

## 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 BXL si 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<sup>er</sup> 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)**