Avant-propos	97
Chapitre 1. Enregistrement du bail – Sanction civile du défaut d'enregistrement – Baux verbaux et baux de courte durée – Sanction et indemnité de résolution	98
Section 1. Obligation fiscale – Sanction civile	98
Section 2. Bail verbal et enregistrement	100
Section 3. Défaut d'enregistrement du bail et éventuelle indemnité de résolution à charge du locataire	102
Chapitre 2. Résolution conditionnelle	103
Section 1. Position du problème	103
Section 2. Quelques décisions de jurisprudence	104
Section 3. Quelques réflexions personnelles	106
Chapitre 3. Prescription et bail de résidence principale	109
Section 1. Rappel des principes généraux à partir du cas peu courant de la durée de prescription d'une action en restitution de la garantie locative et de la demande reconventionnelle d'indemnisation des dégâts locatifs	109
Section 2. Délais de prescription dans certains cas particuliers : occupation sans titre ni droit – précompte immobilier – remboursement des réductions de précompte immobilier – indexation du loyer – troubles de jouissance	111

Chapitre 4. Refus d'inscription de l'administration communale aux registres de la population, normes de sécurité et obligation de délivrance du bailleur	115
Section 1. Règles relatives à la tenue des registres de la population	115
Section 2. Les normes de sécurité, salubrité et habitabilité – L'obligation de délivrance de droit commun	117
Chapitre 5. Congé pour occupation personnelle et indemnité de dix-huit mois de loyer	119
Section 1. Ce qu'il est généralement enseigné – Le cas particulier de l'exécution de travaux par le bénéficiaire du congé – Le jugement d'instance et le jugement d'appel	119
Section 2. Examen de jurisprudence : un cadre rigide pour les « circonstances exceptionnelles » ?	122
Mot de clôture ?	125

Le bail de logement social, le juge de paix et la chambre de recours de la Société wallonne du logement 127

Thierry MARCHANDISE

Introduction	127
Section 1. Logement social	127
§ 1. Bail de logement social et droit au logement	127
§ 2. Caractéristiques du contrat	128
§ 3. Montant du loyer et révision de celui-ci	129
§ 4. État des lieux d'entrée et de sortie	129
§ 5. Garantie locative	129
§ 6. Entretien courant, réparations locatives et travaux	129
§ 7. Contrôle	130
Section 2. Ma pratique en justice de paix	130
§ 1. Arriérés de loyers	130
§ 2. Troubles de jouissance	130
Section 3. Chambre de recours de la Société wallonne de logement	131
Introduction	131
§ 1. Composition et fonctionnement	131
§ 2. Compétences de la chambre de recours	133
§ 3. Problèmes rencontrés	133

A. Question du recours interne	133
B. Conflit de compétence	134
C. Quelques statistiques de 2015	135
Conclusion	136

Bail à ferme : 90 ans après, évolution ou révolution? 137

Etienne BEGUIN

Section 1. Grandes étapes de l'évolution	137
§ 1. Code civil de 1804	137
§ 2. Loi du 7 mars 1929	138
§ 3. Loi du 7 juillet 1951	138
§ 4. Loi du 15 juin 1955	138
§ 5. Loi du 1 ^{er} février 1963	138
§ 6. Loi du 4 novembre 1969	138
§ 7. Loi du 7 novembre 1988	138
§ 8. Bilan	139
A. Une fuite en avant	139
B. Un échec de la défense du preneur et de l'agriculture familiale	139
Section 2. Évolutions récentes en droit de l'entreprise : l'agriculteur, un entrepreneur à part entière	140
§ 1. Agriculture exclue du champ de la commercialité	140
§ 2. Champ d'application du Code de droit économique	140
§ 3. Loi sur la continuité des entreprises	141
Section 3. Évolutions socio-économiques de l'agriculture	141
§ 1. Évolution du nombre d'agriculteurs et d'exploitations agricoles	141
§ 2. Évolution de l'exploitation agricole (taille, niveau de capitalisation)	142
§ 3. Spécificités de l'exploitation agricole : une entreprise individuelle, familiale, marquée par la prépondérance du facteur foncier	142
Section 4. Régionalisation et Code wallon de l'agriculture	143
§ 1. Régionalisation du bail à ferme	143
§ 2. Objectifs du Code wallon de l'agriculture	143

Section 5. Difficultés	144
§ 1. Un contentieux révélateur d'une loi inadaptée	144
§ 2. Preuve du bail	144
§ 3. Un bail sans fin	145
§ 4. Une procédure de fixation des fermages	145
§ 5. Des comportements abusifs (preneurs, propriétaires)	146
Section 6. Réforme du bail à ferme : évolution plutôt que révolution	147
§ 1. Contexte	147
§ 2. Objectifs	147
A. Lutter contre la précarité	148
B. Protéger l'investissement	148
C. Favoriser l'accès des jeunes à la terre	148
D. Préserver la liberté de culture tout en favorisant certaines pratiques plus respectueuses de l'environnement	149
§ 3. Quelques pistes	149
A. Favoriser les baux écrits	149
B. Un bail à durée déterminée (mais suffisante)	150
C. Favoriser les baux de longue durée (améliorer les instruments actuels)	151
D. Le bail environnemental	151
Conclusion	152
Le bail commercial : de diverses questions et de quelques réponses	153
<i>Bernard LOUVEAUX</i>	
Avertissement	153
Introduction : bref hommage à une jeune retraitée	153
Chapitre 1. Champ d'application (art. 1 ^{er} et 2 de la loi)	154
Section 1. Domaine privé / domaine public	154
§ 1. Bref rappel des principes	154
§ 2. Application : commerces exploités dans les couloirs du métro	155
Section 2. A.S.B.L.	155
ANTHEMIS	221

Section 3. Contrat de gérance libre	156
§ 1. Jugement du juge de paix de Wavre du 21 octobre 2008	156
§ 2. Bref commentaire	157
Section 4. Commerces de détail : irruption des nouvelles pratiques	158
§ 1. Jugement du juge de paix d'Anvers du 5 mars 2013	158
§ 2. Bref commentaire	159
Section 5. Parkings – Stationnement en rotation	159
Section 6. Commerces de détail dans une grande surface	161
Section 7. Respect de l'affectation contractuelle	162
Section 8. Clientèle spécialisée – Exclusion	162
§ 1. Jugement du juge de paix de Saint-Trond du 21 avril 2015	162
§ 2. Bref commentaire	163
Chapitre 2. Révision du loyer (art. 6 de la loi)	163
Section 1. Bref rappel des principes	163
Section 2. <i>Quid</i> des erreurs de superficie ?	164
Section 3. Charge de la preuve	165
Chapitre 3. Cession de bail et sous-location	166
Section 1. Liberté de sous-louer ou de céder le bail	166
§ 1. Bref rappel des principes	166
§ 2. Quel sort réserver à une demande inutile d'accord du bailleur ?	167
§ 3. Reconnaissance de la cession	167
Section 2. Cession de bail et réorganisation judiciaire	168
Section 3. Solidarité du locataire cédant	169
§ 1. Bref rappel du principe	169
§ 2. De l'importance des précisions contractuelles	169
§ 3. Solidarité du locataire cédant <i>versus</i> excusabilité et/ou décharge des cautions	170
A. Bref rappel des principes	170
B. Constitutionnalité de l'article 11, III	171
C. Solidarité du cédant et décharge de la caution	171
§ 4. Cessions successives	173
Chapitre 4. Aliénation (art. 12)	173

Section 1. Aliénation : le régime d'indemnité prévu par la loi sur les baux commerciaux est exclusif du droit commun	173
Section 2. Qu'en est-il lorsqu'aucune indemnité n'est due en vertu de la loi sur les baux commerciaux ?	174
Chapitre 5. Renouvellement	175
Section 1. Renouvellement – Notion (art. 13)	175
Section 2. Demande de renouvellement	176
§ 1. Formalités légales (art. 14)	176
A. Erreur matérielle dans l'indication de l'adresse du bailleur	176
B. Non-avertissement à l'autre partie – Abus de droit (non)	177
§ 2. Contenu de la demande – Durée autre que neuf ans	178
Section 3. Calcul des délais (art. 53 <i>bis</i> du Code judiciaire)	180
Section 4. Refus de renouvellement pour occupation personnelle	181
§ 1. Bref rappel des principes	181
§ 2. Obligation personnelle	181
§ 3. Faculté de résiliation au profit d'une société de personnes et non d'autres personnes morales ou d'associations de fait	181
A. Circonstances de fait	182
B. Jugement du juge de paix	182
C. Décision du tribunal d'appel	182
D. Jurisprudence antérieure de la Cour constitutionnelle	183
E. Décision de la Cour constitutionnelle	183
§ 4. Occupation personnelle dans le chef d'une société de capitaux (art. 17)	185
A. Bref rappel du principe	185
B. Contrôle de l'activité future envisagée par le bailleur	185
Section 5. Le refus de renouvellement fondé sur un motif non valable entraîne-t-il une option pour le bailleur ?	187
Section 6. Renouvellement : droit du bailleur dont le motif de refus est rejeté de faire valoir d'autres conditions (art. 24)	189
§ 1. Bref rappel des principes	189
§ 2. La nullité du refus de renouvellement ne prive pas le bailleur du bénéfice de l'article 24	189
A. Décisions des juges du fond	189

B.	Commentaire	190
C.	Procédure devant la Cour de cassation	191
Section 7.	Refus de renouvellement : exécution personnelle du motif – Copropriété	192
§ 1.	Bref rappel du principe	192
§ 2.	Exécution de l'obligation dans le cas d'un bien appartenant à plusieurs bailleurs copropriétaires	193
Section 8.	Refus de renouvellement pour manquements graves : obligation d'agir dans les trente jours	194
§ 1.	Bref rappel des principes	194
§ 2.	Obligation de recours	195
Section 9.	Modalités du bail renouvelé	195
§ 1.	Estimation de la valeur locative par le juge (art. 19)	195
A.	Bref rappel des principes	195
B.	Travaux effectués par le locataire – Équité	196
§ 2.	Autres modalités	197
A.	Bref rappel du principe	197
B.	Application – Restriction du droit d'éviction en contrepartie de la renonciation au droit de préemption	197
Chapitre 6.	Régime incertain de la tacite reconduction (art. 14, al. 3)	197
Section 1.	Bref rappel des principes	197
Section 2.	Hypothèses visées	198
§ 1.	Absence de demande de renouvellement	198
§ 2.	Demande de renouvellement irrégulière dont la nullité n'est pas (encore) invoquée par le bailleur	198
Section 3.	Controverse fondamentale : sous le régime de la tacite reconduction, le bail relève-t-il encore de la loi sur les baux commerciaux ?	199
§ 1.	Exposé du problème	199
§ 2.	Thèses en présence	199
§ 3.	Jurisprudence des cours suprêmes : que de questions !	200
A.	Tentative de synthèse	200
B.	Trois périodes successives ?	201
C.	Conséquences pratiques	202

§ 4. Considérations critiques	203
A. Critique de l'application du droit commun	203
B. Critique de la solution mixte	204
C. Plaidoyer pour le maintien du régime des baux commerciaux	205
Section 4. Le contrat initial peut-il aménager une tacite reconduction contractuelle ?	206
Section 5. Conclusion provisoire : prudence et circonspection !	207
Chapitre 7. Indemnité d'éviction (art. 25)	208
Section 1. L'indemnité d'éviction suppose que le bail prenne fin à la suite d'une décision unilatérale du bailleur	208
§ 1. Bref rappel du principe	208
§ 2. Résiliation amiable anticipée consécutive à un refus de renouvellement	208
Section 2. L'indemnité d'éviction vise l'atteinte au fonds de commerce	209
§ 1. Bref rappel des principes	209
§ 2. L'atteinte au fonds de commerce n'implique pas sa disparition	210
§ 3. L'indemnité est due quelle que soit la manière dont le locataire poursuit ou non son activité	210
§ 4. Commerces exercés dans un ensemble plus large	211
Section 3. Un forfait... rarement relatif	212
§ 1. Bref rappel des principes	212
§ 2. Réduction de l'indemnité d'éviction	212
A. Bref rappel des principes	212
B. Une hypothèse strictement limitée	212
§ 3. Indemnité majorée – Mode de calcul	213
A. Bref rappel des principes	213
B. Mode de calcul de l'indemnité majorée	213
Section 4. Exigibilité	214
§ 1. Bref rappel des principes	214
§ 2. Appréciation	214