

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en région wallonne

Genin, Sophia; Cruquenaire, Alexandre

Published in:
La régionalisation du bail

Publication date:
2018

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):
Genin, S & Cruquenaire, A 2018, Nouveautés en matière de bail portant sur la résidence principale du preneur en région wallonne. dans E Beguin & I Durant (eds), *La régionalisation du bail*. Larcier , Bruxelles, pp. 109-124.

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.

NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE BAIL PORTANT SUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR EN RÉGION WALLONNE

Sophia GENIN

Avocate au barreau de Namur

Alexandre CRUQUENAIRE

Chargé de cours à l'UNamur et avocat au barreau de Namur

1. Introduction. La Sixième Réforme de l'État a attribué aux Régions la compétence portant sur les règles spécifiques en matière de location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation(1). La Région wallonne a fait usage de cette prérogative et a adopté, le 15 mars 2018, le décret relatif au bail d'habitation(2). Sous réserve de quelques exceptions, ce décret est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Si quelques changements fondamentaux sont à relever dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation(3), compte tenu de l'objet limité de la présente contribution, nous centrerons notre propos sur les nouveautés contenues dans les dispositions particulières relatives au bail de résidence principale, en renvoyant tantôt aux dispositions générales relatives aux baux d'habitation(4), tantôt aux acquis de la législa-

(1) Art. 15 de la loi spéciale relative à la Sixième Réforme, *M.B.*, 31 janvier 2014, p. 8641 ; cette loi modifie l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, *M.B.*, 15 août 1980, p. 9434.

(2) Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30498.

(3) N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 421 à 430.

(4) Nous renvoyons spécialement, sur le régime général, à la contribution d'Isabelle DURANT dans le présent ouvrage.

tion fédérale sur le bail de résidence principale (5) lorsque le législateur décreta a manifesté sa volonté de les préserver (6). L'objet principal de nos développements consistera donc à comparer le régime du décret wallon avec celui de la loi fédérale du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale du preneur.

2. Plan. Après avoir examiné le champ d'application des nouvelles dispositions relatives au bail de résidence principale (Section 1), nous aborderons la formation du contrat (Section 2). Dans une troisième section, nous étudierons les nouvelles dispositions en matière de durée du contrat de bail de résidence principale (Section 3). Les autres dispositions relatives au contenu obligationnel du contrat feront l'objet d'une Section 4. Enfin, nous clôturerons la contribution par quelques éléments de droit transitoire (Section 5).

Section 1. Le champ d'application du régime spécifique

3. Le champ d'application. Le champ d'application du bail de résidence principale n'a pas été fondamentalement modifié par le décret du 15 mars 2018. Les dispositions particulières relatives aux baux de résidence principale du preneur s'appliquent aux baux d'habitation (7) « que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale » (8). Les trois conditions cumulatives nécessaires à l'application du régime spécifique sont donc identiques : la conclusion d'un bail portant sur une habitation (9), l'affectation principale du bien loué à la résidence principale du preneur, et un accord entre les parties quant à la destination du bien loué (10). Dès lors, en l'absence de l'une de ces conditions, seul le régime de droit commun du bail trouvera à s'appliquer (11).

(5) Loi du 21 février 1991 sur les baux de résidence principale du preneur, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3468.

(6) Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1.

(7) Sous la loi du 20 février 1991, on parlait cependant de baux portant sur le logement. Le décret du 15 mars 2018 a modifié cela, préférant utiliser la notion de « bail d'habitation » telle que définie à l'article 2 du décret (Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 52, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 14).

(8) Art. 1^{er} de la loi du 20 février 1991 et article 52 du décret du 15 mars 2018.

(9) Entendre « logement » au sens de la loi de 1991.

(10) Voy. not. : M. DE SMEDT et M. HIGNY, « Le bail de résidence principale : Questions choisies », in B. KOHL, *Actualités en droit du bail*, CUP, vol. 147, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 78 à 89 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 29 ; Y. MERCHERS, *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 74 ; nous renvoyons par ailleurs le lecteur à une précédente contribution : A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2015, pp. 480 à 485.

(11) Voy. à ce sujet la contribution d'I. DURANT.

Les travaux préparatoires du décret wallon renvoient d'ailleurs expressément au commentaire de l'article correspondant lors de l'adoption de la loi du 20 février 1991 et affirment par la même occasion la volonté du législateur régional de préserver l'acquis du texte légal antérieur (12).

4. Les meubles. Le législateur wallon a confirmé l'application des dispositions en matière de bail de résidence principale aux biens meubles afin de tenir compte des nouvelles formes d'habitat, dont notamment le développement de l'habitat léger ou alternatif (13). Le décret a également étendu le champ d'application du régime général aux biens meubles.

Section 2. La formation du contrat de bail de résidence principale

5. L'approche régionale. La loi fédérale imposait déjà un certain formalisme à la conclusion du contrat de bail de résidence principale. Qu'il s'agisse de la nécessité d'un écrit ou de la mise en location du bien selon certaines formes de publicité dont notamment l'annonce de mise en location (14), le décret conserve les exigences précédemment en vigueur (15).

Bien que conservant l'acquis antérieur, le législateur a renforcé certaines dispositions.

(12) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 52, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 14.

(13) Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 4 ; les travaux préparatoires précisent que « le Gouvernement entend rendre les mêmes dispositions générales applicables à l'ensemble des biens d'habitation qu'ils soient relatifs à des biens meubles ou à des biens immeubles, ou à une partie de ceux-ci » (Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 2, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 48) ; les travaux préparatoires citent notamment à titre d'exemple les yourtes, les containers, les péniches, les cabanes, les caravanes, etc. (Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 4).

(14) A. CRUQUENAIRE, « Le bail de résidence principale : une réforme à l'épreuve », *J.L.M.B.*, 2009, n° 31, pp. 1450 à 1452.

(15) Sur ces questions sous l'empire de la loi de 1991, voy. not. : A. CRUQUENAIRE, « Le bail de résidence principale : une réforme à l'épreuve », *op. cit.*, pp. 1450 à 1452 ; M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récente », in B. KHOL (dir.), *Le bail et le leasing immobilier*, CUP, vol. 112, Liège, Anthemis, 2009, pp. 82 à 91 ; M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : Questions choisies », *op. cit.*, pp. 89 à 97.

§ 1. L'écrit et ses annexes obligatoires

A. L'écrit

6. L'écrit et les mentions minimales. Le principe selon lequel tout bail de résidence principale doit être établi par écrit et contenir au minimum certaines mentions (identités des parties, date de l'entrée en vigueur du bail, montant du loyer et désignation des « locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif » (16), « indépendamment de toutes autres modalités » (17)) (18) reste d'application avec l'entrée en vigueur du décret wallon sur le bail d'habitation (19). Outre le fait que le nombre des mentions minimales requises soit plus important qu'auparavant (20), le principe est étendu à l'ensemble des baux d'habitation (21).

Les baux de courte durée doivent donc également faire l'objet d'un écrit en vertu de l'article 3. Mais, alors que le texte fédéral ne donnait aucune indication quant à la signification de l'écrit, l'article 55, § 6, alinéa 2 *in fine*, du décret wallon précise que « [l]'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail ».

En outre, selon l'article 1325 du Code civil, l'écrit doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts au contrat et chacune d'entre elle doit disposer d'une copie dudit écrit.

7. La sanction du défaut d'écrit pour les baux de neuf ans. Le législateur wallon n'a toutefois pas précisé quelle serait la sanction en cas d'absence d'écrit – à l'instar de la loi fédérale. Le seul élément qui se rapporte à une telle omission est visé à l'article 3, § 3, du décret qui propose la possibilité de la voie judiciaire pour remédier à cette lacune (22). Le législateur décrétoal a donc maintenu l'acquis de la loi du 20 février 1991 (23).

(16) Voy. quant à la question de l'application de cette exigence aux biens mobiliers, qui semble exclue, M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récente », *op. cit.*, pp. 83 et s., n° 20.

(17) Selon A. Van Oevelen, il s'agit ici uniquement de confirmer le maintien des éventuelles autres formalités à respecter, spécialement s'agissant des actes authentiques ou sous seing privé (A. VAN OEVELEN, « Wijzigingen in het (woning)huurrecht », *R. W.*, 2007-2008, p. 298).

(18) A. CRUQUENAIRE, « Le bail de résidence principale : une réforme à l'épreuve », *op. cit.*, pp. 1452 à 1453.

(19) Art. 3, § 1^{er}, du décret relatif au bail d'habitation.

(20) Nous citerons notamment les mentions suivantes : le type de bail, le montant et la nature des charges communes éventuelles ainsi que privatives si celles-ci ont un caractère forfaitaire, etc. (art. 3, § 1^{er}, al. 2, du décret relatif au bail d'habitation).

(21) Art. 3, § 1^{er}, du décret relatif au bail d'habitation ; nous renvoyons le lecteur à la contribution d'Isabelle DURANT.

(22) L'article 3, § 3, du décret du 15 mars 2018 précise ce qui suit : « La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par envoi recommandé ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie, par voie procédurale s'il y échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaille bail écrit. La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties ».

(23) Art. 1^{bis} al. 2.

8. *Quid des baux de courte durée ?* Pas plus que pour les baux de neuf ans, la sanction du défaut d'écrit pour les baux de courte durée n'a été réglée dans les dispositions du décret wallon. Selon la doctrine et la jurisprudence s'étant développées sous l'empire de la loi de 1991, la sanction du défaut d'écrit est la conversion du bail de courte durée en un bail de neuf ans. L'écrit étant considéré comme une formalité substantielle (24), son absence ne permet pas d'établir qu'un contrat de bail de courte durée a été conclu.

Les travaux préparatoires de la loi de 1991 précisaient, en effet, à l'époque que : « Ce bail de courte durée est une exception au régime légal. Il doit être établi obligatoirement par écrit. A défaut d'écrit, le bail est valable, mais il est conclu pour une durée de neuf ans » (25).

Dans le cadre du décret wallon, on observera que la conversion n'a pas été affirmée dans le texte du décret, mais la volonté du législateur régional ne fait pas de doute selon nous. Le fait que, d'une part, le texte du décret soit un copier-coller du texte de la loi de 1991 sur ce point, et, d'autre part, que le législateur décréte ait clairement manifesté, dans les travaux parlementaires, sa volonté de préserver les acquis antérieurs (26) doit conduire, selon nous, à interpréter l'exigence de l'écrit comme devant être sanctionnée d'une conversion légale en bail de résidence principale de neuf années. Une autre interprétation ne serait pas compatible avec cette volonté de préservation de l'acquis.

9. *Le bail verbal.* Sur la question des baux, aucune modification en matière de bail de résidence principale n'a été apportée. Nous renvoyons donc le lecteur aux nombreux écrits commentant la loi de 1991 (27).

B. *Les annexes obligatoires*

10. *Clarté et lisibilité des annexes.* Il ressort de l'exposé des motifs que le législateur désirait supprimer l'obligation de joindre une série d'annexes (28) au contrat de bail de résidence principale au motif que

(24) Voy. not. à ce propos : N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, « La durée du bail », in G. BENOIT, P. JADOUÏ et M. VANWIJCK-ALEXANDRE (dir.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Bruges, la Chartre, 1998, p. 80, n° 70 ; pour de la jurisprudence, consultez not. : J.P. Zelzate, 1^{er} juillet 2003, *T.G.R.*, 2004, p. 18.

(25) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire de l'article 3, *Doc. parl.*, Ch. repr., 1990-1991, n° 47-1357/1, p. 16.

(26) Projet de décret relatif au bail d'habitation, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 14 (commentaire de l'article 55 consacré à la durée du bail de résidence principale : « Pour l'essentiel du commentaire de l'article, il est renvoyé au commentaire de l'article rédigé lors de l'adoption de la loi du 20 février 1991 et de son article 3 »).

(27) Voy. not. A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux*, *op. cit.*, pp. 492 à 495.

(28) Sont notamment visées les annexes relatives aux « normes de salubrité, sécurité et habitabilité » ; une explication sur la nature d'une règle impérative ; les dispositions relatives au bail écrit, à son

de telles annexes étaient superflues et peu utilisées(29). L'article 3, § 2, du décret du 15 mars 2018 prévoit ainsi expressément que « [l]e Gouvernement rédige une annexe pour chaque type de baux, contenant une explication synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives aux éléments suivants : [...] » (30). Par rapport à la loi fédérale de 1991, cette première annexe explicative a certes été maintenue, mais moyennant quelques adaptations importantes : d'une part, on ne parle désormais plus d'une annexe *légale* explicative, mais bien d'une annexe *synthétique et pédagogique* et, d'autre part, le législateur a supprimé le caractère obligatoire de l'annexe explicative.

Et s'il a conservé la seconde annexe relative à l'état des lieux dans un nouvel article 27, le législateur régional a toutefois supprimé l'obligation d'annexer au contrat de bail 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 respecte les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (31).

Seules deux annexes ont donc été maintenues par le législateur décentral. Mais alors qu'auparavant elles étaient exigées soit par des dispositions tirées du régime général du bail, soit dans les dispositions spécifiques au bail de résidence principale, dorénavant ces contraintes sont exclusivement contenues dans les dispositions générales relatives aux baux d'habitation, sans règle spéciale pour les baux de résidence principale.

11. L'enregistrement des annexes. Comme sous l'empire de la loi fédérale, l'annexe relative à l'état des lieux doit être obligatoirement enregistrée en vertu de l'article 27, § 1^{er}, alinéa 1^{er} *in fine*, du décret wallon.

En toute logique, la suppression de l'obligation de joindre une annexe explicative se traduit par l'absence d'obligation d'enregistrer une telle annexe (32).

enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ; la durée du bail [...] ; [etc.] » (Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 4).

(29) Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 4.

(30) Il s'agit du pendant de l'article 11*bis* de la loi du 20 février 1991, bien qu'il existe en réalité une différence puisqu'on ne parle désormais plus d'une annexe légale mais bien d'une annexe explicative synthétique et pédagogique.

(31) Art. 2, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991.

(32) Les travaux préparatoires du décret de 2018 précisent en effet qu'une telle annexe n'est plus obligatoire (Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 3, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 7) : « L'actuel article 11*bis* de la loi du 20 février 1991 applicable aux baux relatifs à la résidence principale du preneur prévoit qu'une annexe contenant l'ensemble des dispositions applicables au bail de résidence principale, en ce compris les normes de salubrité, sécurité et habitabilité doit être jointe au bail. Le texte en projet prévoit l'abrogation de cette disposition. Ces annexes étaient peu lisibles et, dans la pratique, peu lues. [...] ».

§ 2. L'enregistrement du bail

A. Les principes du régime d'enregistrement du bail

12. En principe à charge du bailleur. Il ressortait de l'article 5*bis* de la loi du 20 février 1991 que l'enregistrement du contrat de bail de résidence principale était une obligation à charge du bailleur. Le décret du 15 mars 2018 reproduit, en son article 53, la disposition fédérale en l'état. Mais si une telle obligation est, en principe, à charge du bailleur, il ne faut toutefois pas négliger la possibilité pour le locataire intéressé à l'exécution de faire procéder à un tel enregistrement sur la base de l'article 1236 du Code civil (33).

13. Le délai de deux mois. Le nouveau décret se réfère logiquement au délai de deux mois dans lequel la formalité d'enregistrement doit être accomplie en vertu de l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement.

14. Une date certaine. Soulignons que l'enregistrement bénéficie principalement au preneur (34), notamment lors d'une aliénation du bien loué, puisqu'il confère date certaine au bail. Or, la date certaine du bail antérieure à celle de l'aliénation subroge l'acquéreur du bien loué dans les droits et obligations du bailleur initial à la date de la passation de l'acte authentique (35).

B. La sanction civile en cas d'absence d'enregistrement du bail

15. Le principe. Sous le régime de la loi du 20 février 1991, une sanction civile était déjà prévue par le législateur dont le but était d'inciter les bailleurs à procéder à l'enregistrement du bail. En effet, en cas de défaut d'enregistrement dans le chef du bailleur dans le délai légal, et aussi longtemps que le contrat n'est pas enregistré, le preneur peut exercer sa faculté de résiliation du contrat de bail (36) sans que trouve

(33) N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », *J.T.*, 2007, p. 235 ; l'exposé des motifs de la loi-programme du 27 décembre 2006 précisait d'ailleurs que « le locataire peut encore toujours présenter le contrat de bail à l'enregistrement » (Projet de loi-programme (I), exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2006-2007, n° 51-2773/1, p. 54).

(34) M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récentes », *op. cit.*, p. 171, n° 103.

(35) Art. 63 du bail d'habitation ; le législateur décrétaal n'a donc pas modifié l'article 9 de la loi du 20 février 1991.

(36) L'article 3, § 5, de la loi fédérale prévoyait que ne s'appliquait une telle sanction qu'aux baux de neuf ans, le paragraphe 6 de cette même disposition stipulait précisément que « [c]e bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 » (par le § 5 il fallait entendre la sanction civile en cas d'absence d'enregistrement du contrat de bail).

à s'appliquer à son égard ni délai de préavis(37) ni indemnité(38). Le décret wallon apporte quelques modifications importantes à ce régime de sanction, afin d'en clarifier la portée tout d'abord, mais aussi afin d'en adoucir quelque peu la rigueur.

16. *Quid pour les baux de courte durée ?* Le champ d'application du régime de sanction du défaut d'enregistrement contenu dans la loi de 1991 telle que modifiée en 2006-2007 n'est pas clair. En particulier, le statut des baux de courte durée suscitait la controverse(39).

À l'occasion d'un arrêt rendu le 9 juillet 2009, la Cour constitutionnelle s'est prononcée sur la sanction civile(40) en cas de défaut d'enregistrement du contrat de bail de courte durée. Elle a estimé qu'une telle sanction ne s'appliquait qu'aux baux de résidence principale conclus pour une durée de neuf ans, à l'exclusion de ceux de courte durée(41). Cet arrêt a levé l'incertitude contenue dans le texte, mais l'on peut déplorer qu'elle ait privilégié l'interprétation littérale du texte de la loi sur l'intention du législateur(42). C'est ainsi que la Cour a été saisie à plusieurs reprises de questions similaires, qui ont logiquement reçu la même réponse(43).

(37) Une controverse doctrinale existait en effet entre l'obligation ou non pour le preneur de respecter, malgré le libellé de la disposition, un certain délai préavis. Il ne ressort, en effet, pas de l'article 3, § 5, de la loi du 20 février 1991 que le preneur était dispensé d'un tel congé. Il est donc tenu d'exécuter de bonne foi ledit contrat, ce qui signifie donc selon certains auteurs qu'un certain délai de préavis doit être respecté. À ce propos, voy. M. VAN MOLLE, « L'enregistrement du bail et l'aliénation du bien loué : constats et perspectives », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 254. D'autres auteurs estiment en revanche qu'un tel préavis n'a pas lieu d'être : N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », *op. cit.*, p. 236 ; A. CRUQUENAIRE, « La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué », *R.G.D.C.*, 2010, p. 385.

(38) Art. 3, § 5, al. 3, de la loi du 20 février 1991.

(39) N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », *op. cit.*, p. 236 ; dans le sens de l'application d'une telle sanction aux baux de courte durée, voy. not. : E. RIQUIER, « Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux », *R.G.D.C.*, 2007, p. 281 ; N. BERNARD, « La résiliation (sans préavis ni indemnité) d'un bail non enregistré : pour les contrats de courte durée aussi ? », obs. sous J.P. Uccle, 4 mars 2008, *J.J.P.*, 2011, pp. 81 et s.

(40) Insérée par la loi-programme du 27 décembre 2006.

(41) C. const., 9 juillet 2009, arrêt n° 109/2009, *M.B.*, 20 août 2009, p. 55233 ; *R.R.D.*, 2008, p. 343, note M. DE SMEDT, « Bail de résidence principale de courte durée et défaut d'enregistrement : la Cour constitutionnelle sauve les meubles » ; *J.L.M.B.*, 2009, p. 1447, note A. CRUQUENAIRE, « Le bail de résidence principale : une réforme à l'épreuve » ; *NjW*, 2009, p. 721, note M. DAMBRE, « Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur » ; *R.G.D.C.*, 2009, p. 485, note A. CRUQUENAIRE, « La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale » ; *Huur*, 2010, p. 20.

(42) A. CRUQUENAIRE, « La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale », note sous C. const., 9 juillet 2009, *R.G.D.C.*, 2009, p. 485.

(43) C. const., 4 février 2010, arrêt n° 10/2010, *M.B.*, 12 mars 2010, p. 16221 ; *Huur*, 2010, p. 116 ; C. const., 29 avril 2010, arrêt n° 50/2010, *M.B.*, 10 juin 2010, p. 36606 ; *NjW*, 2010, p. 825, note M. DAMBRE, « Geen burgerlijke sanctie in geval van niet-registratie van een woninghuur van korte duur ».

17. Le législateur décréte tire les enseignements de la position de la Cour constitutionnelle. Afin de ne pas se heurter au même écueil que le législateur fédéral, le législateur wallon a pris soin de ne pas répéter l'erreur méthodologique commise au niveau fédéral et a inséré la disposition énonçant la sanction du défaut d'enregistrement dans un article distinct, ce qui écarte tout risque d'interprétation restrictive de son champ d'application. Les travaux préparatoires du décret de 2018 précisent d'ailleurs, en faisant référence à la disposition précédemment en vigueur, que : « [a]lors que les paragraphe[s] 2 à 5 ne s'applique[nt] pas à ce type de bail, la sanction civile qui touche les baux non-enregistré[s] s'applique aux baux de courte durée, cette dernière ayant été déplacé[e] dans le « tronc commun », elle s'applique, dès lors, à l'ensemble des baux » (44). Il s'agit d'une extension de la sanction au bénéfice des baux de courte durée. Les enseignements de l'arrêt précité de la Cour constitutionnelle ont donc été tirés.

18. L'affaiblissement de la protection offerte au preneur. L'article 54 du décret wallon relatif au bail d'habitation complète, en outre, la sanction préalablement envisagée sous le régime de la loi fédérale en rendant inapplicable au preneur le délai de congé et l'indemnité contractuelle ou décréte « pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur dans les formes prévues à l'article 30, du présent décret, soit demeurée sans effet pendant un mois » (45). Selon les travaux préparatoires, une telle formalité a pour but d'atténuer la sévérité de la sanction du défaut d'enregistrement (46). Il s'agit donc bien d'un affaiblissement de la protection offerte au locataire (47). En effet, alors qu'auparavant il « suffisait » que le bailleur omette de faire procéder à l'enregistrement dans le délai imparti pour que la sanction s'applique, sous le régime wallon,

(44) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 55, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 15.

(45) Art. 54 *in fine* du décret relatif au bail d'habitation ; voy. not. à ce propos : A. CRUQUENAIRE, « La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué », *op. cit.*, pp. 381 et s.

(46) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 54, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 14 : « [Ce texte] modère quelque peu la sanction extrême existante aujourd'hui en cas de défaut d'enregistrement : le départ sans préavis ni indemnité du preneur. À l'avenir une mise en demeure sera nécessaire. Ce n'est que si le bailleur n'a pas fait enregistrer le bail endéans un délai d'un mois que la sanction actuellement prévu pourra opérer » ; c'est d'ailleurs en s'inspirant de la modification opérée en Région de Bruxelles-Capitale lors de la régionalisation du bail d'habitation que le législateur wallon a complété son propre texte. Une telle sanction était prévue par l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 à l'article 227, alinéa 2 (Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017, p. 96582).

(47) D'ailleurs, la Fédération des CPAS a rendu un avis en date du 9 mars 2018 dans lequel elle estimait que la mise en demeure du bailleur annulait tout effet de la sanction civile (Union des Villes et Communes de Wallonie, *Avis de la Fédération des CPAS – projet de décret relatif au bail d'habitation*, n° 2018-03, 9 mars 2018, p. 4, disponible sur : http://www.uvcw.be/no_index/files/431-debue-180309--12--avis-bail-habitation-complet.pdf).

le preneur a l'obligation d'adresser une lettre de mise en demeure au bailleur. Ce n'est que si aucune suite n'a été donnée dans le mois d'une telle formalité que la sanction s'applique. Le preneur doit donc veiller à se ménager la preuve de cette mise en demeure. À défaut, il pourrait lui être fait grief ultérieurement d'avoir résilié d'une manière unilatérale et abusive le contrat de bail, ouvrant ainsi au bailleur le droit de réclamer une indemnité.

Section 3. La durée du bail

19. Le principe et les dérogations. Si un contrat de bail de résidence principale est conclu en principe pour une durée de neuf années (§ 1), il existe des dérogations permettant une durée inférieure à trois ans (bail de « courte durée ») ou supérieure à neuf ans (bail de « longue durée ») (§ 2). Il est donc évident que les règles varient selon les cas, et notamment avec l'entrée en vigueur du décret sur le bail d'habitation.

Soulignons toutefois que si le décret conserve les acquis de la loi fédérale – les travaux préparatoires insistant sur ce point à de multiples reprises – il apporte également quelques améliorations. C'est notamment le cas de la résiliation anticipée pour les baux de courte durée et l'harmonisation des durées de préavis lors d'une telle résiliation.

§ 1. Le régime du droit commun : le bail de neuf ans

20. Le principe n'est pas modifié par le décret sur le bail d'habitation : tout bail de résidence principal est réputé conclu pour une durée de neuf années(48). Nous ne nous attarderons donc pas sur ce point.

21. Le congé. Le décret de 2018 ne change pas les motifs de congé qui sont offerts au bailleur pour mettre fin au contrat de bail qui le lie au preneur : il s'agit en effet toujours de motifs d'occupation personnelle ou familiale ou pour cause de travaux(49). Le contrat de bail ne prend en effet pas fin à la seule échéance du terme(50).

(48) Art. 3, § 1^{er}, al. 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 et art. 55, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret du 15 mars 2018.

(49) M. DE SMEDT et M. HIGNY, « Le bail de résidence principale : Questions choisies », *op. cit.*, pp. 97 à 107.

(50) Par comparaison avec le droit commun, voy. l'art. 1737 C. civ.

22. Harmonisation des délais. Dans la loi de 1991, selon le motif du congé et selon la partie qui invoque ledit motif, le délai de préavis varie. Dans le décret wallon, il y a un alignement des délais à trois mois pour le preneur et à six mois pour le bailleur, y compris pour la fin du bail à l'expiration de sa durée initiale (51). Les travaux préparatoires justifient cette modification par l'incohérence qui existait entre la notification du congé par le preneur selon qu'il mettait fin « à tout moment » ou non (52).

§ 2. Les régimes spécifiques : les baux de courte durée et de longue durée

23. Préambule. Parmi les dérogations au principe de la durée de neuf années, seule celle relative au bail de courte durée a connu une modification majeure dans le cadre du décret wallon. Nous limiterons donc notre propos aux baux d'une durée inférieure ou égale à trois années.

24. L'exigence d'un écrit. Comme déjà indiqué ci-avant (53), la sanction de l'absence d'écrit devrait résider dans la conversion légale en bail de neuf ans.

25. Les clauses de résiliation anticipée : une controverse résolue. Alors que le législateur fédéral avait prévu dans la loi du 20 février 1991 une possibilité de résiliation anticipée pour les baux de neuf ans, il s'en était abstenu pour les baux de courte durée. Dès lors, pendant de longues années la question de la licéité des clauses de résiliation anticipée des baux de courte durée a fait l'objet de controverses (54). Il aura fallu attendre un arrêt rendu par la Cour de cassation le 18 décembre

(51) Projet de décret relatif au bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 4 (termes un peu trop généraux par rapport au caractère assez limité des modifications sur ce point) et Commentaire des articles (pp. 14-15, à propos de l'article 55).

(52) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 55, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 14 : « Désormais, il est expressément prévu dans l'article 55, § 1^{er}, alinéa 2 et § 7, alinéa 3 que le locataire peut mettre fin au bail de neuf années ou plus à l'expiration de cette durée moyennant un congé notifié trois mois avant son échéance. Ces dispositions prévoyaient, avant modification, que le congé devait être notifié six mois avant l'échéance. Un tel délai était incohérent dans la mesure où la durée que le locataire doit respecter lorsqu'il met fin à son bail « à tout moment » est de trois mois (article 55, § 5) ».

(53) *Voy. supra*, n° 8.

(54) N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *op. cit.*, p. 427 ; L. HERVE, « La durée et la fin du bail dans la loi sur le bail de résidence principale : une réglementation équilibrée mais susceptible d'améliorations », *La dé-férialisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 76 et s. ; I. DURANT, « La résiliation anticipée des baux de courte durée : une faculté qui reste discutée », note sous J.P. Landen-Zootleeuw, 11 février 2009, *J.J.P.*, 2010, pp. 382 et s. ; L. HERVE, « Durée du bail. Extinction du bail », in P. JADOUL (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Kluwer, 2003, p. 89.

2015 (55) pour que soit enfin consacrée explicitement la possibilité de conclure une telle clause (56).

26. Conditions et justifications. Le décret wallon relatif au bail d'habitation contient des facultés de résiliation unilatérale pour les baux de courte durée aussi. Le décret prévoit la possibilité pour le preneur de mettre fin au contrat de courte durée de manière anticipée moyennant un préavis de trois mois et le versement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut quant à lui mettre fin au contrat de bail de courte durée, sous les mêmes conditions de préavis et indemnité qu'après une année de location et pour occupation personnelle (57).

Les travaux préparatoires précisent d'ailleurs que « [c]e régime de résiliation anticipée des baux de courte durée est instauré afin de permettre au locataire de se libérer d'un bail de courte durée, tout en préservant les intérêts du bailleur. L'objectif poursuivi est de prévenir et pallier, le cas échéant, un vide locatif. Le délai de trois mois pour le congé a été fixé par référence à la durée du congé applicable lorsque le locataire met fin à un bail d'une durée de neuf ans ou plus. Il est possible que l'indemnité en cas de résiliation d'un bail de courte durée soit inférieure à l'indemnité prévue dans le cadre du bail classique de 9 ans durant les 3 premières années. Cela se justifie d'une part par la situation du preneur qui choisit cette durée d'un bail de courte durée en raison d'une situation transitoire entre deux logements, cet article permet donc de lui assurer une sortie plus aisée du logement. D'autre part, cela se justifie également par la nécessité de protéger le preneur dans son droit au logement en ne faisant pas du bail de courte durée une situation qui devienne automatique car plus avantageuse pour le bailleur » (58).

27. La possible double prorogation du contrat. Alors qu'auparavant la loi de 1991 stipulait qu'un contrat de bail d'une durée inférieure à trois ans ne pouvait être prorogé qu'une seule fois (sous la forme d'un écrit et sous les mêmes conditions) et sans que la durée totale ne dépasse trois ans (59), le décret du 15 mars 2018 permet une double prorogation (60).

(55) Cass., 18 décembre 2015, *Rev. not. b.*, 2016, pp. 763 à 771.

(56) N. BERNARD, « Résiliation anticipée du bail de courte durée : la Cour de cassation tranche enfin ! », *J.T.*, 2016, pp. 441 à 447.

(57) Art. 55, § 6, al. 4 et 5, du décret du 15 mars 2018.

(58) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 55, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 15.

(59) Art. 3, § 6, al. 3, de la loi du 20 février 1991.

(60) Alors que l'ordonnance bruxelloise ne limite pas le nombre de prorogation même si elle maintient la durée totale à trois ans (Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017, p. 96582) ; voy. à ce propos : D. CHEVALIER, « Le décret régional wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *J.T.*, 2018, p. 659 ; L. MULLER, « Les nouveautés en matière de bail d'habitation en Région bruxelloise », *Le pli Juridique*, mars 2018, n° 43, pp. 44 et 45.

Les quatre conditions légales cumulatives sont donc toujours bien présentes, même si on autorise la prorogation à deux reprises. Rappelons que si l'une des conditions devait ne pas être respectée, le bail de courte durée serait automatiquement converti en bail de neuf ans(61), ce qui était notamment le cas si l'écrit faisait défaut(62).

Si les autres conditions ne posent pas de réel problème en pratique, la question de l'écrit était sujet à controverse dans le cadre de la loi du 20 février 1991. Le législateur wallon a tenté de prévenir toute nouvelle discussion, puisqu'il a stipulé expressément en son article 55, § 6, alinéa 2 *in fine*, que « [l]'écrit peut consister en un avenant, un nouveau bail ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail ». Les travaux préparatoires en déduisent que « la conclusion d'un nouveau bail de courte durée à la suite de l'échéance d'un premier bail de courte durée constitue une prorogation de ce dernier »(63).

Section 4. Les autres dispositions relatives au contenu du bail

A. La garantie locative

28. Un Fonds de garanties locatives centralisées obligatoire. Nonobstant le fait que la disposition relative à la garantie locative n'a subi aucun changement entre la loi du 20 février 1991(64) et le décret du 15 mars 2018(65), il convient toutefois de préciser que le Gouvernement wallon désirait mettre en place un Fonds de garanties locatives centralisées obligatoire afin de lutter contre la pauvreté(66) et de favoriser l'accès au logement, ce dernier étant, en Wallonie, la dépense majeure des ménages(67). Un tel dispositif a toutefois été jugé irréalisable notamment parce qu'il

(61) Voy. not. à ce propos : Y. MERCHERS et M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, Tiré à part du Répertoire notarial, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 163, n° 182 ; M. DAMBRE, B. HUBEAU et J. NYCKEES, « De huur en de beëindiging van de huurovereenkomst », in B. HUBEAU (éd.), *De woninghuurwet*, coll. Recht en Praktijk, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1995, p. 67, n° 137 ; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, op. cit., p. 183, n° 221 ; G. ROMMEL, « Le bail de résidence principale », *J.P.P.*, 1992, p. 286 ; A. VAN OEVELEN, « Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997) », *R.W.*, 1997-1998, p. 738.

(62) Nous renvoyons le lecteur à ce qui a été dit précédemment à propos de la sanction du défaut d'écrit pour les baux de courte durée (voy. *supra*, n° 8).

(63) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 55, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 15.

(64) Art. 55, § 6, al. 2, du décret du 15 mars 2018.

(65) Gouvernement wallon, *Plan wallon de Lutte contre la pauvreté*, 8 mars 2018, disponible sur : http://www.luttepauvrete.be/Planluttepauvrete_documentcomplet%20_mars2018.pdf.

(66) *Ibid.*, pp. 14 et 15.

(67) *Ibid.*, p. 14.

était « trop onéreux pour la Région et [qu']aucun organisme bancaire n'était intéressé » (68).

Malgré le fait qu'un tel Fonds n'a pu voir le jour par l'adoption d'un projet de décret y afférent ou même par l'intermédiaire de la réforme du bail d'habitation, le Gouvernement entend maintenir la possibilité d'un tel projet et a désigné pour ce faire une mission parlementaire. Cette dernière doit rendre, dans la seconde moitié de l'année 2018, un avis composé de recommandations et de propositions (69).

B. *L'indexation des loyers*

29. Conditions à l'indexation. Le nouveau décret de 2018 a déjà subi une modification importante en matière d'indexation. En effet, un nouvel alinéa 2 à l'article 57 portant sur l'indexation a été inséré. Il précise que « [s]i cette adaptation [du loyer au coût de la vie] a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été conclu par écrit et, pour un bail portant sur un bien immeuble, que si le bail écrit a été enregistré ». Une telle adaptation ne pourra donc avoir lieu que moyennant le respect de trois conditions : la conclusion d'un bail par écrit ; qu'il s'agisse d'un bien immeuble ; que le contrat de bail s'y rapportant ait été enregistré.

Les travaux préparatoires justifiant une telle insertion comme suit :

« Il s'agit d'une conséquence découlant de la violation des obligations du bailleur en matière d'enregistrement. Le législateur tend à inciter, par une sanction de nature financière, le bailleur à procéder à l'enregistrement du bail. La différence de traitement qui existe entre les baux portant sur des biens meubles ou immeubles se justifie par le fait que la Région wallonne n'est pas compétente pour modifier les articles 19 et 161, 12° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Or, actuellement, seuls les baux portant sur les biens immeubles font l'objet de l'obligation d'enregistrement et la gratuité de l'enregistrement n'est prévue que pour ces baux. Imposer l'obligation d'enregistrement aux bailleurs mettant en location des biens meubles comme condition pour que ces derniers puissent indexer le montant du loyer demandé créerait une discrimination entre les bailleurs mettant en location des biens immeubles et les bailleurs mettant en location des biens meubles dans la mesure où ces derniers ne bénéficieraient pas de la gratuité de l'enregistrement prévue pour les premiers et qu'ils seraient donc amenés à supporter

(68) *Ibid.*, p. 15.

(69) *Ibid.*

une charge supplémentaire non réclamée aux bailleurs mettant en location des biens immeubles pour pouvoir demander l'indexation du loyer » (70).

30. Abrogation. Pour autant que de besoin, soulignons que le décret du 21 juin 2018 a abrogé l'article 57, alinéa 4, du décret relatif au bail d'habitation (71).

Section 5. Les dispositions transitoires

31. L'article 91 du décret relatif au bail d'habitation stipule que : « [à] l'exception des articles 3, 17, § 2, 55, § 6, et des chapitres IV et V qui ne sont applicables qu'aux baux conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du présent décret, les dispositions du décret s'appliquent aux contrats conclus avant son entrée en vigueur ».

Rappelons que d'une part, l'article 3 a trait aux éléments essentiels du contrat et spécialement à l'exigence d'un écrit, des mentions minimales ainsi que de l'annexe explicative et que d'autre part, l'article 55, § 6, porte sur les baux de résidence principale de courte durée. De telles dispositions, en vertu de l'article 91 du nouveau décret, ne sont applicables qu'aux baux conclus à partir du 1^{er} septembre 2018. Toutes les autres dispositions afférentes au bail de résidence principale s'appliquent donc aux baux concernés et ce, alors même que le contrat a été conclu avant l'entrée en vigueur du décret.

32. L'article 55, § 6. Les baux de courte durée seront réglés par le régime en vigueur au moment de la conclusion du contrat. En effet, un tel article prévoit une possibilité de résiliation anticipée moyennant le respect de certaines conditions. Et c'est donc afin de respecter la volonté des parties – à savoir celle de ne pas résilier le bail de façon anticipée – qu'un tel décret ne peut s'appliquer que pour les baux de courte durée conclus ou renouvelés (mais non prorogés) à partir du 1^{er} septembre 2018 puisqu'une telle hypothèse de résiliation est expressément prévue par le texte décretaal (72).

(70) Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire de l'article 57, *Doc.*, Parl. w., sess. 2017-2018, n° 985/1, p. 15.

(71) Décret du 21 juin 2018 visant à modifier l'article 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue de supprimer la formule d'indexation de loyers applicable aux baux à résidence principale en cours au 1^{er} avril 2016, *M.B.*, 29 juin 2018, p. 53300.

(72) *Ibid.*

Conclusion

33. L'intervention du législateur décrétoal est globalement positive en matière de bail de résidence principale. Le nouveau texte permet d'assurer une meilleure lisibilité de certaines dispositions issues de la loi de 1991. Comme indiqué dans les travaux préparatoires, le législateur wallon a pris soin par ailleurs de préserver l'acquis de la loi du 20 février 1991.

Les modifications opérées répondent à certaines controverses ou jurisprudences qui étaient source d'insécurité juridique. Le travail effectué est donc globalement d'une bonne facture et utile pour les praticiens.