

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Champ d'application (matériel et dans le temps) d'une nouvelle législation sur le bail de résidence principale

Malou, Carine; Cruquenaire, Alexandre

Published in:

La dé-fédéralisation du bail d'habitation

Publication date:

2014

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Malou, C & Cruquenaire, A 2014, Champ d'application (matériel et dans le temps) d'une nouvelle législation sur le bail de résidence principale. dans *La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions ?*. Larcier , Bruxelles, pp. 181-222.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Le champ d'application (matériel et dans le temps) d'une nouvelle législation sur le bail de résidence principale

Carine MALOU* ET ALEXANDRE CRUQUENAIRE**

Introduction

Un aspect essentiel du travail de confection d'une nouvelle législation consiste à définir le champ d'application des nouvelles dispositions. Le champ territorial ne sera pas abordé ici, dans la mesure où, par hypothèse, le législateur régional est considéré comme compétent. La présente contribution sera dès lors consacrée à la définition du champ matériel (Chap. I) et du champ d'application dans le temps (Chap. II) d'une nouvelle législation sur le bail de résidence principale. Nous procéderons à chaque fois en deux temps : d'abord une synthèse de la législation fédérale en vigueur et, ensuite, les perspectives (dans le cadre d'une nouvelle législation régionale).

Chapitre I. Champ d'application matériel de la loi

Section I. Bilan de la réglementation actuelle

A. Le texte de loi

L'article 1^{er} de la loi sur le bail de résidence principale fixe les critères permettant d'apprécier quels sont les louages de choses qui sont soumis au régime des baux de résidence principale. Il énonce que :

* Avocate.

** Chargé d'enseignement à l'UNamur, chargé de cours invité à l'UCL et avocat.

« § 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. (Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire.)

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 1^{er bis}. La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations aux personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, 2^{bis}. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale ».

La question du champ d'application de la loi du 20 février 1991 présente d'autant plus d'intérêt que les dispositions de cette législation sont impératives (sauf si elles en disposent autrement)¹. Il s'agit donc de dispositions « auxquelles il est interdit de déroger, mais qui ne sont pas d'ordre public parce qu'elles protègent principalement des intérêts privés, et qui, dès lors, n'entraînent que la nullité relative des clauses ou des actes qui y dérogent »².

B. Les conditions d'application de la loi

Le critère déterminant la qualification de bail de résidence principale réside donc dans l'affectation d'un logement loué à la résidence principale du preneur. Plus précisément, l'application du régime légal spécifique des baux de résidence principale suppose la réunion de trois conditions cumulatives : un contrat de bail portant sur un logement (1), l'affectation du logement à

1. Art. 12 de la loi du 20 février 1991.

2. A. MEEUS, « La notion de loi impérative et son incidence sur la procédure en cassation et sur l'office du juge », note sous Cass., 17 mars 1986, R.C.J.B., 1988, p. 495, n° 15.

la résidence principale du preneur (2), et, enfin, l'accord des parties sur cette affectation (3).

I. L'existence d'un contrat de bail portant sur un logement

Le contrat doit avoir pour objet de conférer au preneur, moyennant le paiement d'un prix, un droit de jouissance d'un logement pendant un certain temps³. Détaillons.

a. Notion de contrat de bail et exclusion des notions avoisinantes

Le juge n'est pas lié par l'intitulé donné à la convention. Il doit, en fonction de la commune intention des parties, requalifier le contrat lorsque son intitulé n'est pas conforme à l'intention des parties⁴.

En tout état de cause, il y a lieu d'exclure du champ d'application de la loi les institutions qui, sans entrer dans la définition du louage de choses, ont néanmoins l'effet de conférer à l'une des parties la jouissance d'un bien. Sont dès lors à exclure⁵ :

- les contrats ayant pour objet des droits réels (usufruit, emphytéose, superficie) ;
- les contrats de prêt à usage ;
- les conventions d'occupation précaire ;
- les contrats de concessions domaniales ;
- les contrats mixtes de bail et de services (hôtels et maisons de repos)⁶ ;
- les contrats de location-financement.

b. Notion de logement

Le logement peut être défini comme « l'ensemble des locaux qui servent d'habitation à une ou plusieurs personnes et qui permettent l'exercice des activités de la vie privée »⁷.

Selon certains, l'article 2 de la loi du 20 février 1991, en imposant aux lieux loués de répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité

3. Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, tiré à part du *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 61, n° 12.

4. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », in *Le bail de résidence principale* (G. BENOÎT et al. dir.), Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 44.

5. *Ibid.*, p. 50.

6. C'est le caractère principal ou accessoire de la jouissance des lieux par rapport aux autres éléments du contrat qui amènera le juge à considérer celui-ci comme un contrat de bail soumis à la loi sur les baux de résidence principale ou comme une convention *sui generis*.

7. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck-Larcier, 1995, n° 28.

et d'habitabilité, indiquerait un critère de fait quant à l'appréciation de la notion de logement. En effet, « si les lieux doivent être affectés à la résidence principale du preneur, encore faut-il qu'ils soient susceptibles de l'être »⁸. Il paraît cependant inapproprié de faire dépendre l'application de la loi de la conformité des lieux à ces exigences. Raisonner de la sorte permettrait en effet au bailleur de s'extraire du régime du bail de résidence principale en mettant en location des biens non conformes. Cette appréciation relève plutôt de la bonne exécution de l'obligation de délivrance qui incombe au bailleur.

Si le lien avec les exigences de l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale présente donc certains risques, on peut, par contre, convenir qu'il y a certainement lieu d'exclure du champ d'application matériel de la loi les lieux qui, par nature, ne sont pas susceptibles de servir d'habitation au locataire⁹. Ainsi en va-t-il par exemple des garages, bureaux, magasins, ateliers, entrepôts et usines¹⁰.

D'une manière plus surprenante, plusieurs amendements avaient été proposés en vue d'écarter les logements meublés du champ d'application de la loi. Ces amendements ont été rejetés¹¹ ; la loi est donc applicable que le logement soit meublé ou non.

Depuis la loi-programme du 24 décembre 2002¹², l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 précise qu'« un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire ». La référence aux biens meubles désigne les roulottes, les chalets mobiles, les bateaux et les caravanes résidentielles. Le législateur entend embrasser de façon large la location d'une habitation, l'objectif étant d'intégrer dans le champ d'application de la loi les logements précaires au profit des plus défavorisés¹³.

La référence à une partie d'immeuble concerne quant à elle la location d'un emplacement dans un terrain de camping. Les travaux préparatoires de la loi-programme de 2002 visent plus exactement « le séjour permanent dans un camping, dans une caravane dont on est propriétaire, mais pour laquelle seul l'emplacement est loué chez l'exploitant du camping »¹⁴.

2. L'affectation du logement à la résidence principale du preneur

a. Notion de résidence principale

La notion de résidence principale n'est pas définie par la loi, le législateur ayant estimé qu'il s'agissait d'une question de fait, qu'il était préférable de laisser au juge le soin d'apprécier (en fonction de tous les éléments pertinents du cas d'espèce)¹⁵. Selon la doctrine, la résidence principale est le logement dans lequel le locataire habite de manière effective et habituelle, c'est-à-dire le lieu qui constitue le siège de ses intérêts personnels et familiaux et le centre de ses activités¹⁶.

La question particulière du kot de l'étudiant a déjà été posée à plusieurs reprises. Selon certains auteurs¹⁷, le kot ne constituerait *pas* une résidence principale. Dans certaines circonstances, toutefois, la jurisprudence a admis que le kot soit soumis au régime du bail de résidence principale du preneur lorsque les lieux loués sont effectivement affectés à la résidence principale de l'étudiant concerné¹⁸. Le juge sera donc amené à faire de la casuistique, en s'appuyant notamment sur le critère d'autonomie économique et sociale de l'étudiant¹⁹. Pour que le kot reçoive pareille affectation, il ne suffit pas que l'étudiant y habite seul ; il faut également que cet étudiant ne fasse plus partie du ménage de ses parents. Sur cette base, on accordera la protection de la loi aux étudiants étrangers et aux étudiants mariés par exemple²⁰.

La charge de la preuve de cette condition d'affectation incombe au preneur, qui pourra l'établir par toutes voies de droit²¹.

L'inscription au registre de la population ou des étrangers n'est pas déterminante dans l'appréciation de l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur, et ce, pour plusieurs raisons. Premièrement, le législateur n'a pas voulu faire dépendre l'application de la loi de l'accomplissement d'une formalité administrative. Ensuite, le critère semblait inadéquat en ce que certaines catégories de personnes sont dispensées d'inscription. Enfin et surtout,

15. M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récentes », *op. cit.*, p. 77.

16. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *op. cit.*, p. 62, M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woningbuur*, coll. A.P.R., Anvers, E. Story-Scientia, 2002, pp. 124 à 132 ; ainsi que B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, p. 37.

17. Voy. not. G. ROMMEL, « Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur », *op. cit.*, p. 268.

18. J.P. Tournai, 8 mai 2007, *J.T.*, 2008, p. 162 et Civ. Bruxelles, 8 juin 2005, *J.J.P.*, 2007, p. 185. Voy. aussi J.P. Wavre, 3 janvier 1991, *J.T.*, 1991, p. 537.

19. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, n° 37.

20. N. VERHEYDEN-JEANMART, « La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer. Loi du 2 février 1991* (M. FONTAINE et P. JADOUX dir.), coll. Patrimoine, Louvain-la-Neuve/Bruxelles, Académia/Bruylant, 1991, p. 35.

21. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la Justice, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, pp. 49, 50 et 52.

8. G. ROMMEL, « Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur », *J.J.P.*, 1992, p. 268.

9. Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, *op. cit.*, p. 62.

10. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *op. cit.*, p. 60.

11. 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. 40 ; et *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 47.

12. Loi-programme (I) du 24 décembre 2002, *M.B.*, 31 décembre 2002.

13. M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récentes », in *Le bail et le leasing immobilier* (B. KOHL dir.), vol. 112, coll. C.U.P., Liège, Anthemis, 2009, p. 75, n° 8. Cf. aussi Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *op. cit.*, p. 61.

14. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2002-2003, n° 2124/001, p. 177.

ce critère a été jugé dangereux eu égard au fait que la réalisation de cette démarche échappait au contrôle du bailleur²². À défaut d'être une présomption légale, l'inscription au registre de la population constitue un indice important dont l'incidence sera laissée à l'appréciation souveraine du juge²³.

La volonté du preneur d'affecter le bien à sa résidence principale peut notamment être déduite, au titre de présomption humaine, des indices suivants²⁴ : ouverture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité (et factures y relatives), raccordement au réseau de télédistribution et au téléphone, inscription des enfants dans une école proche du bien loué ou encore absence de toute autre résidence. Le juge évaluera au cas par cas la valeur probante des éléments soumis par les parties.

b. Affectation par le preneur

Affectation principale par le preneur

- Le preneur doit affecter le bien loué principalement à sa résidence principale. L'article 2, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 stipule en effet que « la présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur ». Ne rentrent dès lors pas dans le champ d'application de la législation relative au bail de résidence principale les logements de fonction, les conciergeries, les habitations accessoires à un bail commercial ou un bail à ferme...
- Se manifeste avec force ici le principe selon lequel l'accessoire suit le principal²⁵. En effet, le régime applicable au bail sera celui qui est déterminé au regard de l'affectation principale des lieux loués. Le preneur qui affecte les lieux à titre accessoire à un usage professionnel ne fera pas obstacle à l'application de la loi sur les baux de résidence principale²⁶. Les juridictions, à nouveau, sont chargées d'apprécier souverainement (et au cas par cas) le caractère principal ou accessoire de l'affectation, en tenant compte de critères quantitatifs (nombre de pièces relatives à chacune des affectations) et/ou qualitatifs (valeurs locatives respectives des deux affectations)²⁷.

22. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 42 et 43, et rapport fait au nom de la Commission de la Justice du Sénat, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1990-1991, n° 1190/2, p. 32.

23. N. VERHEYDEN-JEANMART, « La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail », *op. cit.*, p. 22 ; M. VLIÉS, « Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale », *J.J.P.*, 1996, p. 5.

24. A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, 2^e éd., Waterloo, Kluwer, 2013, p. 272.

25. Pour un rappel de ce principe, voy. not. J.M. LETIER, « Le champ d'application de la loi », in *Le bail commercial* (G. BENOÏT et al. dir.), Bruxelles, La Chartre, 2008, p. 18, n° 14.

26. A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, *op. cit.*, p. 272.

27. *Ibid.*, p. 272.

Précisons encore que la loi ne prévoit sa protection qu'au logement affecté par le preneur à sa résidence principale. Il faut donc que ce soit le locataire qui occupe personnellement les lieux loués²⁸.

Affectation continue

- Le § 3 de l'article 2 de la loi précise que « La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale ». Il en résulte que le changement d'affectation modifie le régime juridique applicable au contrat, en excluant l'application du régime du bail de résidence principale.
- Ce changement d'affectation peut poser problème quant aux règles à appliquer en matière de résiliation unilatérale du bail. Cette matière est réglée de manière précise et impérative par la loi sur le bail de résidence principale alors que, pour l'essentiel, elle est laissée à la libre appréciation des parties dans le droit commun. Dans nombre de cas, les parties ne prévoient rien dans le contrat, se référant implicitement aux dispositions légales applicables. En cas de changement d'affectation (et donc de changement de qualification du contrat), les règles impératives que les parties croyaient incluses dans leur convention n'y sont plus applicables, créant une lacune dans le contrat. Il est dès lors vivement conseillé aux parties qui s'entendent sur le changement d'affectation de préciser expressément par écrit les modalités qui régiront leurs relations à dater de celle-ci²⁹.
- *Stricto sensu*, l'article 2, § 3, de la loi du 20 février 1991 n'impose pas l'accord du bailleur quant au changement d'affectation. Cependant, au regard de l'importance que l'affectation du bien loué revêt pour la qualification du contrat, le bailleur est censé consentir à tout changement afférent à cette affectation. Cette exigence est en outre conforme au principe selon lequel le preneur doit respecter la destination du bien loué (art. 1729 du C. civ.), qui constitue une obligation essentielle à charge du preneur.
- Enfin, la condition de continuité dans l'affectation n'a pas pour conséquence qu'une occupation qui ne serait pas continue justifierait en soi l'exclusion du bail du champ d'application de la loi. Il est en effet envisageable que le preneur s'absente des lieux loués (en raison notamment d'un voyage à l'étranger, d'une hospitalisation, d'un séjour sous les armes ou même d'une incarcération) sans que l'on puisse en déduire qu'il a déplacé sa résidence principale³⁰.

28. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *op. cit.*, p. 64.

29. *Ibid.*, p. 68.

30. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, n° 30 ; M. VLIÉS, « Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale », *op. cit.*, p. 6 ; M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, *op. cit.*, p. 129.

3. L'accord des parties quant à la destination du bien

a. Accord des parties sur l'affectation à la résidence principale du preneur

L'article 1^{er} de la loi sur le bail de résidence principale prévoit que l'accord du bailleur est requis. Il distingue deux hypothèses, selon le moment où l'accord des parties intervient.

Lorsque l'affectation se réalise lors de l'entrée en jouissance, l'accord des parties pourra être exprès ou tacite. L'accord, dans ce dernier cas, résultera du silence du bailleur conjugué à la nature du bien loué et à l'absence de mention d'un autre lieu de résidence du preneur dans le contrat³¹.

Lorsque l'affectation se réalise en cours de bail, l'accord devra être écrit. Cette exigence se justifie afin d'éviter que le preneur puisse surprendre le bailleur³². L'absence d'écrit est sanctionnée de nullité relative ; elle ne peut dès lors être invoquée que par le bailleur (partie que cette disposition impérative a entendu protéger).

L'article 1, § 1^{er}, alinéa 3, *in fine*, de la loi dispose que « le bail prend cours à la date » de l'accord écrit du bailleur sur l'affectation des lieux à la résidence principale du preneur. La doctrine en déduit que l'accord des parties sur le changement d'affectation en cours de bail a pour conséquence la conclusion d'un *nouveau* bail entre parties portant sur la résidence principale du preneur³³.

b. Clause d'interdiction d'affectation à la résidence principale du preneur

Selon l'article 1, § 1^{er}, alinéa 2, de la loi, « est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail ». On a relevé l'incohérence « d'un système qui subordonne l'application de la loi à l'accord exprès ou tacite du bailleur et qui, dans le même temps, prévoit que la constatation écrite de son désaccord soit privée d'effet »³⁴. Cette contradiction s'explique cependant par le souci du législateur de concilier, d'une part, le respect de la liberté du bailleur de s'opposer à ce que son bien soit

31. A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, *op. cit.*, p. 273.

32. 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, pp. 38 et 39.

33. G. ROMMEL, « Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur », *op. cit.*, p. 271 ; A. VAN OEVLEN, « Het nieuwe huurrecht ann° 1991 », *R.W.*, 1990-1991, pp. 10 et 11.

34. N. VERHEYDEN-JEANMART, « La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail », *op. cit.*, p. 25.

affecté à la résidence principale de son locataire et, de l'autre, la prévention de la fraude qui consisterait en l'insertion de clauses de style visant à écarter systématiquement l'application de la loi du 20 février 1991³⁵.

Pour que la clause soit valide et pleinement efficace, il faut qu'elle respecte deux conditions cumulatives.

La clause, d'abord, doit s'appuyer sur une justification expresse et sérieuse. Le législateur fait référence à la destination naturelle des lieux. Il conviendra dès lors d'exclure les chambres d'hôtel et les résidences de vacances, aussi bien que les bureaux et autres entrepôts³⁶. Ce renvoi à la destination des lieux n'est qu'exemplatif³⁷ ; d'autres éléments pourront être invoqués, comme le fait que le preneur exerce une fonction diplomatique ou séjourne à l'étranger plusieurs mois par an³⁸.

Ensuite, la clause doit expressément désigner le lieu où le preneur aura sa résidence principale pendant la durée du bail (et pas seulement au moment de la conclusion de celui-ci)³⁹.

La clause qui ne respecterait pas l'une de ces deux conditions est réputée non écrite (et privée d'effet juridique)⁴⁰.

C. Extensions légales et contractuelles

I. Les extensions légales

a. La sous-location autorisée par l'article 4

L'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 prévoit que le régime du bail de résidence principale s'applique à la sous-location portant sur le logement affecté à la résidence principale du preneur conclue conformément à l'article 4 et dans les limites prévues par cet article. Cette dernière disposition prohibe la sous-location totale du bien loué, mais reconnaît au preneur la faculté de sous-louer *une partie* de celui-ci, avec l'accord du bailleur et à la condition que le reste du bien demeure affecté à sa résidence principale. Dans ce cas, les droits et obligations du preneur (devenu bailleur du sous-locataire) et du sous-locataire seront régis par les dispositions relatives

35. 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° 1357/1, p. 9.

36. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *op. cit.*, p. 74.

37. 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° 1357/1, p. 9.

38. N. VERHEYDEN-JEANMART, « La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail », *op. cit.*, p. 27, n° 12.

39. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, *op. cit.*, n° 71.

40. M. VON KUEGELGEN, « Réflexions sur le régime des nullités et des inopposabilités », *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Jeune Barreau, 2000, p. 573.

au bail de résidence principale, sous réserve des particularités précisées à l'article 4, § 2, alinéas 2 et suivants.

b. La sous-location à des fins sociales ou humanitaires

L'article 1^{er}, § 1^{er}bis, de la loi sur le bail de résidence principale stipule que « La présente section s'applique également aux sous-locations conclues par les associations aux personnes morales visées à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase, dans les limites prévues à l'article 4, 2bis. Dans ce cas, le bail principal est lui aussi soumis aux dispositions de la présente section ». Le législateur a souhaité, par l'insertion de cette disposition, permettre à des associations ou des personnes morales de prendre des biens en location dans le but de les sous-louer à des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile (CPAS, ASBL, établissements d'utilité publique, sociétés à finalité sociale)⁴¹.

2. Les extensions contractuelles

Les parties peuvent, dans le cas où leur accord serait exclu du champ d'application de la loi sur le bail de résidence principale, prévoir de soumettre volontairement leur convention à tout ou partie des dispositions de la loi sur les baux de résidence principale. Il conviendra cependant que leur volonté soit clairement exprimée en ce sens et ne laisse subsister aucun doute à cet égard⁴².

Section II. Suggestions pour la réforme à venir

D'une manière générale, le champ matériel d'application du régime juridique du bail de résidence principale, tel qu'il a été défini par le législateur fédéral, nous semble pertinent. Dans le contexte de la régionalisation de la matière du bail, il paraît donc important, à cet égard, de capitaliser sur les acquis positifs du régime actuellement en vigueur.

Ceci étant, quelques pistes d'amélioration peuvent être formulées. Pour la clarté du propos, seront repris ici les principaux éléments et critères utilisés par la législation fédérale pour définir son champ matériel d'application. Pour rappel, le régime du bail de résidence principale « s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale »⁴³. On abordera donc les éléments suivants : le logement (A), la résidence principale (B), le caractère principal de l'affectation (C), le caractère continu de l'affectation et l'accord du bailleur (D) et, enfin, l'extension à la sous-location partielle (E).

41. A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux*, op. cit., p. 274.

42. A. LECLERCQ, note sous J.P. Rhode-Saint-Genèse, 8 février 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 77.

43. Art. 1^{er}, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991.

A. La notion de logement

En vertu de l'article 1^{er}, § 1^{er}, de la législation actuellement en vigueur, le régime des baux de résidence principale est tout d'abord conditionné par l'existence d'un bail portant sur un logement. Le logement est défini comme « un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire ». Le libellé de cette définition offre une grande souplesse et, de ce fait, permet d'intégrer (dans le champ d'application du régime des baux de résidence principale) différentes formes d'habitat précaire. Dès lors que la réglementation du bail de résidence principale vise à sécuriser le logement principal du preneur et que les preneurs précarisés ont sans aucun doute davantage besoin de protection, il serait aberrant d'adopter une approche plus restrictive.

La philosophie de la législation fédérale paraît donc judicieuse à cet égard. Il importe en effet de préserver la grande liberté d'interprétation des magistrats cantonaux qu'offre la formulation du texte actuel.

La doctrine a parfois suggéré de tracer un lien entre les exigences minimales de salubrité (et de sécurité) et la notion de logement, de sorte que seuls les biens répondant à ces critères peuvent être affectés à la résidence principale du preneur⁴⁴. Une telle approche ne paraît cependant pas judicieuse. En effet, introduire ces considérations au stade de la définition du champ d'application matériel de la réglementation s'avère dangereux, risquant par là d'exclure les relations locatives nouées par les preneurs les plus défavorisés ; l'objectif de protection du preneur poursuivi par la réglementation s'en trouverait alors hypothéqué.

S'il convient d'imposer le strict respect de normes élémentaires de sécurité et de salubrité, cela ne doit pas avoir pour conséquence d'écarter du champ d'application du régime du bail de résidence principale les baux portant sur des biens non conformes, à peine de sanctionner une deuxième fois le preneur précarisé, contraint par sa situation de prendre en location un bien dangereux pour sa sécurité et/ou sa santé. Il y a donc lieu de reporter la question de la conformité des lieux au moment de l'appréciation de la bonne exécution de l'obligation de délivrance qui incombe au bailleur.

Par rapport à la réglementation actuellement en vigueur, le futur législateur régional gagnerait à clarifier les relations entre normes de salubrité (et de sécurité) et champ d'application du régime du bail de résidence principale, afin de dissiper toute équivoque quant à l'absence d'incidence du non-respect de ces normes sur l'application du régime considéré. Comme déjà exposé, tout lien entre la satisfaction de ces exigences et le champ d'application matériel du régime du bail de résidence principale devrait en effet être proscrit,

44. G. ROMMEL, « Règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur », op. cit., p. 268.

afin de ne pas compromettre l'objectif de protection du locataire (paupérisé en particulier).

B. La notion de résidence principale

En ce qui concerne la notion de résidence principale, le législateur fédéral a choisi de ne pas enfermer la législation sur le bail de résidence principale dans le carcan d'une définition coulée dans le texte légal. C'est donc la jurisprudence qui, progressivement, a précisé la notion d'une manière que l'on peut qualifier de cohérente, ce qui a dissipé les craintes relatives à la sécurité juridique ou au risque d'arbitraire du juge. Au contraire, la souplesse inhérente à l'absence de définition légale a permis aux juges de paix de prendre en compte toutes les spécificités des différents cas d'espèce.

La jurisprudence afférente aux kots d'étudiants illustre parfaitement l'intérêt de préserver une telle souplesse. Le kot est ainsi parfois qualifié de résidence principale, selon les circonstances de son occupation⁴⁵.

Certes, la jurisprudence est relativement consolidée sur la portée de la notion de résidence principale⁴⁶ ; pour autant, figer celle-ci dans un texte législatif ne paraît pas opportun. La stabilité de la jurisprudence à cet égard assure la sécurité juridique. Par ailleurs, l'absence de définition légale permet de prendre en compte aisément les cas plus « particuliers » qui viendraient à émerger.

Dans l'hypothèse où le futur législateur souhaiterait introduire malgré tout une définition légale de la notion de résidence principale, il faudrait libeller celle-ci en des termes suffisamment ouverts pour préserver la marge d'interprétation permettant aux juges cantonaux d'envisager l'ensemble des cas d'espèce. En procédant de la sorte, toutefois, le législateur régional renverrait *de facto* à la jurisprudence. Compte tenu en effet du tour relativement vague qui lui sera probablement donné, la définition « régionale » ne se suffirait pas à elle-même et imposerait dès lors de vérifier la portée exacte de la notion à l'aune de la jurisprudence. L'apport pratique d'une telle définition légale se révélerait donc pour le moins réduit.

C. Le caractère principal de l'affectation du bien loué

Le législateur fédéral a organisé la coexistence de différents régimes de bail, selon une logique prenant en compte la commune intention des parties. Ainsi, dans l'hypothèse où un bien reçoit plusieurs affectations simultanées, il a été choisi de consacrer l'affectation *principale*. C'est donc logiquement que

45. J.P. Tournai, 8 mai 2007, *J.T.*, 2008, p. 162 ; Civ. Bruxelles, 8 juin 2005, *J.J.P.*, 2007, p. 185.

46. On s'entend généralement pour définir la résidence principale comme le logement dans lequel le locataire habite de manière effective et habituelle, c'est-à-dire le lieu qui constitue le siège de ses intérêts personnels et familiaux (voy. les réf. cit. *supra*).

ne sont soumis au régime du bail de résidence principale que les biens mis en location pour une affectation principale à la résidence principale du preneur ; si cette affectation à la résidence principale est secondaire, le bail, même s'il concerne accessoirement la résidence principale du preneur, sera assujéti à un autre régime de bail. On le voit, le législateur fédéral a ainsi défini une articulation entre les différents régimes spécifiques de bail. Il conviendrait d'en préserver la cohérence.

C'est que, pour des raisons diverses de politique de logement, le législateur régional est susceptible, lorsqu'un bien est affecté à plusieurs destinations (dont celle de la résidence principale), de vouloir faire primer le bail de résidence principale sur les autres régimes ; cette solution pourrait se justifier au nom de l'intérêt supérieur de protection du logement. Dans cette hypothèse, il conviendrait d'adopter une disposition spécifique stipulant que lorsqu'un bien est affecté – même à titre accessoire – à la résidence principale du preneur, l'ensemble de la relation locative est soumis au régime du bail de résidence principale.

Une telle voie ne paraît toutefois pas souhaitable en pratique, en ce qu'elle semble contraire à la commune intention des parties, lorsque le logement constitue effectivement l'accessoire d'une location principale visant une autre destination. Le risque serait alors que les cocontractants concluent des baux différents (par exemple, un bail commercial sur le rez et un bail de résidence principale sur l'appartement situé à l'étage), avec des modalités de durée, de résiliation et/ou de renouvellement ou reconduction différentes. Une telle complexité ne contribuerait pas à la protection du logement du preneur ni, d'une manière plus générale, à la sécurité juridique.

Il est loisible cependant au législateur régional de contourner cette difficulté en prévoyant que lorsque deux parties concluent deux baux différents portant sur des biens contigus, l'éventuelle affectation de l'un des biens à la résidence principale du preneur emporterait l'application du régime du bail de résidence principale pour l'intégralité des locations concernées. Toutefois, une telle approche semble – de nouveau – contredire la volonté des parties. Elle pourrait en outre avoir comme effet pervers de dissuader le bailleur de mettre à disposition du preneur un logement accessoire. C'est que la valeur locative de la partie accessoire est souvent nettement moindre, de sorte que le bailleur donnera la priorité à la partie de son bien affectée à une destination économique (bureau ou commerce) et soit renoncera à mettre en location la partie accessoire destinée au logement, soit la louera à un autre preneur, afin d'éviter une éventuelle requalification de l'ensemble de la double relation locative.

Ici non plus, l'objectif de renforcement de la protection du logement du preneur ne saurait dès lors être atteint. Au contraire, on pousserait par là le locataire professionnel ayant eu l'opportunité de prendre en location accessoire un logement (à un prix souvent plus avantageux qu'une location autonome) de se trouver une autre solution d'habitat, avec les complications

juridiques et pratiques que cela induit. La condition d'affectation principale paraît donc judicieuse et nécessaire pour fixer une délimitation cohérente entre les différents régimes de baux, tout en préservant la commune intention des parties.

D. Le caractère continu de l'affectation et l'autorisation du bailleur

La législation fédérale actuellement en vigueur impose que l'affectation à la résidence principale soit continue et approuvée par le bailleur, on l'a vu. Ces exigences sont logiques compte tenu de l'obligation du preneur d'user de la chose louée conformément à la destination contractuellement contenue (art. 1728 du C. civ.). Le preneur ne peut en outre changer la destination du bien loué en cours de bail sous peine de résolution du contrat à ses torts (art. 1729 du C. civ.). On ajoutera que le critère de destination constitue un élément essentiel dans l'appréciation de la bonne exécution de la plupart des obligations des parties au contrat de bail.

En ce qui concerne l'accord du bailleur, la législation fédérale prévoit des modalités spécifiques pour la validité d'un refus d'affectation à la résidence principale par le bailleur. Ce dispositif doit également être maintenu, afin de protéger le preneur contre l'insertion de clauses de style refusant l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur.

E. Extension à la sous-location

Comme exposé plus haut, la législation fédérale autorise la sous-location partielle qui préserve l'application du régime du bail de résidence principale⁴⁷. Ce dispositif est important pour les personnes précarisées, car la sous-location peut leur permettre de conserver leur logement en cas de difficultés financières, via l'accueil (agréé par le bailleur) d'un sous-locataire.

Ici encore, il convient de garder à l'esprit que la grande majorité des sous-locations partielles sont contraintes et non spéculatives. Par conséquent, exclure l'application du régime du bail de résidence principale lorsque le bien est sous-loué en partie à un tiers fragiliserait certains preneurs n'ayant d'autre choix que de sous-louer une partie du bien (sous peine de devoir le quitter dans des conditions rendant délicate la recherche d'une solution alternative). Il paraît essentiel dès lors de préserver le mécanisme existant. Et, concernant la sous-location sociale, le même raisonnement devrait prévaloir, au motif que ce type de schéma locatif facilite la mise à disposition indirecte de logements à des personnes fragilisées socialement.

47. Art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 4, et art. 4.

Chapitre 2. Champ d'application dans le temps de la loi – droit transitoire

Lorsque le législateur édicte de nouvelles règles dans un domaine qu'il avait précédemment réglementé, surviennent de possibles conflits de lois entre l'ancien texte et le nouveau. Le droit transitoire a précisément pour objet de dégager des solutions permettant de définir les champs d'application respectifs des deux législations concernées.

Section I. Bilan de la réglementation actuelle

Afin de pouvoir analyser la pertinence des solutions de droit transitoire adoptées par le législateur fédéral à l'époque de l'adoption de la loi sur le bail de résidence principale (B), il convient au préalable de rappeler brièvement les principes mêmes de cette institution du droit transitoire (A).

A. Principes de droit transitoire

En droit belge, les règles fondamentales de droit transitoire sont énoncées à l'article 2 du Code civil, qui stipule : « La loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif ». Cet article concilie deux idées apparemment contraires (mais aussi essentielles l'une que l'autre), à savoir : le passé doit être assuré et la législation nouvelle doit être appliquée le plus rapidement possible (parce que présumée meilleure que l'ancienne)⁴⁸.

Le problème de la portée des préceptes contenus dans l'article 2 du Code civil ne se pose pas quand le législateur a statué lui-même sur le champ d'application dans le temps de la règle nouvelle qu'il édicte. Le juge sera donc amené à rechercher si la loi nouvelle définit ou non son champ d'application dans le temps. Dans l'affirmative, la volonté du législateur devra être suivie (qu'il en ait différé les effets ou qu'il lui ait conféré une portée rétroactive). Dans la négative, il appartiendra au juge, à travers l'application qu'il fera de la loi, d'assurer l'applicabilité immédiate de celle-ci, sans pour autant lui faire produire un quelconque effet rétroactif⁴⁹. Détaillons.

I. La non-rétroactivité de la loi nouvelle

a. Principe

Le principe de non-rétroactivité implique que la loi ne peut remonter dans le passé en étendant sa portée à des actes ou des faits qui se sont produits

48. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. I, Bruxelles, Bruylant, 1962, p. 228. Cf. aussi Cass., 22 octobre 1970, *Pas.*, 1971, I, p. 144.

49. G. CLOSSET-MARCHAL, *L'application dans le temps des lois de droit judiciaire civil*, Bruxelles, Bruylant, 1983, p. 13.

antérieurement, ni modifier dans le passé les conséquences juridiques qui en découlent⁵⁰. Il est interdit dès lors au juge de conférer à une disposition légale un effet rétroactif, à moins que le législateur en ait voulu autrement.

La ligne de démarcation temporelle entre l'effet immédiat et l'effet rétroactif est l'entrée en vigueur de la loi. Rappelons à ce propos que, à défaut de disposition particulière de droit transitoire, l'entrée en vigueur d'une loi est fixée au dixième jour après celui de sa publication au *Moniteur*⁵¹.

À cet égard, on peut distinguer trois cas de figure⁵² :

- toute situation juridique née sous l'empire de la législation ancienne restera régie par celle-ci (hypothèse de la création d'une situation juridique) ;
- les effets juridiques qu'une situation a produits ne pourront être modifiés par une loi subséquente (effets déjà produits par une situation juridique) ;
- lorsqu'une situation juridique a produit tous ses effets à l'époque de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et se trouve éteinte à ce moment, la loi nouvelle ne s'y appliquera pas (extinction d'une situation juridique).

b. Fondements

Le principe de la non-rétroactivité a pour vocation de faire obstacle à toute perturbation des attentes légitimes des destinataires de la norme qui ont agi en considération de la loi en vigueur à ce moment. La modification des conséquences juridiques déjà produites par les actes antérieurement posés romprait la confiance des destinataires de la loi vis-à-vis du législateur⁵³.

c. Exceptions

Il peut arriver que la nouvelle loi vienne régir *a posteriori* la création, l'extinction ou les effets réalisés d'une situation juridique. Deux hypothèses sont ici à distinguer.

Il s'agit tout d'abord de la loi interprétative, dotée par essence d'un effet rétroactif. Celle-ci fait véritablement corps avec la loi interprétée, qu'elle est censée rendre plus claire. On n'a donc pas affaire à une authentique exception au principe de non-rétroactivité⁵⁴.

50. C. RENARD, *Sources et méthodologie du droit*, Liège, P.U.L., 1969, n° 90.

51. Art. 4, al. 2, de la loi du 31 mai 1961 relative à l'emploi des langues en matière législative, à la présentation, à la publication et à l'entrée en vigueur des textes légaux et réglementaires, *M.B.*, 21 juin 1961.

52. M. COIPEL, *Sources et méthodologie du droit*, Syllabus I, Première partie : Le droit et la régulation de la vie sociale, Namur, F.U.N.D.P., année acad. 2001-2002, p. 134.

53. C. RENARD, *Sources et méthodologie du droit*, *op. cit.*, n° 93.

54. Pour une analyse critique de la rétroactivité des lois d'interprétation, voy. P. ROUBIER, *Le droit transitoire*, 2^e éd., Paris, Dalloz, 1960, pp. 245 et s. (critiquant toutefois le caractère rétroactif des lois interprétatives).

Plus probant à cet égard est le cas de la loi déclarée rétroactive par le législateur. L'article 2 du Code civil n'ayant pas la valeur d'une règle constitutionnelle, le législateur reste libre en effet d'y déroger⁵⁵. Si ce dernier exprime clairement dans la loi nouvelle sa volonté en ce sens, le texte aura alors effet rétroactif⁵⁶.

2. L'application immédiate de la loi nouvelle

a. Principe

Toute nouvelle loi doit s'appliquer immédiatement, non seulement aux situations juridiques nées après son entrée en vigueur, mais également aux effets actuels et futurs de situations juridiques nées antérieurement à cette entrée en vigueur. La Cour de cassation confirme ce principe : « une loi nouvelle s'applique non seulement aux situations qui naissent à partir de son entrée en vigueur, mais aussi aux effets futurs des situations nées sous le régime de la loi antérieure, qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle, pour autant que cette application ne porte pas atteinte à des droits déjà irrévocablement fixés »⁵⁷.

b. Fondements

Pour les destinataires de la norme, la prévisibilité des conséquences de leurs actes juridiques constitue un élément fondamental. Il convient toutefois de tempérer cet élément, car la loi nouvelle est censée constituer un *progrès* par rapport à l'état du droit antérieur ; il faut, par conséquent lui assurer dès que possible le plus large champ d'application.

En outre, le maintien de la loi ancienne implique, pour chaque nouveau texte, qu'il faille attendre très longtemps pour voir celui-ci s'appliquer à tous (cas du mariage, p. ex.)⁵⁸. Or, la législation a pour vocation d'obliger *tous* ses destinataires, et pas uniquement certains d'entre eux. Le principe de l'effet immédiat des lois représente donc un corollaire de la force obligatoire de celles-ci. Des dérogations ne peuvent dès lors être admises que dans la mesure où la loi nouvelle elle-même les autorise⁵⁹.

La valeur du progrès l'emporte donc sur celle de la prévisibilité. Raison pour laquelle le principe de l'application immédiate de la loi nouvelle prévaut.

55. M. COIPEL, *Sources et méthodologie du droit*, *op. cit.*, p. 142.

56. P. DELNOY, *Éléments de méthodologie juridique*. 1. *Méthodologie de l'interprétation juridique*. 2. *Méthodologie de l'application du droit*, 3^e éd., Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 322 à 323.

57. Cass., 12 février 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 165 et Cass., 6 mars 2003, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13.814.

58. M. COIPEL, *Sources et méthodologie du droit*, *op. cit.*, p. 137.

59. G. CLOSSET-MARCHAL, *L'application dans le temps des lois de droit judiciaire civil*, *op. cit.*, 1983, p. 16.

c. Exceptions

On admet que la loi nouvelle comporte des dispositions transitoires qui assurent une certaine survivance au texte ancien ; ce dernier reste alors d'application jusqu'à la fin de la période de transition prévue. L'objectif de ce type de dispositions est tantôt de ménager un certain temps d'adaptation à la nouvelle loi, tantôt de respecter les expectatives des destinataires de la norme⁶⁰.

En outre, dans le domaine contractuel, doctrine et jurisprudence ont toujours considéré que la loi en vigueur au moment de la conclusion du contrat devait continuer à s'appliquer aux conventions conclues sous son empire, même en cas d'adoption d'une nouvelle loi⁶¹.

3. En matière contractuelle

a. Principe

En matière contractuelle, le principe veut que les contrats soient soumis à la loi en vigueur au moment de leur conclusion, afin de respecter la volonté des parties. Les conventions en cours au moment de l'entrée en vigueur d'un texte nouveau demeurent donc soumises à la loi ancienne, sous l'empire de laquelle elles ont été conclues⁶². Il y a donc survivance de la loi ancienne⁶³.

b. Fondements

La consécration de la survie de la loi ancienne dans le domaine contractuel est justifiée de différentes manières.

Tout d'abord, des considérations de sécurité juridique requièrent que les effets non encore produits par le contrat au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle demeurent régis par l'ancienne loi. La souveraineté de la volonté des parties⁶⁴ ainsi que le souci de ne pas déjouer leurs prévisions⁶⁵ sont souvent invoqués pour justifier le principe de la survivance de la loi ancienne.

D'autres voient dans la liberté d'action à laisser aux parties contractantes le vrai fondement de la règle suivant laquelle les lois nouvelles n'ont pas d'effet sur les contrats en cours⁶⁶. Les dispositions contractuelles expresses, autant que les dispositions légales auxquelles les parties se réfèrent tacitement, constituent la loi des parties (aux termes de l'art. 1134, C. civ.). Il

60. M. COIPEL, *Sources et méthodologie du droit*, op. cit., p. 145.

61. Voy. ci-après.

62. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, op. cit., p. 340 ; et W. GANSHOF VAN DER MEERSCH, concl. sous Cass., 22 octobre 1970, *Pas.*, 1970, I, pp. 155 à 156.

63. Liège, 3 mars 1836, *Pas.*, 1836, II, p. 44 ; Liège, 9 août 1841, *Pas.*, 1841, II, p. 282 ; et Gand, 25 avril 1872, *B.J.*, 1872, p. 951.

64. H. CAPITANT, *Introduction à l'étude du droit civil*, Paris, Pedone, 1929, n° 46, p. 78.

65. Y. NINANE et C. EYBEN, « Chapitre II. Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », op. cit., p. 88.

66. P. ROUBIER, *Le droit transitoire*, op. cit., pp. 346 à 347.

est dès lors juste que cette loi continue de régir les rapports contractuels, nonobstant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation⁶⁷.

c. Exceptions

Les exceptions au principe de la survie de la loi ancienne sont au nombre de trois.

Premièrement, si la nouvelle loi est impérative au sens large, il conviendra de l'appliquer aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, pour tous leurs effets produits après ladite entrée en vigueur⁶⁸. Sont visés les cas où la loi est non seulement protectrice des intérêts privés de la partie faible dans le contrat, mais également (et *a fortiori*) d'ordre public, c'est-à-dire adoptée en vue de préserver l'intérêt général. Cette application immédiate est parfois contestée au nom de la prévisibilité des solutions contractuelles, lorsque le législateur n'énonce pas expressément sa volonté de voir la loi nouvelle régir les contrats en cours. Certains considèrent en effet qu'à défaut de disposition spécifique, vouloir appliquer immédiatement aux contrats en cours les lois impératives et d'ordre public pose problème, compte tenu de la difficulté pour le citoyen à identifier le caractère d'ordre public ou impératif d'une norme⁶⁹.

Ensuite, la loi ancienne ne sera pas appliquée si la loi nouvelle mentionne expressément qu'elle s'applique immédiatement aux contrats en cours. Dans ce cas, le législateur indique clairement sa volonté de voir le texte nouveau s'appliquer aux conventions en cours, ce qui ôte toute incertitude aux destinataires de la norme (même si cette solution va potentiellement à l'encontre de leurs attentes initiales).

Enfin, si les parties prévoient explicitement dans le contrat que celui-ci est soumis à toute nouvelle loi qui entrerait en vigueur, le respect de leur commune intention impose d'appliquer immédiatement le texte nouveau⁷⁰.

B. Application à la législation relative au bail de résidence principale

En matière de bail de résidence principale, le législateur a toujours veillé, par des dispositions de droit transitoire spécifiques, à dégager un compromis entre la volonté d'étendre au maximum la protection légale aux conventions en cours et le souci de ne pas déjouer les prévisions raisonnables des

67. C. RENARD, *Sources et méthodologie du droit*, op. cit., n° 97.

68. P. DELNOY, *Éléments de méthodologie juridique. 1. Méthodologie de l'interprétation juridique. 2. Méthodologie de l'application du droit*, op. cit., pp. 315 à 316.

69. G. CLOSSET-MARCHAL, *L'application dans le temps des lois de droit judiciaire civil*, op. cit., pp. 20 et 21. Pour une critique de l'application immédiate des lois d'ordre public, voy. P. ROUBIER, *Le droit transitoire*, op. cit., pp. 415 à 422.

70. M. COIPEL, *Sources et méthodologie du droit*, op. cit., p. 146.

contractants. Seront envisagées ici les dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 (1), de la loi du 13 avril 1997 (2), de la loi du 24 décembre 2002 (3), de la loi du 27 décembre 2006 (4), des lois des 25 et 26 avril 2007 (5 et 6), et, enfin, de la loi du 18 juin 2009 (7). Pour la clarté du propos, le lecteur est invité à consulter à la fin de la présente contribution le tableau récapitulatif de l'ensemble de ces dispositions de droit transitoire.

I. La loi du 20 février 1991

La loi du 20 février 1991 est entrée en vigueur le 28 février 1991 (art. 18 de la loi⁷¹). Partant, les baux conclus postérieurement au 28 février 1991 sont, dès l'origine, soumis aux dispositions de la loi nouvelle.

Concernant les baux conclus antérieurement et ceux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le législateur a prévu, à l'article 14 de la loi⁷², un régime de droit transitoire en distinguant les baux écrits à durée déterminée (a) et les baux écrits à durée indéterminée ainsi que les baux verbaux (b). Cette législation assure *in fine* s'appliquer uniquement aux sous-locations conclues après son entrée en vigueur. Détaillons.

a. Les baux écrits à durée déterminée

Pour ces baux, la loi ne s'applique qu'à partir de leur renouvellement (ou reconduction), survenu après le 28 février 1991. Les baux écrits à durée déterminée échappent dès lors à l'application de la loi nouvelle pour la durée initialement convenue et demeurent assujettis aux dispositions du contrat conclu (et, de façon supplétive, au droit commun).

Afin d'éviter qu'un preneur de bail à durée déterminée conclu avant le 28 février 1991 soit privé de la possibilité de demander une prorogation de son contrat (l'art. 1759*bis* du C. civ. ayant été abrogé par la loi de février 1991), une loi du 1^{er} mars 1991 a ajouté dans l'article 14 de la loi le principe de la survie de l'article 1759*bis* en faveur de ces baux (jusqu'au moment de leur renouvellement ou de leur reconduction).

Surabondamment, le bail à vie conclu avant le 28 février 1991 a été assimilé par la Cour de cassation à un bail à durée déterminée⁷³, de sorte que la loi du 20 février 1991 ne s'applique qu'à dater du renouvellement (ou de la reconduction) de la convention postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

71. Et non pas, une fois n'est pas coutume, de la Sect. 2 (« Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur ») du Chap. II (« Du louage des choses ») du Tit. VIII (« Du contrat de louage ») du Liv. III (« Des différentes manières dont on acquiert la propriété ») du C. civ.

72. Et non pas, par exception à nouveau, de ladite Sect. 2.

73. Cass., 17 décembre 1999, *J.J.P.*, 2001, p. 41, obs. M. VLIERS.

b. Les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux

La loi s'applique immédiatement aux contrats écrits à durée indéterminée et aux contrats verbaux conclus avant le 28 février 1991. À partir de cette date, ces baux sont considérés comme des baux de neuf ans auxquels toutes les nouvelles dispositions s'appliquent à l'exception de deux d'entre elles : l'article 5 (qui interdit le bailleur de mettre à charge du preneur le précompte immobilier afférent à l'immeuble) et l'article 10 (qui institue les nouvelles règles en matière de garantie locative).

2. La loi du 13 avril 1997

Entrée en vigueur le 31 mai 1997, la loi du 13 avril 1997 a apporté différents ajustements à la loi sur le bail de résidence principale⁷⁴. Il s'agit, en quelque sorte, d'une loi de réparation⁷⁵ ; pour autant, le législateur n'a pas estimé devoir modifier fondamentalement les équilibres instaurés en 1991.

L'article 15 de cette loi prévoit des dispositions transitoires propres à chacune de ces retouches. En fonction de la modification concernée, les nouvelles dispositions s'appliquent soit aux contrats conclus, prorogés ou renouvelés après le 30 mai 1997, soit aux contrats en cours (dès le 31 mai 1997).

S'appliquent ainsi aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997 les nouvelles dispositions suivantes⁷⁶.

- Quant au champ d'application de la loi : extension du champ d'application aux sous-locations conclues par des associations ou personnes morales.
- En matière d'état du bien loué : conditions minimales à fixer par le Roi et possibilité d'exécuter des travaux pour remettre le bien en conformité.
- En matière de durée du bail :
 - en cas de congé donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail ;
 - introduction du bail à vie.
- En matière d'indexation : le bail doit avoir été conclu par écrit pour être soumis à indexation.
- En matière de révision du loyer et des charges :

74. Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

75. *Doc. parl.*, Sén., 1996-1997, n° 1-505/3, p. 12.

76. Art. 15 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

- augmentation du loyer possible à la suite de travaux réalisés par le bailleur (à l'exception des réfections entreprises aux fins de mettre le bien aux normes) ;
 - faculté de renoncer à demander la révision des loyers pour les baux à vie ;
 - régulation du montant des loyers lorsque trois conditions sont remplies : baux successifs conclus avec des preneurs différents, d'une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin par le bailleur.
- En matière de rénovation : exécution éventuelle des travaux par le preneur (et à ses frais).

S'appliquent aux contrats conclus, prorogés ou renouvelés après le 30 mai 1997 les nouvelles dispositions suivantes en matière de durée du bail⁷⁷ :

- modifications concernant le bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans (une seule prorogation possible) ;
- modification du délai pour donner le congé ;
- possibilité de convention contraire.

S'appliquent directement aux contrats en cours (dès le 31 mai 1997) les nouvelles dispositions suivantes⁷⁸.

- En matière de durée du bail :
- le délai de préavis du congé prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné (disposition applicable aux contrats en cours pendant lesquels un congé serait donné après le 30 mai 1997) ;
 - en cas de congé donné par le bailleur, le preneur peut lui aussi mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois sans être redevable d'une indemnité (disposition applicable aux contrats en cours pendant lesquels le bailleur donnerait un congé pour travaux après le 30 mai 1997) ;
 - en cas de congé donné par le bailleur pour occupation personnelle spécifiquement (ou pour occupation par des descendants/ascendants) :
 - exigence de la preuve du lien de parenté ;
 - occupation des lieux dans l'année qui suit le préavis ;
 - possibilité de l'exclusion ou de la limitation de cette faculté de résiliation.
 - en cas de congé donné par le bailleur pour rénovation de l'immeuble spécifiquement :

- interdiction pendant la première année de bail ;
- début des travaux dans les 6 mois et fin dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis.

- En matière de révision de loyers et de charges : faculté de saisir le juge de paix pour demander cette révision.
- En matière de transmission du bien loué :
- moment de la subrogation : date de la passation de l'acte authentique (disposition applicable pour les contrats en cours en cas de transfert de propriété survenu après le 30 mai 1997) ;
 - point de départ du délai de congé : date de la passation de l'acte authentique (disposition applicable pour les contrats en cours en cas de transfert de propriété survenu après le 30 mai 1997).
- En matière de garantie : paiement d'intérêts par le bailleur s'il ne place pas la garantie sur un compte individualisé au nom du preneur.

3. La loi du 24 décembre 2002

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2003, la loi-programme du 24 décembre 2002 a, par son article 377, précisé la notion de logement en stipulant qu'« un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire ».

Le deuxième paragraphe de l'article visé s'attache au droit transitoire de cette modification en prévoyant que « la disposition introduite dans le Code civil par le § 1^{er} s'applique aux contrats qui sont conclus après l'entrée en vigueur du présent chapitre.

La disposition visée ne s'applique aux contrats en cours qu'un an après l'entrée en vigueur du présent chapitre.

En aucun cas, l'application de la disposition visée ne peut donner lieu à résiliation des contrats en cours ».

Pour sa part, l'article 378 précise que « le présent chapitre entre en vigueur le 1^{er} janvier 2003 ». Concernant les contrats en cours, la date d'entrée en vigueur est dès lors le 1^{er} janvier 2004.

4. La loi du 27 décembre 2006

Les articles 62 à 75 de la loi-programme du 27 décembre 2006⁷⁹ ont modifié le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. La loi impose désormais au bailleur d'accomplir la formalité d'enregistrement du bail lui-même, dans un délai de deux mois à compter de la signature du

77. Art. 15 de la loi du 13 avril 1997.

78. Art. 15 de la loi du 13 avril 1997.

79. Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, M.B., 28 décembre 2006.

contrat par les parties. Les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2007 devront dès lors être enregistrés dans les deux mois de la signature du contrat.

Les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2007 sont censés, quant à eux, être enregistrés avant le 1^{er} juillet 2007. Le législateur a donc laissé un délai de mise en conformité de six mois aux bailleurs (sur lesquels pèse dorénavant l'obligation d'enregistrement) ; ce n'est qu'à l'échéance de cette période de transition que la sanction introduite par la loi du 27 décembre 2006 s'appliquera.

5. La loi du 25 avril 2007

Les articles 97 à 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses⁸⁰ prévoient plusieurs modifications, dont on trouvera ci-dessous un aperçu. Ces dispositions, dans leur ensemble, sont de droit impératif, à la fois parce que l'article concerné le mentionne expressément et en vertu de leur localisation dans la section du Code civil réservée aux baux de résidence principale (à laquelle elles empruntent leur nature impérative). Détaillons-les.

a. Obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges

L'article 1716 du Code civil impose au bailleur d'afficher le prix du loyer et des charges communes lors de toute communication publique ou officielle. Cette disposition est entrée en vigueur le 18 mai 2007.

b. Obligation d'établir un état des lieux

L'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, nouveau, du même Code prévoit l'obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de l'enregistrer. Cette disposition ne s'applique qu'aux contrats conclus à partir du 18 mai 2007, date de l'entrée en vigueur de la loi du 25 avril 2007⁸¹.

Signalons toutefois que la seule sanction prévue par le législateur en cas d'absence d'état des lieux tient dans la possibilité de saisir le juge pour voir désigner un expert à cette fin. Une autre sanction existe, mais elle est indirecte. En effet, l'article 1730 du Code civil ajoute que l'état des lieux constitue une annexe obligatoire au contrat écrit (imposé par l'art. 1^{er}bis de la loi sur le bail de résidence principale) et devra, à ce titre, faire l'objet lui aussi de l'enregistrement. Par conséquent, à défaut d'état des lieux, l'enregistrement du bail ne saurait être effectué, ce qui expose le bailleur à une possible résiliation du

contrat sans préavis ni indemnité par le preneur (art. 3, § 5, al. 3, de la loi sur le bail de résidence principale)⁸².

Le lien entre l'obligation d'établir un état des lieux et l'obligation d'enregistrement est intéressant à analyser sous l'angle du droit transitoire. La première n'est couverte par aucune disposition spécifique de droit transitoire, tandis que la seconde prévoit un délai de latence de six mois avant l'application des sanctions introduites dans le cadre de la loi nouvelle.

De facto, la sanction de l'absence d'état des lieux ne produit donc ses effets que d'une manière différée, conformément à la disposition spécifique de droit transitoire insérée dans le cadre des nouvelles dispositions relatives à l'enregistrement du bail. Ce cas particulier illustre la nécessité d'envisager les interrelations entre les différentes dispositions de la loi lorsque l'on entend prévoir des principes de droit transitoire qui portent spécifiquement sur certaines dispositions de la loi nouvelle.

c. Exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité du bien loué et réparations autres que locatives

Avant la loi du 25 avril 2007, l'article 2 de la loi du 20 février 1991 expliquait déjà que le bien devait répondre à des exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'habitabilité, que ces critères – à fixer par le Roi – étaient impératifs (par application de l'art. 12 de la loi) et s'appréciaient par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

La loi du 25 avril 2007 va ajouter un nouvel alinéa qui stipule que ces conditions sont impératives (ce que l'on savait déjà) et doivent obligatoirement être annexées au bail.

Cette loi apporte une autre modification, qui porte sur le rôle des parties dans les réparations que requiert l'état du bien en cours de bail. Jusqu'alors supplétifs, les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil mettaient à charge du bailleur les réparations autres que locatives. Depuis l'article 101 de la loi du 25 avril 2007, ces articles revêtent dorénavant un caractère impératif ; des dérogations contractuelles ne sont dès lors plus possibles à cet égard. La loi précise cependant que cette notion de réparation autre que locative peut être définie par un arrêté royal.

Enfin, la loi du 25 avril 2007 s'applique aux baux signés après l'entrée en vigueur de l'article 101 de la loi du 25 avril 2007, soit le 18 mai 2007⁸³.

80. Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.

81. *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2873/020, p. 38. Voy. égal. B. LOUVEAUX, « La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer », *J.T.*, 2007, p. 522.

82. M. VAN MOLLE, « Le point sur les modifications récentes du Code civil en matière de baux à loyer », *Rec. gén. enr. not.*, 2007, p. 259 ; N. BERNARD, « Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins », in *Le bail, actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 37 à 38 ; A. CRUQUENAIRE, « Le bail de résidence principale : une réforme à l'épreuve », *J.L.M.B.*, 2009, p. 1456.

83. *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2006-2007, n° 3-2121/4, p. 25.

d. Annexes au contrat de bail

L'article 11*bis* de la loi sur le bail de résidence principale prévoit que tous les contrats conclus après le 18 mai 2007 sont censés contenir une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux baux de résidence principale.

Au bout du compte, chaque contrat de bail doit être accompagné des documents suivants :

- l'annexe en regard de l'arrêté royal du 4 mai 2007 ;
- une copie de 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 ;
- l'état des lieux d'entrée.

e. Garantie locative

Enfin, l'article 10 nouveau de la loi du 20 février 1991 prévoit trois formes différentes de garantie locative. Cette disposition est également entrée en vigueur le 18 mai 2007.

La loi ne dit rien toutefois sur le sort des garanties déjà constituées. La limitation du montant de la garantie à deux mois de loyer (et non plus trois mois) lorsqu'elle est constituée sur un compte individualisé ne s'applique dès lors qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la réforme⁸⁴.

6. La loi du 26 avril 2007

La loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer prévoit que tout bail affectant la résidence principale du preneur devra être établi dans un écrit, lequel contiendra l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise de cours du contrat, la désignation de tous les locaux et le montant du loyer⁸⁵.

À défaut de dispositions transitoires particulières, la loi du 26 avril 2007 est entrée en vigueur le 15 juin 2007. L'obligation d'un contrat écrit s'applique dès lors à tous les contrats de bail conclus à partir du 15 juin 2007.

À la lecture des travaux parlementaires, il avait été question dans un premier temps de soumettre également les contrats existants à l'obligation nouvelle, avec un délai de 6 mois pour transposer le bail en cours⁸⁶. Le Conseil d'État a cependant soulevé la crainte d'une situation de non-droit à l'expira-

tion de la période transitoire, dès lors qu'une nullité de plein droit était censée frapper le bail non transcrit au terme du délai⁸⁷.

La ministre de la Justice avait alors précisé que lors de l'échéance, le contrat ne serait pas frappé de nullité, mais tomberait sous le coup du droit commun du bail⁸⁸. Il lui a été rétorqué, toutefois, qu'exclure ce genre de convention de la législation sur les baux de résidence principale léserait le preneur, la loi de 1991 étant plus protectrice que le droit commun. Le législateur, dès lors, a renoncé à son intention de transformer les baux oraux existants en conventions écrites.

Cela dit, il est désormais stipulé dans l'article 1^{er}*bis* de la loi sur les baux de résidence principale que « sans préjudice des alinéas 2 et 3 [qui consacrent la possibilité de saisir le juge en vue de faire établir un bail écrit], les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section [du Code civil relative aux baux de résidence principale] ». Il ressort de cette disposition que l'absence de référence à l'alinéa 1^{er} (qui impose l'écrit) soustrait *de facto* les baux oraux existants à l'obligation nouvelle, lesquels baux resteront nonobstant régis par la loi sur les baux de résidence principale. La législation persiste cependant à conférer aux parties la faculté de saisir le juge pour obtenir l'exécution d'une obligation qui semble ne plus exister⁸⁹.

7. La loi du 18 juin 2009

La loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer⁹⁰ en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers a ajouté un article 5*ter* à la loi sur les baux de résidence principale : « est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention ». En l'absence de dispositions transitoires particulières, cette loi est entrée en vigueur le 17 août 2009.

*

* *

Il est proposé à la fin de la présente contribution un tableau reprenant, par matière, les modifications législatives intervenues en matière de bail de résidence principale ainsi que le contenu des dispositions transitoires y relatives.

87. Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 14.

88. *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-28720/020, p. 45.

89. B. LOUVEAUX, « La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer », *op. cit.*, p. 522.

90. Loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers, *M.B.*, 7 août 2009.

Section II. Suggestions pour la réforme à venir

De manière générale, les options en matière de droit transitoire pour le bail de résidence principale sont au nombre de trois.

Une première approche tient dans la définition d'un point de basculement au-delà duquel tous les baux soumis à la loi ancienne tomberaient dans le champ d'application de la loi nouvelle. Cette date butoir pourrait être soit celle de l'entrée en vigueur du nouveau texte, soit une date ultérieure (à préciser par le législateur dans le cadre de l'adoption de celui-ci).

Une seconde solution consiste à décréter l'application immédiate du texte nouveau à l'ensemble des baux. Assurément quelque peu brutale, cette manière de faire n'est cependant pas dénuée de logique, compte tenu du caractère impératif de la réglementation concernée. À notre sens, le législateur régional ne saurait se contenter de sous-entendre cette application immédiate du seul fait du caractère impératif de la nouvelle législation ; dans un souci de clarté et de sécurité juridique, il gagnerait à énoncer expressément sa volonté de conférer un tel champ d'application à la loi nouvelle (précision d'autant plus opportune que la législation ancienne revêtait également un caractère impératif).

Enfin, une troisième voie vise à panacher les dates d'entrée en vigueur des différentes dispositions du texte nouveau, en fonction des particularités de chaque situation régie. C'est, comme exposé ci-avant, la formule qui a été privilégiée par le législateur fédéral lorsqu'il a réformé (à plusieurs reprises) la loi sur le bail de résidence principale. D'un point de vue légistique et pédagogique⁹¹, il semble toutefois préférable d'adopter une méthodologie plus tranchée, afin que les règles applicables soient compréhensibles et aisément identifiables par leurs destinataires.

Ne seront donc étudiées ici que les deux premières de ces options : préserver l'application de la loi ancienne jusqu'à un moment pivot à définir par le législateur dans le cadre de l'adoption de la loi nouvelle (A) et appliquer immédiatement le nouveau texte à l'ensemble des baux de résidence principale (B).

A. Les applications parallèles de la loi ancienne et de la loi nouvelle

Dans l'hypothèse où le législateur régional déciderait que les baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle demeurent

91. Il convient de ne pas négliger le fait que cette législation vise à protéger les parties faibles et qu'à cet égard, la clarté de la norme pour ses destinataires constitue un élément auquel le législateur doit être particulièrement attentif. La démonstration par l'absurde en est malheureusement souvent apportée par les fort peu lisibles législations de protection du consommateur.

temporairement régis par la loi ancienne, plusieurs questions pratiques devraient être envisagées du point de vue du droit transitoire.

Il convient tout d'abord de définir les contrats qui restent soumis à la loi ancienne et ceux qu'assujettit immédiatement la loi nouvelle. La situation des renouvellements, reconductions et autres prorogations de bail devrait être expressément réglée pour prévenir toute équivoque à cet égard.

Par rapport aux contrats demeurant sous l'empire de l'ancienne loi, il s'indique d'arrêter le moment pivot où ils basculent dans la loi nouvelle. Par exemple, le législateur fédéral avait, lors de la réforme de 1997, pris comme critère le renouvellement ou la prorogation des baux en cours. On pourrait également déterminer une date fixe de basculement, ce qui présente toutefois l'inconvénient de la gestion des durées et modalités de résiliation lorsque les périodes sont à cheval sur l'ancienne loi et la nouvelle.

L'avantage de cette première option – les applications parallèles de la loi ancienne et de la loi nouvelle – réside dans l'entrée en vigueur progressive de cette dernière, ce qui évite de heurter d'une manière trop frontale les prévisions des parties contractantes (s'étant engagées en considération de la loi ancienne). Ceci étant, le basculement est moins « brutal » (car différé dans le temps) mais il doit de toute façon être géré dans tous ses aspects, de sorte qu'il n'y a, au final, pas d'avantage réel par rapport à la solution d'un basculement direct et complet à la date d'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Au surplus, cette approche a comme inconvénient la coexistence temporaire de deux lois portant sur un même objet.

En ce qui concerne le point de basculement vers le nouveau régime, il paraît essentiel de régler avec précision l'incidence d'événements comme la reconduction, le renouvellement ou la prorogation du contrat de bail en cours (quant à la fixation de la loi applicable). Il importe en outre de trancher les questions de computation aussi bien de la durée du bail selon la loi nouvelle (à partir de l'entrée en jouissance du bien ? de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle ? ou encore de la date d'application de la loi nouvelle aux contrats concernés ?) que des délais de préavis éventuels.

Dans l'hypothèse d'une poursuite de l'occupation du bien après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, le sort des obligations de début de bail qui auraient été accomplies sous l'empire de la règle ancienne (tels que l'état des lieux ou la constitution de la garantie locative) mérite aussi d'être envisagé. À cet égard, le délai précédant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle est à voir comme une période de mise en conformité aux prescrits nouveaux.

B. Application immédiate et exclusive de la loi nouvelle

Plus tranchée, l'option de l'application immédiate du texte nouveau semble surtout plus adéquate ; il ne s'agit en effet pas ici d'une modification d'une législation existante, mais de son remplacement par une nouvelle

législation adoptée par un autre niveau de pouvoir. Dès lors, préserver l'application de la loi ancienne aurait pour conséquence pratique de contraindre les destinataires de la norme à jongler entre une loi ancienne fédérale et un décret régional nouveau, embrouillant encore plus l'écheveau législatif (surtout pour les publics précarisés).

L'entrée en vigueur immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours pourrait en outre se justifier au regard du caractère impératif de la réglementation.

Ici non plus, le procédé n'est pas sans inconvénient. Pour tous les contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle (et donc de son application immédiate), des solutions sur de nombreux points de la relation locative devront avoir été dégagées, afin d'éviter un imbroglio ou un vide juridique.

Pour ce qui est d'abord de la durée du bail, il convient, par rapport aux baux en cours, de fixer les modalités de computation de la durée de la relation locative, en tenant compte (ou non) de la durée déjà écoulée depuis l'entrée en jouissance.

Il y a lieu également de traiter la thématique des facultés de résiliation anticipée, en particulier lorsque les périodes contractuelles (les triennats, si l'on se base sur la législation actuelle) sont à cheval entre l'ancienne loi et la nouvelle.

Concernant les obligations « initiales » du contrat de bail (état des lieux, garantie locative, ou encore obligation de délivrance), quel sort faut-il réserver aux modalités appliquées conformément à l'ancienne loi ? Dans l'hypothèse d'une modification du régime juridique sur ces points, un assouplissement pourrait s'envisager, afin de permettre aux parties contractantes de se conformer aux nouvelles règles ; telle est d'ailleurs la solution retenue par le législateur en 2006-2007 lors de la réforme de l'enregistrement du bail.

Le législateur n'oubliera pas non plus de prévoir une disposition spécifique réglant le sort des actes accomplis antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, tels que le préavis, la demande en révision du loyer ou encore l'accord des parties quant à la rénovation du bien loué⁹².

Impossible, enfin, de ne pas aborder la problématique de l'aliénation du bien loué et de la faculté subséquente de résiliation unilatérale ouverte à l'acquéreur (dans l'hypothèse où la vente précéderait l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et où ce délai de résiliation potentielle serait à cheval sur les périodes couvertes par l'ancienne loi et la nouvelle). Dit autrement, l'acquéreur désireux de résilier le contrat de bail après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle

92. Art. 8 de la loi du 20 février 1991.

se conformera-t-il encore à l'article 9 de la loi du 20 février 1991 ou est-il automatiquement soumis au texte nouveau ?

Cette liste, on s'en doute, n'est pas exhaustive. D'un point de vue méthodologique, le législateur régional gagnerait à commencer son travail sur le droit transitoire par une identification de toutes les obligations et situations susceptibles soit de produire des effets à cheval sur les champs d'application des deux législations en conflit dans le temps, soit de dépendre de délais dont la computation pourrait pareillement « chevaucher » ces deux législations. Une fois cette liste élaborée, des solutions pourraient alors être imaginées, afin de rencontrer au mieux les objectifs de la législation en cours d'adoption.

Conclusion

À l'instar de nombreux autres volets de la législation sur le bail de résidence principale, la définition de son champ d'application intègre de nombreux enseignements positifs, fruits d'une réflexion de plus de vingt années de mise en pratique. Le législateur régional serait donc bien inspiré d'en tirer profit.

Sur le plan matériel, le champ d'application d'une nouvelle législation ne devrait pas, à notre estime, s'écarter fortement du texte actuel. Tout au plus, quelques clarifications ont été suggérées.

La thématique du champ d'application *ratione temporis* est, en revanche, plus délicate. Certes, le législateur fédéral a, au fil des réformes, panaché les solutions de droit transitoire en matière de bail de résidence principale ; toutefois, une approche plus tranchée semble ici préférable, histoire de ne pas faire subir aux destinataires des normes à venir la complexité inhérente à l'application parallèle de deux législations relevant de niveaux de pouvoirs différents. Afin de ne pas ajouter une couche de complexité, il convient de procéder avec méthode et cohérence au regard des objectifs de la loi, ce qui devrait permettre de dégager des solutions de droit transitoire efficaces et compréhensibles par tous.

Annexe : Tableau récapitulatif

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
Champ d'application de la loi	Art. 4 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 1 ^{er} , § 1 ^{er} bis, de la loi du 20 février 1991	Extension du champ d'application aux sous-locations conclues par des associations ou personnes morales		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
	Art. 377 de la loi-programme du 24 décembre 2002	1/01/2003	Art. 1 ^{er} , § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} , de la loi du 20 février 1991	Définition de la notion de logement	Concernant les contrats en cours, disposition applicable dès le 1 ^{er} janvier 2004	Applicable aux contrats conclus après le 1 ^{er} janvier 2003
	Art. 64 de la loi du 26 avril 2007	15/06/2007	Art. 1 ^{er} bis de la loi du 20 février 1991	Tout bail de résidence principale doit être établi dans un écrit qui devra contenir : l'identité des parties contractantes, la date de prise d'effet, la désignation de tous les locaux (et parties d'immeuble) formant l'objet locatif ainsi que le montant du loyer.		Applicable aux contrats conclus après le 15 juin 2007

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
État du bien loué	Art. 5 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 2, al. 3, de la loi du 20 février 1991	Conditions minimales à fixer par le Roi et possibilité d'effectuer des travaux pour mettre le bien en conformité aux exigences		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
	Art. 101, §§ 1 ^{er} et 2 de la loi du 25 avril 2007	18/05/2007	Art. 2 de la loi du 20 février 1991, et art. 1720, 1754 et 1755 du C. civ.	Les exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité sont à annexer au contrat et, de manière impérative, le bailleur est tenu aux réparations du bien autres que locatives		Applicable aux contrats conclus à partir du 18 mai 2007
	Art. 100 de la loi du 25 avril 2007	18/05/2007	Art. 1730, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} , du C. civ.	Obligation d'établir un état des lieux d'entrée et de l'enregistrer		Applicable aux contrats conclus à partir du 18 mai 2007

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
Durée du bail	Art. 6, 1°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 2, al. 1 ^{er} , de la loi du 20 février 1991	En cas de congé donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
	Art. 6, 2°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 2, al. 2, de la loi du 20 février 1991	En cas de congé donné par le bailleur pour occupation personnelle ou par des descendants/ascendants, est exigée la preuve du lien de parenté	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	
	Art. 6, 3°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 2, al. 3, de la loi du 20 février 1991	En cas de congé donné par le bailleur pour occupation personnelle ou par des descendants/ascendants, l'occupation des lieux dans survenir dans l'année qui suit le préavis	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
	Art. 6, 4°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 2, al. 5, de la loi du 20 février 1991	Exclusion ou limitation de la faculté de résiliation par le bailleur pour occupation personnelle ou par des descendants/ascendants	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	
	Art. 6, 5°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 3, al. 2, de la loi du 20 février 1991	Interdiction pendant la première année de bail de la résiliation par le bailleur pour rénovation de l'immeuble	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	
	Art. 6, 6°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 3, al. 3, de la loi du 20 février 1991	Début des travaux dans les 6 mois et fin dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis en cas de congé donné par le bailleur pour rénovation de l'immeuble	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
	Art. 6, 7°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 5, al. 3, de la loi du 20 février 1991	En cas de congé donné par le bailleur, le preneur peut lui aussi mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois sans être redevable d'une indemnité	Applicable aux contrats en cours pendant lesquels le bailleur donnerait un congé pour travaux après le 30 mai 1997	
	Art. 6, 8°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 6, de la loi du 20 février 1991	Modifications concernant le bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans (une seule prorogation possible, modification du délai pour donner son congé, possibilité de convention contraire)		Applicable aux contrats conclus, prorogés ou renouvelés après le 30 mai 1997
	Art. 6, 9°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 8, de la loi du 20 février 1991	Introduction du bail à vie		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
	Art. 6, 10°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 3, § 9, de la loi du 20 février 1991	En cas de congé, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné	Applicable aux contrats en cours pendant lesquels un congé serait donné après le 30 mai 1997	
Cession et sous-location	Art. 7 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 4, § 2bis, de la loi du 20 février 1991	Règles relatives à la sous-location par les personnes morales		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble	Art. 2 de la loi du 18 juin 2009	17/08/2009	Art. 5ter, de la loi du 20 février 1991	Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention		Applicable aux contrats conclus à partir du 17 août 2009

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
Indexation	Art. 8 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 6 de la loi du 20 février 1991	Indexation du loyer à condition que le bail ait été conclu par écrit		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
Montant du loyer et des charges	Art. 99 de la loi du 25 avril 2007	18/05/2007	Art. 1716 du C. civ.	Obligation pour le bailleur d'afficher le prix du loyer et des charges communes lors de toute communication publique ou officielle.		Applicable aux contrats conclus à partir du 18 mai 2007
Révision du loyer et des charges	Art. 9, 1°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 7, § 1 ^{er} , al. 3, de la loi du 20 février 1991	Augmentation du loyer à la suite de travaux réalisés par le bailleur (à l'exception des travaux en vue de mettre le bien en conformité avec les exigences de sécurité, salubrité et habitabilité)		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997
	Art. 9, 2°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 7, § 1 ^{er} , al. 7, de la loi du 20 février 1991	Faculté de renoncer à demander la révision des loyers pour les baux à vie		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
	Art. 9, 3°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 7, § 1bis, de la loi du 20 février 1991	Réglementation du montant des loyers lorsque trois conditions sont remplies : baux successifs conclus avec des preneurs différents, d'une durée inférieure ou égale à 3 ans, auxquels le bailleur met fin		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997. La période de neuf ans ne peut commencer avant le 31 mai 1997
	Art. 9, 4°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 7, § 2, de la loi du 20 février 1991	Faculté de saisir le juge de paix pour demander la révision des frais et charges	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	
Rénovation	Art. 10 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 8 de la loi du 20 février 1991	Règles à appliquer lors de la réalisation de travaux aux frais du preneur		Applicable aux contrats conclus ou renouvelés après le 30 mai 1997

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
Transmission du bien loué	Art. 11, 1°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 9, al. 1 ^{er} , de la loi du 20 février 1991	Moment de la subrogation : date de la passation de l'acte authentique	Applicable aux contrats en cours en cas de transfert de propriété survenu après le 30 mai 1997	
	Art. 11, 2°, de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 9, al. 2, de la loi du 20 février 1991	Point de départ du délai de congé : date de la passation de l'acte authentique	Applicable aux contrats en cours en cas de transfert de propriété survenu après le 30 mai 1997	
Garantie	Art. 12 de la loi du 13 avril 1997	31/05/1997	Art. 10, al. 2 et 3, de la loi du 20 février 1991	Paiement d'intérêts par le bailleur s'il ne place pas la garantie sur un compte individualisé au nom du preneur.	Applicable aux contrats en cours dès le 31 mai 1997	
	Art. 103 de la loi du 25 avril 2007	18/05/2007	Art. 10 de la loi du 20 février 1991	Introduction de trois formes différentes de garantie locative		Applicable aux contrats conclus après le 18 mai 2007

Matière	Loi modificative	Entrée en vigueur de la loi modificative	Article de la loi du 20 février 1991 (ou du Code civil) modifié ou ajouté	Objet	Application aux contrats en cours	Entrée en vigueur différée
Annexes au contrat de bail	Art. 102 de la loi du 25 avril 2007	18/05/2007	Art. 11bis de la loi du 20 février 1991	Annexes à joindre au contrat de bail		Applicable aux contrats conclus après le 18 mai 2007
Droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe	Art. 62 à 75 de la loi-programme du 27 décembre 2006	7/01/2007	Art. 19, 3°, 32, 5°, 35, 159, 13°, 161, 206, 206bis et 207bis du C. enreg.	La formalité d'enregistrement du bail doit être accomplie par le bailleur dans un délai de deux mois à compter de la signature par les parties (délai de mise en conformité)	Applicable aux contrats en cours. Dans ce cas, l'enregistrement a dû avoir lieu avant le 1 ^{er} juillet 2007 (délai de mise en conformité)	