

Duur en registratie

Bernard Louvaux, Stichter van de vereniging Wéry en gespecialiseerd in het vastgoed- en bouwrecht

Sophie Lebeau, Advocaat, Specialist in vastgoedrecht (Vereniging Wéry)

La durée et l'enregistrement

Bernard Louvaux, membre fondateur de l'association Wéry et spécialiste en droit immobilier et de la construction

Sophie Lebeau, Avocat, Spécialiste en droit immobilier (Association Wéry)

I. Les dispositions générales du bail d'habitation quant à la durée

A. La nécessité de l'établir dans un écrit (art. 218)

- ⦿ Obligation d'établir le bail dans un écrit en indiquant des informations minimales dont la date de prise de cours du contrat
- ⦿ L'une des parties peut mettre son cocontractant en demeure (lettre recommandée ou exploit d'huissier) de compléter et signer, dans les 8 jours, une convention écrite reprenant les éléments requis par l'Ordonnance et requérir, à défaut, un jugement valant bail écrit
- ⦿ S'applique aux baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur de l'Ordonnance
- ⦿ Le bail type qui sera publié par le Gouvernement contiendra une durée qui sera indicative, sauf régime particulier

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

B. Le congé

- ⦿ Le congé qui peut être donné à tout moment prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit celui durant lequel il est donné (art. 231)
- ⦿ Dans les autres cas, le congé se calcule en mois de loyer

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

C. L'enregistrement du bail (art. 227)

- ⊙ Obligation à charge du bailleur – délai de 2 mois
- ⊙ Les frais/amendes éventuels sont à sa charge
- ⊙ Une sanction est prévue : le preneur peut mettre fin au bail sans respecter le délai de préavis, ni verser d'indemnité
- ⊙ A certaines conditions :
 - ⊙ Mise en demeure préalable du bailleur par le preneur
 - ⊙ Sans suite utile pendant 1 mois
 - ⊙ Sanction limitée au BRP ou au bail de logement d'étudiant

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

D. Le décès du preneur (art. 232)

- ⊙ Le bail ne prend pas fin par le décès du preneur (sauf bail à vie)
- ⊙ Le bailleur peut considérer que le décès du preneur entraîne la résiliation du bail sans préavis ni indemnités si :
 - ⊙ Le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur
 - ⊙ Et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant 2 mois postérieurs au décès

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

E. La durée du bail d'habitation

Les dispositions du Code Civil s'appliquent, sauf disposition contraire :

- ⦿ Les articles 1736 à 1740 sont exclus pour les baux de résidence principale, le bail de logement étudiant ou le bail intergénérationnel et solidaire
- ⦿ Dans les autres cas, les parties sont libres de fixer la durée du bail ou les facultés de résiliation, sauf disposition spécifique – sauf le bail à rénovation : min. 3 ans (art. 222)
- ⦿ A défaut de précision, le bail est censé conclu de mois en mois (1736), il n'est pas nécessaire d'adresser un congé à l'expiration du bail d'une durée déterminée (1737), le bail est reconduit aux mêmes conditions si le preneur reste dans les lieux à l'expiration du contrat (1738)
- ⦿ Le bail perpétuel est nul
- ⦿ La clause résolutoire expresse est réputée non écrite

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

II. Le bail de résidence principale (art. 234 à 252)

Les types de baux selon leur durée:

- ⦿ Le bail de 9 ans (9-3-3-...)
- ⦿ Le bail de courte durée (max. 3 ans)
- ⦿ Le bail de longue durée (plus de 9 ans)
- ⦿ Le bail à vie

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

A. Le bail de 9 ans (art. 237 et s.)

- ⦿ Le bail de RP est présumé conclu pour 9 ans, sauf CT ou bail spécifique
- ⦿ Un congé préalable de 6 mois doit être adressé afin d'y mettre fin à son échéance contractuelle
- ⦿ Sinon prorogé pour 3 ans aux mêmes conditions (art. 237 § 1^{er})
- ⦿ Faculté de résiliation anticipée à tout moment par le preneur (art. 237 § 5)
- ⦿ Faculté de résiliation anticipée plus limitée par le bailleur (art. 237 §§ 2 à 4)

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

i. La faculté de résiliation par le preneur (art. 237 § 5)

- ⦿ Congé préalable de 3 mois
- ⦿ Indemnité due pendant les 3 premières années du bail (3, 2, ou 1 mois de loyer)
- ⦿ A tout moment et sans motif
- ⦿ Contre préavis d'un mois en cas de congé notifié par le bailleur en vertu des articles 237 § 2 à 4, avec maintien des obligations du bailleur quant au respect du motif ou au paiement d'une indemnité (cfr Cass. 12 janvier 2015)

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

ii. Les facultés de résiliation du bailleur (art. 237 §§ 2 à 5)

- ⦿ pour occupation personnelle
- ⦿ Pour gros travaux
- ⦿ Sans motif

Le point commun à chacune des facultés de résiliation anticipée du bailleur : le contrat peut l'exclure ou la limiter

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

L'occupation personnelle (art. 237 § 2)

Pour occupation personnelle du bailleur, ou de son conjoint ou de membres de leur famille, jusqu'au 3^{ième} degré :

- ⊙ A tout moment, sauf coll. au 3^{ième} degré (après 3 ans)
- ⊙ Congé préalable de 6 mois
- ⊙ le congé doit être motivé et mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien
- ⊙ Si le preneur demande la preuve du lien de parenté le bailleur doit y accéder dans les 2 mois de cette notification, sous peine de nullité du congé qui devra être demandée au plus tard dans les 2 mois de la fin du préavis
- ⊙ Résiliation sans indemnité
- ⊙ Occupation effective dans l'année de la libération des lieux et pendant au-moins 2 ans
- ⊙ Sanction : indemnité équivalente à 18 mois de loyer, sauf à justifier de circonstance exceptionnelle

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

La réalisation de gros travaux (art. 237 § 3)

- ⊙ A l'expiration de chaque triennat, sauf si plusieurs logements d'un même immeuble, c'est alors à tout moment
- ⊙ Congé motivé et préalable de 6 mois
- ⊙ Conditions des travaux :
 - ⊙ respecter la destination du bien loué (Urbanisme)
 - ⊙ les travaux affectent le corps du logement concerné
 - ⊙ coût dépassent 3 années de loyer, ou 2 ans de loyers de tous les logements si c'est l'ensemble de l'immeuble
 - ⊙ obligation de communiquer au preneur certaines informations (PU/devis/contrat d'entreprise...)
 - ⊙ les travaux : début dans les 6 mois, et fin dans les 24 mois de libération des lieux
 - ⊙ sanction : 18 mois de loyer, sauf circ. exceptionnelle
 - ⊙ le preneur peut après les travaux demander les documents justificatifs – pas de délai prévu – 10 ans ?

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

Le congé sans motif (art. 237 § 5)

- ⊙ A l'expiration d'un triennat
- ⊙ Délai de 6 mois
- ⊙ Indemnité de 9 ou 6 mois de loyer, selon le triennat (1^{er} ou 2^{sd})
- ⊙ Aucun motif à invoquer

Colloquium - Colloque
20/10/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

B. Le bail de courte durée

- ⊙ Le contrat doit être conclu par écrit (art. 1325 C. civ.)
- ⊙ Délai maximum de 3 ans
- ⊙ A son expiration, un congé de 3 mois doit être adressé par le bailleur ou preneur, sinon il devient un bail de 9 ans
- ⊙ Peut être prorogé 1 ou plusieurs fois, aux mêmes conditions, par écrit, sans dépasser une durée totale de 3 ans
- ⊙ Faculté de résiliation par le preneur : à tout moment, congé de 3 mois, indemnité d'un mois de loyer, sans motif
- ⊙ Faculté de résiliation par le bailleur : pas avant la fin de la 1^{er} année, congé de 3 mois, indemnité d'un mois de loyer, motif d'occupation personnelle, aux conditions de l'article 237 § 2
- ⊙ Art. 238 al. 5 : exclusion des art. 237 § 2 et 5 ! Interprétation ? : congé de 3 mois, et indemnité due par le preneur

Le bail < 6 mois : aucun congé n'est requis, le bail prend fin automatiquement, et pas de faculté de résiliation anticipée

Colloquium - Colloque
20/11/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 


BRUXELLES LOGEMENT
BRUSSEL HUISVESTING
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

C. Le bail de longue durée (art .239 § 1)

- ⊙ Le contrat doit être écrit
- ⊙ Délai de plus de 9 ans
- ⊙ A son expiration, un congé de 6 mois doit être adressé par le bailleur ou preneur, sinon il est prorogé de 3 ans, aux mêmes conditions
- ⊙ Faculté de résiliation anticipée du preneur/bailleur : identique au régime du bail de 9 ans,
- ⊙ Si résiliation du bailleur sans motif : indemnité de 3 mois de loyer à partir du 3^{ième} triennat

Colloquium - Colloque
20/11/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

D. Le bail pour la vie du preneur (art .239 § 2)

- ⦿ Le contrat doit être écrit
- ⦿ Il prend fin de plein droit au décès du preneur
- ⦿ Faculté de résiliation anticipée du bailleur (art. 237 § 2 à 4) : exclues, sauf si les parties en disposent autrement
- ⦿ Faculté de résiliation anticipée du preneur (art. 237 § 5)

Colloquium - Colloque
20/11/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 

Merci! Bedankt!

Colloquium - Colloque
20/11/2017

Huurovereenkomst:
een overzicht van de Brusselse
hervorming.

Bail d'habitation,
le point sur la réforme
bruxelloise.

be living
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL