

Examen d'un cas de figure : le locataire ne paie pas son loyer

Envoi d'une mise en demeure au locataire (+ le cas échéant au cédant et/ou à la caution) - calculer les intérêts

! Si envoyée à un particulier :

« *Cette lettre concerne un recouvrement amiable et non un recouvrement judiciaire (assignation au Tribunal ou saisie)*

Cela n'exclut nullement qu'à défaut de paiement dans le délai précité vous serez cité à comparaître devant le Tribunal. »

! à BXL la lettre de mise en demeure doit respecter les conditions de l'article 233 quater CBL

Indexer le loyer : art. 1728bis C.c.

+ pour les baux d'habitation à BXL : art. 224/2 CBL.

En Wallonie : pour les baux d'habitation : art. 26 du DW (= 1728 bis C.c.) et pour la RP : art. 57 DW

1. Calcul (art. 1728 bis C.c. pour BXL et 26 pour Wallonie)
2. Principe et conditions (BXL : PEB et bail enregistré - Wallonie bail enregistré)
3. Demande, délai et prescription (! Point de départ de la prescription différent pour les baux d'habitation à BXL (art. 224 CBL) et de RP en Wallonie (at. 57 DW)
4. Limitation temporaire en fonction du PEB :
 - A Bruxelles :
exclue si PEB F ou G 50 % si PEB E (e.v ; 14/10/22 – prolongation en vue ?)
 - En wallonie :
Idemn et 75 % si PEB D (e.v. 1/11/2022 seulement pour un an)
 - En Flandre :
50% si PEB D et exclue si E ou F (e.v. 1/10/22 seulement pour un an)
5. Limitation pour un an à BXL en bail commercial (ordonnance du 15 décembre 2022 e.v. le 22/12/22)

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#figures>

Calculateur de loyer : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/calculateur-de-loyer>

La procédure

Rq préalable : la clause d'arbitrage (art. 233 § 2 al. 2 CBL art. 29 loi sur les B.C.)

Modes introductifs d'instance : requête (art. 1344 bis C.j. - citation – requête conjointe (art. 706 C.j.)

juge compétent : juge de paix du canton où est situé l'immeuble

rq la clause d'élection de domicile

contenu (! si demande d'expulsion de la **RP** : art. 1344ter par.4 C.j. à BXLsi demande d'expulsion de l'habitation : art. 233bis et suiv. CBL)

L'audience

Le jugement autorisant l'expulsion du preneur :

la règle pour **les baux de RP en Wallonie et d'habitation à BXL** : un mois suivant la signification du jgt : 1344 quater C.j et 233undecis CBL

délai plus long ou plus court possible si :

- demande du bailleur ou du preneur en raison de circonstances d'une gravité exceptionnelle
- ok des parties constaté dans un jgt
- abandon des lieux

Rq la procédure en conciliation (art. 731 à 733 C.J.)

Cas particulier : le décès du locataire (article **584 C.J.** – 1154 C.J. ou 1228 C.J. art. 232 CBL et 46 DW)

BAIL COMMERCIAL (loi 30 avril 1951)

1. CHAMP D'APPLICATION (art. 1^{er} et 2)

- (a) Conditions pour tomber dans le champ d'application
- (b) Sont exclus du champ d'application de la loi (même si les cond. sont remplies)
 - (i) Les baux qui sont normalement consentis pour une durée inférieure à un an
 - (ii) Les baux portant sur des immeubles exempts ou exonérés de l'impôt foncier
 - (iii) Les baux consentis par les administrateurs provisoires des biens d'autrui
 - (iv) Les baux portant sur des immeubles ou partie d'immeubles à revenus modiques
 - (v) Les baux portant sur des immeubles expropriés

2. DUREE DU BAIL COMMERCIAL (art. 3 et 4)

- (a) Principe : 9 ans minimum
- (b) Exceptions : - la sous-location
- les baux de courte durée
 - possibilités de résiliation anticipée
 - résiliation du locataire
 - résiliation de commun accord
 - résiliation par le bailleur
 - résiliation par l'acquéreur en cas de vente de l'immeuble
 - la faillite du bailleur (!) ou du locataire

3. RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL (art. 13 à 24)

Principe

- (a) Exercice du droit au renouvellement : conditions (! la demande doit préciser les voies par lesquelles le bailleur doit répondre à la demande de renouvellement « *par lettre recommandée ou par exploit d'huissier* »)
- (b) Sous-location : Exercice du droit au renouvellement (! dénonciation)
- (c) Quid si preneur omet de demander (correctement) le renouvellement et est laissé dans les lieux ?
- (d) Examen des différentes hypothèses après la demande de renouvellement (! obligation du locataire de réagir dans les 30 jours de la réponse du bailleur proposant des conditions différentes même en cas d'accord du locataire sur ces conditions !)

BAIL RESIDENCE PRINCIPALE

1. CHAMP D'APPLICATION (art. 234 CBL)

- (a) Un contrat de bail
- (b) Bail porte sur la résidence principale du preneur
- (c) Accord du bailleur sur l'affectation à la RP – quid clause d'interdiction
- (d) Extension contractuelle possible

2. DUREE du BAIL DE RP

- (a) Principe : neuf ans – fin du bail pas automatique (art. 237 CBL – 55 DW)

Possibilités de résiliation anticipée :

- Ok des parties
- Pour le preneur - préavis – contre préavis
- Pour le bailleur
 - 1. Occupation personnelle - preuve
 - 2. Travaux
 - 3. sans motif mais avec indemnité

- (b) Bail de courte durée : durée égale ou inférieure à trois ans (art. 238 CBL- 55 DW)

- (i) Conditions
- (ii) Possibilités de résiliation anticipée
- (iii) Fin du bail pas automatique

- (c) Bail de très courte durée : durée inférieure à six mois

- (i) Pas de possibilité de résiliation anticipée
- (ii) Fin du bail automatique

Rq : art. 241 CBL – art. 58 § 2 DW)

4. PROROGATION pour CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES (art. 250 à 253 CBL, art. 56 DW)

6. GARANTIE LOCATIVE (art. 248 et 249 CBL)

- (a) Montant maximum
- (b) Manière de la constituer

*

* *

PRESCRIPTION (art. 2273 et 2277 Code civil)