

MIDI DU JEUNE BARREAU

«LES DÉCRETS WALLONS DU 15.03.2018 EN MATIÈRE DE BAIL»

1. BASES LÉGALES :

Par deux décrets du 15.03.2018, le Service Public de Wallonie a adapté le cadre légal en matière de bail à deux niveaux :

- a) Tout d'abord, par la promulgation d'un décret relatif au bail commercial de courte durée, lequel est entré en vigueur le 01.05.2018 ;
- b) Ensuite, en promulguant un décret relatif au bail d'habitation, qui entrera en vigueur le 01.09.2018.

2. DÉCRET RELATIF AU BAIL COMMERCIAL DE COURTE DURÉE :

- Le but principal est de s'adapter à la pratique courante des magasins éphémères et, en conséquence, de combler un vide juridique de la Loi de 1951 sur les baux commerciaux.
- En visant explicitement la location d'immeuble ou de partie d'immeuble affecté, par le preneur ou un sous-locataire, à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, le décret wallon renvoie, pour l'essentiel, aux règles valables en matière de bail commercial, ce qui est d'ailleurs logique puisque, après le dépassement d'une durée d'un an (*que ce soit par le simple dépassement de l'échéance annuelle ou par l'application d'une reconduction et dépassement à nouveau de l'échéance annuelle totale*), le décret prévoit explicitement l'application des dispositions de la Loi de 1951 (durée, renouvellement, ...).

Quelques particularités :

- Sauf convention contraire, le loyer est censé comprendre les impôts, taxes, redevances et charges, qu'elles soient communes ou privatives ; c'est à nouveau la logique même du système, le locataire désirent connaître immédiatement un prix « tout compris » et, dans l'autre sens, le propriétaire d'avoir la garantie du montant précis qu'il touche mois après mois.
- Le bail commercial de courte durée ne peut jamais dépasser une durée d'un an qu'il s'agisse de la période initialement convenue, ou de l'application d'une reconduction (ou de plusieurs).
- Durant la première période d'un an, le bailleur n'a aucune possibilité de renon unilatéral, au contraire du locataire qui peut, à tout moment, notifier un préavis d'un mois par lettre recommandée.
- Une fois que la durée totale d'occupation des lieux a dépassé un an, la Loi de 1951 entre, de plein droit, d'application sauf s'il y a une opposition du bailleur dans le mois qui suit la fin de la période d'un an, auquel cas, le bail se terminera alors à l'expiration de ce préavis d'un mois notifié par le propriétaire.
- Sauf convention contraire par écrit, le preneur (ou le sous-locataire) peut adapter le bien loué par tous travaux nécessaires pour autant que le coût des travaux ne dépasse pas le loyer d'un an, que la sécurité, la salubrité et la valeur esthétique du bâtiment ne soient pas compromis et que le bailleur en soit informé par envoi recommandé avant le début des travaux.

Dans cette dernière hypothèse, il a alors 10 jours pour s'opposer aux travaux en question pour de justes motifs.

- Le droit transitoire est très simple en la matière :
Le décret s'applique immédiatement pour tout nouveau bail qui serait conclu à partir du 01.05.2018 et ne pourra jamais s'appliquer à des baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent décret, ce qui est à nouveau élémentaire puisque, par principe même, tout bail commercial signé avant le 01.05.2018 était impérativement un bail de 9 ans...

3. LE DÉCRET RÉGLANT LE BAIL D'HABITATION :

3.A. Règles générales :

- Le législateur wallon se devait, ayant reçu la matière du logement dans son champ de compétence, de légiférer de manière prudente puisqu'il lui incombait, en même temps, de tenir compte :
 - ❖ Des anciennes dispositions du Code Civil en matière de bail d'immeuble ;
 - ❖ De la loi du 20.02.1991 mais également des différentes adaptations et modifications qui ont suivi au niveau fédéral ;
 - ❖ Des décrets wallons portant, entre-autre, sur les obligations minimales en matière de salubrité, de sécurité et d'hygiène ;
 - ❖ Enfin, des impositions décrétales de 2013 en matière d'énergie ;
- En outre, le législateur wallon entendait élargir les règles en matière de bail d'immeubles à des cas, certes ponctuels, mais de plus en plus fréquents, où juridiquement des meubles sont mis à disposition de personnes tout en voulant effectivement servir d'habitats qu'ils soient résidentiels ou secondaires (cabane, tente, roulotte, caravane, bateau, ...).
- Plutôt que de multiplier les législations, un seul décret wallon a été adopté, prévoyant un tronc commun dénommé « le bail d'habitation » reprenant, dès lors, les règles de base et un système résiduaire sur lequel viennent se greffer des règles spécifiques pour certains types de baux.

Néanmoins, même si un cadre large a été prévu, une exception notable doit être soulignée, à savoir les locations touristiques et ce, quelle qu'en soit la durée, cette législation étant réservée au Code Wallon du Tourisme et étant donc exclu du champ d'application du décret du 15.03.2018.

3.B. Système de base :

Le bail d'habitation reprend, pour l'essentiel, les règles qui existaient déjà pour le bail à résidence principale mais plusieurs particularités nécessitent notre attention :

3.B.1) :

Dès la mise en location, le propriétaire doit veiller aux éléments suivants :

La publicité doit être claire, précise et complète : dans un but de transparence et de communication, il doit faire figurer, dès le départ (article 5), le montant du loyer hors charges, le caractère provisionnel ou forfaitaire des charges privatives et communes, le montant et le mode de calcul de celles-ci en précisant s'il s'agit d'un caractère forfaitaire ou si d'autres moyens techniques sont adoptés pour permettre un calcul individuel.

N'oublions pas, dans le même cadre, que, conformément au décret de 2013, les normes énergétiques (PEB) doivent également être affichées.

3.B.2) :

Par la suite, dans le cadre de la **sélection des candidats locataires**, le propriétaire a, d'un côté, le choix de choisir librement le preneur mais, de manière parfois contradictoire, doit s'abstenir formellement de toute discrimination (article 6).

Sur base de cette disposition d'ordre public, le propriétaire se verra frapper d'une sanction administrative s'il viole un des critères protégés (*de manière non-exhaustive : la race, l'origine nationale ou sociale, le sexe, l'âge, le handicap, la religion, la fortune...*).

Néanmoins, il doit pouvoir s'assurer par exemple, qu'avec les revenus dont dispose le candidat locataire, ce dernier a la possibilité de louer l'immeuble mis sur le marché.

La frontière sera, dès lors, difficile puisque, s'il est considéré comme normal de pouvoir refuser un troisième étage sans ascenseur à une personne handicapée, on considérera, par contre, qu'exiger un contrat de travail à durée indéterminée pour louer un immeuble prestigieux à Uccle, sera considéré comme étant un comportement prohibé...

Plusieurs procédures sont possibles, soit par des dénonciations auprès de la commune et l'intervention du fonctionnaire sanctionnateur (amende administrative),

soit par une procédure en cessation « comme en référé » devant le Président du Tribunal de Première Instance compétent...

Encore convient-il de retenir que le législateur n'a pas prévu de sanction plus grave telle que, par exemple, la nullité du bail en cas de violation de ces démarches précontractuelles.

3.B.3) :

Dans le cadre des **informations pouvant être exigées du candidat locataire**, le législateur a prévu explicitement les données pouvant être réclamées :

Celles-ci sont évidemment classiques (article 6, alinéa 2) si ce n'est la possibilité pour le propriétaire de réclamer la preuve du paiement des trois derniers mois de loyer, avec toutes les difficultés que cela peut supposer...

Le décret exclut la possibilité de réclamer d'autre document que la liste fermée sauf en cas de motifs légitimes, sérieux et proportionnés... À nouveau, il appartiendra aux commissions adéquates ou au juge compétent de se prononcer sur ces trois derniers adjectifs en cas de violation prétendue par le locataire.

3.B.4) :

Une fois le candidat locataire retenu, le bail doit, ensuite, obligatoirement être établi **par écrit et contenir l'entièreté des éléments visés à l'article 3** du décret dont, à nouveau, on retiendra l'obligation de faire mentionner la date du dernier certificat PEB et la classe énergétique.

Le législateur a supprimé les anciennes annexes légales et retient dorénavant une annexe explicative par type de bail, suivant des modèles types qui seront créés ultérieurement par le Gouvernement Wallon (*il en ira de même d'ailleurs des états des lieux et du renvoi à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30.08.2007, en matière d'exigence élémentaire de sécurité, de salubrité et d'hygiène – renvoi à l'article 9 du décret*).

3.B.5) :

Si, dès l'entrée dans les lieux, le locataire constate que le logement ne correspond pas aux normes légales (*par exemple en cas d'arrêté d'inhabitabilité, en cas de petit logement individuel sans permis de location, ...*), il a la possibilité de plaider la nullité du bail mais, nouvelle obligation du décret, après une **mise en demeure préalable du**

bailleur, afin que ce dernier puisse régulariser la situation par les travaux adaptés ou les démarches nécessaires auprès des services compétents.

Il en va de même, d'ailleurs, en cours de bail, en ce compris quant aux frais de réparations qui ont un caractère supplétif pour le bail d'habitation, étant néanmoins souligné que le Gouvernement Wallon devra proposer une liste non limitative des réparations locatives mais, à nouveau, à titre indicatif.

3.B.6) : Durant le bail, deux particularités à noter :

3.B.6) a) :

En cas d'incendie, le décret wallon maintient la présomption de responsabilité du locataire, sauf preuve contraire (article 17), étant souligné que le locataire a maintenant l'obligation légale de souscrire une assurance incendie et qu'il a, de même, l'obligation légale d'apporter annuellement la preuve du paiement des primes.

Si tel n'était pas le cas, le bailleur a, alors, la possibilité de souscrire une assurance abandon de recours et d'en imputer les frais au locataire (article 17 § 2).

3.B.6) b) :

Concernant les travaux à réaliser dans l'immeuble pendant la location, le législateur a prévu explicitement le droit pour le bailleur de réaliser, dans la chose louée, d'une part, des réparations urgentes et, d'autre part, des travaux économiseurs d'énergie (article 21), ce que le preneur devra accepter avec néanmoins la possibilité de solliciter la résiliation du bail si les réparations ou les travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitables le bien.

En cas de travaux de plus de 40 jours, une diminution du prix du loyer sera possible.

3.B.7) :

Concernant les règles de préavis, celles-ci sont à nouveau transposées des anciennes modalités, à savoir, la possibilité, pour le bail à durée indéterminée, d'un préavis **d'un mois** et, en bail de durée déterminée, la fin du bail à son échéance normale avec reconduction tacite.

À nouveau, toutes ces dispositions sont supplétives.

Le préavis peut être donné par envoi recommandé, par exploit d'huissier, mais également, par remise en main propre moyennant reçu.

Par contre, en matière de règles de cession de bail, de sous-location, de transmission du bien loué et, enfin, de bail de rénovation, le décret wallon a repris, à quelques nuances près, les dispositions valables en matière de bail à résidence principale, le but étant, pour l'essentiel, de protéger le locataire (renvoi aux articles 46 à 50 du décret).

3.B.8) : Règles spécifiques nouvelles en matière de décès du preneur :

Au grand désespoir des administrateurs provisoires à succession vacante, le législateur a enfin écouté les nombreuses tracasseries du bailleur en cas de décès du preneur lequel, sauf en cas de bail de logement social, se retrouvait face à un preneur décédé dont la famille se refusait à s'occuper de la succession et, plus particulièrement, de payer les loyers, d'une part, et de vider les lieux loués, d'autre part.

L'article 46 prévoit dorénavant que **le bail est résilié de plein droit, 3 mois après le décès du preneur**, sans préavis, ni indemnités.

Cela ne règle néanmoins que le cas des personnes seules car, s'il reste dans le logement une personne non signataire, celle-ci peut néanmoins exprimer sa volonté de reprendre le bail, pour autant qu'elle soit domiciliée dans les lieux loués depuis plus de 6 mois.

S'il reste uniquement des meubles, il faudra, alors, faire réaliser par un huissier de justice, un inventaire des biens présents et, à charge du bailleur, de disposer en bon père de famille, des biens « *à charge des ayants droits du preneur décédé* » (article 46)...

Il est donc hautement vraisemblable que la désignation des administrateurs restera utile dans bon nombre de cas.

3.C. Bail de résidence principale :

3.C.1) :

Le champ d'application reste la résidence effective et non le domicile.

L'article 52 prévoit la possibilité de modifications de ce statut, par exemple, un kot visé donc dans un autre type de bail, peut être ensuite soumis aux règles valables en matière de bail de résidence principale, si telle est l'intention des parties et en fonction de la résidence principale de l'étudiant qui se maintiendrait dans le kot, à titre résidentiel après ses études.

A l'inverse, un appartement transformé par un avocat qui y installe son cabinet et va vivre lui-même à la campagne, ne sera plus soumis aux règles de résidence principale, mais bien au tronc commun du bail d'habitation.

3.C.2) :

De la même manière que les anciennes dispositions légales, ce qui était supplétif devient impératif et, plus particulièrement, les articles 7, 8, 9, 10 et 15 du décret sortent de la liberté contractuelle...

Pour l'essentiel, il s'agit des mêmes dispositions que précédemment, si ce n'est qu'il est, dorénavant, fait explicitement référence aux exigences en matière de sécurité, salubrité et habitabilité (l'article 9 qui renvoie donc au décret de 2007).

Aucune différence notable n'étant à relever, nous vous renvoyons à la lecture des articles.

3.C.3) :

Sur le plan de la durée, le législateur a maintenu les possibilités anciennes à savoir :

- En principe, le bail de résidence est de 9 ans ;
- Par exception librement convenue entre les parties, il peut être de courte durée, être de plus de 9 ans ou être consenti « à vie ».

Les modifications en matière de durée sont les suivantes :

- Lorsqu'un bail est conclu pour une durée de 9 ans, il prend fin à l'expiration de la période de 9 ans, par un renon notifié 6 mois avant l'échéance par le bailleur, mais uniquement de 3 mois par le preneur (ce qui était à nouveau logique puisque c'était le même délai qui était d'application pendant la durée du bail – article 55, § 1).
- Pour le preneur, les possibilités de renon sont inchangées, sous la seule réserve de ce qu'il peut quitter les lieux sans respecter le délai de préavis de 3 mois, en se fondant sur l'absence d'enregistrement du bail (article 53), il doit, au préalable, mettre en demeure le bailleur d'enregistrer le bail (article 54), ce qui n'était pas le cas précédemment.
- Le bailleur, de son côté, peut toujours utiliser les trois possibilités de renon : occupation personnelle, gros travaux et motif personnel moyennant indemnité à chaque triennat.
- La seule nouveauté concerne les gros travaux qui doivent être justifiés, dans les deux mois de l'envoi du préavis, en cas de demande du locataire, et, par l'envoi de pièces justificatives détaillées (article 55, § 3).

3.C.4) :

Concernant les baux de courte durée, le décret wallon a permis, maintenant, de procéder à **deux renouvellements**, pour autant que l'on ne dépasse toujours pas le délai maximum de 3 ans, là où un seul renouvellement était antérieurement possible.

A l'intérieur de la période de courte durée, le législateur s'est adapté, dans la droite lignée de l'arrêt de la Cour de Cassation de 2015, en prévoyant la possibilité pour le preneur de quitter à tout moment, moyennant un congé de trois mois, mais en payant une indemnité d'un mois de loyer.

De son côté, le bailleur dispose aussi d'une possibilité de résiliation anticipée unilatérale après un an d'occupation par le locataire, uniquement pour occupation personnelle et moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité d'un mois (article 55, § 6).

3.C.5) : Sanctions en cas de défaut d'enregistrement :

On a évoqué, plus haut, qu'en cas d'absence d'enregistrement, le locataire pouvait toujours quitter les lieux sans préavis (*mais également sans indemnité*) après mise en demeure adressée sans succès au propriétaire et expiration d'un délai d'un mois (article 54), le législateur a prévu aux articles 57 et 58 deux autres sanctions à savoir :

- L'absence de possibilité pour le propriétaire d'indexer les loyers ;
- La suppression du droit de pouvoir réclamer une majoration de loyer, même pour des circonstances nouvelles de nature à entraîner une plus-value locative de plus de 20%.

3.D. Bail de colocation :

Il s'agit d'une innovation complète, sous réserve de certains baux « sui generis ».

Quelques caractéristiques particulières :

- Tout d'abord, création d'une solidarité légale entre l'ensemble des colocataires (article 66) ;
- Chaque colocataire peut néanmoins se retirer du risque locatif, pour autant qu'il puisse trouver un remplaçant, étant souligné que les autres colocataires ne pourront le refuser que s'ils peuvent justifier de justes motifs et encore, le colocataire peut-il se libérer de ses obligations en versant une indemnité forfaitaire (3 fois la quote-part dans le loyer).
- Le législateur prévoit également l'obligation pour les différents colocataires de signer entre eux un pacte de colocation (article 72 du décret) afin d'organiser les modalités de la vie en commun entre eux à tous égards).

Ces règles étant à nouveau impératives, il conviendra d'étudier attentivement les projets « types » qui seront transmis par le Gouvernement Wallon.

3.E. Bail étudiant :

De manière non limitée au kot (ce qui impliquait, faussement, une idée de petit logement), le décret wallon a prévu explicitement la possibilité de soumettre un logement aux dispositions des articles 76 et suivants du décret, moyennant les conditions suivantes :

- L'étudiant doit produire la preuve de son inscription dans un établissement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.
- Le bail est réputé conclu pour une durée d'un an (soit 12 mois et non 10...).
- Un simple préavis d'un mois peut être notifié avant la fin de la période d'un an (article 80).
- Le preneur (et lui seul) peut néanmoins mettre fin au bail, moyennant un préavis de 2 mois et le versement d'une indemnité de 3 mois de loyer, au bailleur, à partir du 15 mars.
- L'indemnité est néanmoins supprimée dans certaines hypothèses (article 81, § 3).
- Une sous-location spécifique est également prévue à l'article 82, dans l'hypothèse où l'étudiant doit séjourner à l'étranger, pour une période dépassant un mois, dans le cadre de ses études.
- Tout comme pour le bail de colocation, les dispositions sont impératives.

3. F. Bail glissant :

Il s'agit d'un mode de bail d'habitation entre un bailleur et un opérateur immobilier déterminé par le Gouvernement Wallon en vue, dès le départ, d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité avec accompagnement social.

Le but est donc de pouvoir faire « glisser » la qualité de locataire d'une personne morale agréée vers une personne physique dont la personne morale était responsable du suivi.

Des obligations d'évaluation et d'information sont prévues dans les dispositions du décret (articles 85 à 88).

Il est à retenir, pour l'essentiel, que le bail est conclu pour une durée maximum de 3 ans et que, 2 mois avant l'expiration de la première, puis de la deuxième année du bail, la personne morale peut le céder au sous-locataire, moyennant le fait de considérer que le sous-locataire a atteint les objectifs visés.

Dans ces hypothèses, le propriétaire ne pourra pas s'opposer à la cession.

Merci de votre attention...

Verviers, le 30.05.2018, T DELOBEL