

Table des matières

1

Le droit commun du bail : questions choisies. 7

Michel VLIES

avocat

Pierre JADOUL

professeur aux F.U.S.L., avocat

Yannick NINANE

assistant aux F.U.S.L., avocat

SECTION 1

Notion et éléments essentiels du contrat de bail 8

A. *Notion* 8

B. *Distinction* 10

C. *Éléments essentiels* 15

1. Le bien loué 16

2. Le prix 17

SECTION 2

Droits et obligations des parties 20

A. *Les droits et obligations du bailleur* 20

B. *Les droits et obligations du preneur* 21

1. Le paiement des frais et charges et la restitution des sommes
indûment payées 21

2. La restitution du bien loué 25

SECTION 3

Durée du bail 46

SECTION 4

Cession et sous-location 51

SECTION 5

Fin du bail 54

SECTION 6

Compétence 61

2

Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récentes. 69

Marnix DE SMEDT

*conseiller juridique au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
collaborateur scientifique à l'U.C.L.*

Mathieu HIGNY

avocat

Introduction générale.	70
-----------------------------	----

CHAPITRE 1

Le champ d'application de la loi	72
---	----

SECTION 1

Le preneur et son habitation	73
A. <i>Champ d'application ratione personae</i>	73
B. <i>Champ d'application quant à l'objet</i>	74
1. Le logement du preneur	74
2. La résidence principale du preneur	75

SECTION 2

Quelques exceptions particulières	78
A. <i>Les biens publics</i>	78
B. <i>L'habitation comme accessoire d'un contrat principal</i>	79
C. <i>La convention d'occupation à titre précaire</i>	80

CHAPITRE 2

La conclusion du bail	82
------------------------------------	----

SECTION 1

Le bail doit être constaté par écrit	82
--	----

SECTION 2

Les annexes obligatoires	88
--------------------------------	----

CHAPITRE 3

L'enregistrement du bail	91
---------------------------------------	----

SECTION 1

La formalité de l'enregistrement	91
--	----

SECTION 2

L'obligation incombe au bailleur	96
--	----

SECTION 3	
L'enregistrement en pratique	98
	CHAPITRE 4
	Le bien loué : état et réparations
	99
SECTION 1	
Les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité au niveau fédéral	101
A. <i>L'arrêté royal du 8 juillet 1997</i>	101
B. <i>Moment de l'appréciation</i>	103
C. <i>Des manquements agréés ?</i>	106
D. <i>Les sanctions</i>	110
1. Les sanctions légales	110
2. Les sanctions du droit commun	120
SECTION 2	
Les exigences de salubrité, de sécurité et d'habitabilité au niveau régional	128
A. <i>La loi spéciale de réformes institutionnelles</i>	128
B. <i>Les sanctions</i>	129
1. Les sanctions légales	129
2. Les sanctions jurisprudentielles	131
C. <i>« Sans préjudice des normes régionales »</i>	137
SECTION 3	
Le nouveau régime des réparations locatives	138
	CHAPITRE 5
	La durée du bail
	141
SECTION 1	
Le congé pour motif d'occupation personnelle (art. 3, § 2, de la loi) .	145
A. <i>Les conditions</i>	145
B. <i>Le défaut d'occupation personnelle</i>	149
C. <i>Les circonstances exceptionnelles</i>	150
1. La jurisprudence en défaveur du bailleur	150
2. La jurisprudence en faveur du bailleur	158
D. <i>Le contre-préavis</i>	160
SECTION 2	
Le congé sans motifs du bailleur (art. 3, § 4, de la loi)	165
SECTION 3	
Le congé du preneur (art. 3, § 5, de la loi)	168

SECTION 4	
Les clauses de résiliation anticipée dans le bail de courte durée ...	173
SECTION 5	
La prorogation	179
A. <i>Pour circonstances exceptionnelles</i>	179
B. <i>Dans les baux de courte durée</i>	188
CHAPITRE 6	
La cession et la sous-location	191
SECTION 1	
Céder	192
A. <i>L'accord du bailleur</i>	192
B. <i>La décharge du cédant</i>	194
C. <i>Les conséquences d'une cession non autorisée</i>	196
SECTION 2	
Sous-louer	198
CHAPITRE 7	
Les conditions financières propres au bail de résidence principale	200
SECTION 1	
Le précompte immobilier	200
SECTION 2	
L'indexation	202
SECTION 3	
La révision	204
SECTION 4	
La garantie locative	212
A. <i>Un compte individualisé</i>	212
B. <i>Une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie</i> ..	215
C. <i>Une garantie bancaire conclue à l'intervention d'un C.P.A.S.</i>	217
D. <i>Les recours en annulation de la loi</i>	218
E. <i>La libération de la garantie locative</i>	220
F. <i>De quelques autres considérations</i>	220
SECTION 5	
Les honoraires de l'agent immobilier	222

CHAPITRE 8		
La transmission du bien loué	224	
SECTION 1		
Les mutations visées par l'article 9	225	
SECTION 2		
Le bail a date certaine	226	
SECTION 3		
Le bail n'a pas date certaine	229	
A. <i>Le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins</i>	229	
B. <i>Le locataire occupe les lieux depuis moins de six mois</i>	231	
SECTION 4		
Obligation du bailleur d'enregistrer le bail et subrogation de l'acquéreur	233	
CHAPITRE 9		
Le ménage et le bail de résidence principale	235	
SECTION 1		
Le mariage et la cohabitation légale	236	
SECTION 2		
Le concubinage	240	
A. <i>Les concubins sont signataires</i>	240	
B. <i>Seul un concubin est signataire</i>	243	
CHAPITRE 10		
La conciliation préalable	244	
 3 Les baux commerciaux : jurisprudence et difficultés récentes (2003-2009)		245
Bernard LOUVEAUX <i>avocat</i>		
Introduction	246	
SECTION 1		
Durée du bail commercial. Article 3 – Un bail commercial ne peut pas être conclu pour une durée indéterminée (Cass., 14 janvier 2008) .	247	
A. <i>Les faits</i>	247	
B. <i>Le jugement</i>	247	

C. <i>Le pourvoi</i>	248
D. <i>L'arrêt du 14 janvier 2008</i>	248
E. <i>Commentaire</i>	249
 SECTION 2	
Révision du loyer. Article 6 – Les circonstances nouvelles ne doivent pas être imprévisibles (Cass., 8 janvier 2007)	249
 SECTION 3	
Travaux et transformations. Articles 7 à 9 – Travaux et transformations (Cass., 3 juin 2004)	250
 SECTION 4	
Cession du bail et sous-location	251
A. <i>Article 10, alinéa 3 – Cession – Signification au bailleur : la situation des parties pendant le délai d'opposition du bailleur (Cass., 29 avril 2004)</i>	251
B. <i>Article 11. I – Cession – notification (Cass., 5 mai 2008)</i>	253
C. <i>Article 11. II – Droit du sous-locataire à l'indemnité d'éviction (Cass., 17 juin 2004)</i> ...	255
D. <i>Article 11. III – Obligation solidaire du cédant – Limites dans le temps en cas de rupture anticipée et irrégulière du bail (Cass., 28 janvier 2005)</i>	256
 SECTION 5	
Aliénation des lieux loués. Article 12 – Le locataire commercial évincé ne peut prétendre aux indemnités de droit commun (art. 1744 et s. C. civ.) (Cass., 22 décembre 2006)	258
A. <i>Les faits</i>	258
B. <i>Le jugement</i>	259
C. <i>Le pourvoi</i>	259
D. <i>L'avis de l'avocat général</i>	260
E. <i>L'arrêt du 22 décembre 2006</i>	260
F. <i>Commentaire</i>	261
 SECTION 6	
Le renouvellement du bail	263
A. <i>Article 14, alinéa 1 – Convention anticipée de renouvellement (Cass., 28 janvier 2005)</i>	263
B. <i>Article 14, alinéa 1 – La demande de renouvellement</i>	265
1. Le rappel, dans la demande de renouvellement, des formes à respecter par le bailleur (Cass., 2 mars 2006)	265
2. Demande ultérieure corrigeant les lacunes de la première demande (Cass., 13 novembre 2003)	267
C. <i>Article 14, alinéa 1 – La réponse du bailleur</i>	269
1. L'absence de réponse du bailleur entraîne irréfragablement une présomption d'accord au renouvellement (Cass., 26 mai 2005)	269

2. Réponse sous condition résolutoire (Cass., 11 avril 2005)	270
D. <i>Article 16. I – Le refus de renouvellement</i>	272
1. Article 16, I, 1° – Refus pour occupation personnelle (Cass., 9 octobre 2008) .	272
2. Article 16.I, 2° – Refus pour désaffectation commerciale des lieux loués (Cass., 25 mars 2004)	274
3. Refus pour reconstruction – Contrôle de la sincérité du motif (article 16.I, 3°) (Cass., 26 avril 2007)	275
E. <i>Article 18 – Absence de réaction du preneur à la réponse du bailleur contenant d'autres conditions</i>	276
1. Ça passe... (Cass., 3 décembre 2007)	276
2. ... ou ça casse (Cass., 7 mai 2009)	279
F. <i>Article 24 – Refus de renouvellement déclaré injustifié – Droit du bailleur à prétendre à des conditions différentes</i> (Cass., 2 mars 2006)	280
G. <i>Article 25, alinéa 1, 3° – Début des travaux de reconstruction dans le délai de six mois</i> (Cass., 25 février 2005)	285
SECTION 7	
Indemnité d'éviction	288
A. <i>Article 28 – Délai d'action en paiement de l'indemnité d'éviction (Cass., 26 novembre 2004)</i>	288
SECTION 8	
Compétence – Tribunal d'appel – Curateur (Cass., 10 janvier 2008) .	289
SECTION 9	
Faillite du bailleur et résiliation du bail commercial par le curateur (art. 46 de la loi sur les faillites)	290
A. <i>Le droit de résiliation du curateur</i>	292
B. <i>Les modalités de résiliation : la question de l'indemnité d'éviction</i>	298
C. <i>Le droit de rétention</i>	301
D. <i>Dette de la masse ou dans la masse</i>	302
SECTION 10	
La responsabilité des conseillers	302
A. <i>La rédaction du bail</i>	303
B. <i>L'assistance à l'occasion d'une demande de renouvellement</i>	306
1. 1. L'arrêt du 10 novembre 2006	306
2. 2. L'arrêt de la cour d'appel de Bruxelles du 29 avril 2003	307
4	
Le leasing immobilier : panorama général	309
Benoît KOHL <i>chargé de cours à l'U.Lg., avocat</i>	
Introduction	310

SECTION 1

Aspects de droit privé	312
A. <i>Caractéristiques du leasing immobilier</i>	312
1. La propriété des bâtiments	312
2. La durée du bail	313
3. La fixation du loyer	314
B. <i>Investissements couverts</i>	317
1. Achat du terrain et du bâtiment érigé sur celui-ci	317
2. Achat du terrain et construction du bâtiment	318
3. Construction du bâtiment sur un terrain appartenant à un tiers	319
4. Construction du bâtiment sur un terrain appartenant à l'utilisateur	326
5. <i>Sale and lease back</i>	328
C. <i>Avantages et inconvénients</i>	330
1. Avantages du leasing immobilier	330
2. Inconvénients du leasing immobilier	332
D. <i>Description de l'opération</i>	333
1. Préliminaires de l'opération	333
2. Signature de la convention de leasing	334
3. Diverses clauses de la convention de leasing immobilier	338
4. Fin du contrat	347
5. Le bail emphytéotique comme support de la convention de leasing immobilier ..	347
E. <i>La qualification du contrat</i>	349

SECTION 2

Aspects de droit comptable et fiscal	352
A. <i>Leasing immobilier et droit comptable</i>	352
B. <i>Leasing immobilier et droit fiscal</i>	358
1. Impôt sur le revenu	358
2. Taxe sur la valeur ajoutée	361
3. Droits d'enregistrement	370
Conclusion	372