



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 62.177/2
du 9 novembre 2017

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne 'relatif au
bail d'habitation'

Le 21 septembre 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par la Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu'au 17 novembre 2017 ^(*), sur un avant-projet de décret 'relatif au bail d'habitation'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 9 novembre 2017. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Luc DETROUX et Wanda VOGEL, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK, assesseur, et Charles-Henri VAN HOVE, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par Benoît JADOT, premier auditeur chef de section.

La chambre a également été assistée par Jacques ENGLEBERT, assesseur.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 9 novembre 2017.

*

^(*) Par courriel du 21 septembre 2017.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet[‡], à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

OBSERVATIONS PRÉALABLES

1. L'avant-projet de décret est une nouvelle version d'un texte sur lequel la section de législation du Conseil d'État a donné, le 11 mai 2017, l'avis n° 61.228/2.

Lorsque la section de législation a donné un avis, elle a épuisé la compétence que lui impartit la loi, et il ne lui appartient dès lors pas de se prononcer à nouveau sur les dispositions déjà examinées, qu'elles aient été revues pour tenir compte des observations faites dans le premier avis¹ ou qu'elles demeurent inchangées.

Il en va différemment quand interviennent, après le premier avis, des éléments juridiques nouveaux, de nature à justifier un nouvel examen du texte par la section de législation. En pareille hypothèse, le nouvel examen du texte a pour objet l'incidence de ces éléments juridiques nouveaux sur le texte en cause. En l'espèce, il n'apparaît pas qu'un élément juridique nouveau serait intervenu.

Il en va aussi différemment lorsqu'il est envisagé d'insérer dans le texte des dispositions entièrement nouvelles, dont le contenu est indépendant des observations ou suggestions faites par la section de législation dans le premier avis. En pareil cas, le nouvel avis porte uniquement sur les dispositions nouvelles. En l'espèce, le contenu de plusieurs dispositions contenues dans la nouvelle version de l'avant-projet qui est soumise à la section de législation est indépendant des observations ou suggestions faites dans l'avis n° 61.228/2. Ce sont uniquement ces dispositions de l'avant-projet qui ont été examinées.

2. En outre, pour l'essentiel, l'examen a porté sur des dispositions qui comportent de véritables innovations de fond par rapport aux dispositions qui, actuellement, figurent dans les sections 1 et 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil et sur la cohérence interne de l'avant-projet.

[‡] S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

¹ Dans ce contexte, la pertinence des réponses faites à ces observations par le présent avant-projet soumis au Conseil d'État n'est pas examinée.

3. Au vu de ce qui précède, le présent avis porte sur les dispositions suivantes de l'avant-projet :

- l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, 10° et 11° ;
- l'article 6, alinéa 2 ;
- l'article 9, § 1^{er} ;
- l'article 17, § 2 ;
- l'article 25, § 1^{er}, alinéa 2 ;
- l'article 27, § 5, alinéas 2 et 3 ;
- l'article 35 ;
- les articles 45 et 46 ;
- l'article 49 ;
- l'article 52 ;
- l'article 53, § 6 et § 9, alinéa 1^{er} ;
- l'article 54, alinéa 2 ;
- l'article 58 ;
- l'article 59, § 1^{er}, alinéa 4, quatrième et cinquième phrases ;
- l'article 63 ;
- l'article 70, alinéa 4, 6° ;
- les articles 71 à 74 ;
- les articles 77 à 83.

Il va de soi que, lors de la présentation du projet de décret, il conviendra, pour satisfaire à l'article 3, § 1^{er}, 1^{er}, alinéa 1^{er}, troisième phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et pour assurer la parfaite information des membres du Parlement, de publier, non seulement le présent avant-projet et l'avis auquel il donne lieu, mais aussi le précédent avant-projet ainsi que l'avis n° 61.228/2. Un tableau de correspondance entre les dispositions actuelles des sections 1 et 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, celles du précédent avant-projet, celles de l'avant-projet faisant l'objet du présent avis et celles du projet déposé figurera également dans l'exposé des motifs de ce projet.

EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

DISPOSITIF

Article 6, alinéa 2

La phrase introductive de la disposition à l'examen permet au bailleur de demander au candidat preneur de produire, le cas échéant, les justificatifs afférents aux diverses catégories de données qu'énumère la disposition.

Tel qu'il est rédigé, le texte s'expose à être interprété en ce sens que le bailleur pourrait demander au candidat preneur de produire n'importe quel type de justificatifs se rapportant, d'une manière ou d'une autre, aux diverses catégories de données qu'énumère l'article 6, alinéa 2.

Dans certaines hypothèses – par exemple dans des cas de demandes visant à obtenir la production d'un document révélant la nationalité du candidat preneur ou de demandes ayant pour objet de déterminer la source des revenus de celui-ci² –, ceci pourrait conduire à des pratiques critiquables au regard des règles fixées par le décret du 6 novembre 2008 'relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination' ou encore au regard de la loi du 8 décembre 1992 'relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel'.

Aussi, l'avant-projet gagnerait à être revu pour circonscrire plus précisément le type de justificatifs qui peuvent être réclamés au candidat preneur.

Article 9, § 1^{er}

Selon la disposition à l'examen, la règle suivant laquelle l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable ne s'applique pas dans l'hypothèse d'un bail à rénovation.

Sans doute est-il ainsi fait référence, en tout cas, au bail à rénovation visé et réglé par l'article 61 de l'avant-projet.

L'attention est toutefois attirée sur le fait que cette dernière disposition s'applique uniquement aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

La question se pose de savoir ce qu'il en est dans les cas où un bail d'habitation qui n'est pas relatif à la résidence principale du preneur présente les caractéristiques d'un bail pouvant être qualifié de « bail à rénovation ». Il serait difficilement admissible, au regard des

² Voir S. GANTY et M. VANDERSTRAETEN, « Actualités de la lutte contre la discrimination dans les biens et services, en ce compris dans l'enseignement », in E. Bribosia, I. Rorive et S. Van Drooghenbroeck, *Droit de la non-discrimination. Avancées et enjeux*, Bruxelles, Bruylant, 2016, pp. 195 et s.

principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination, que, lorsqu'elle fait état d'un bail à rénovation, la disposition à l'examen ne vise pas cette hypothèse. Mais il conviendrait alors, pour éviter toute atteinte aux mêmes principes, que le législateur fixe les conditions auxquelles un bail peut être qualifié de bail à rénovation et détermine les règles régissant celui-ci dans les cas où un bail d'habitation n'est pas relatif à la résidence principale du preneur.

L'avant-projet sera revu sur ce point.

Article 17, § 2

Dans le paragraphe 2, alinéa 2, de l'accord du délégué de la Ministre, la troisième phrase serait mieux rédigée comme suit :

« Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter [... la suite comme dans le texte en projet] ».

Article 25, § 1^{er}, alinéa 2

Pour se conformer à la terminologie applicable en la matière, l'expression « lettre recommandée à la poste » sera remplacée par l'expression « envoi recommandé ».

Articles 35 et 45

1. Les articles 35 et 45, § 1^{er}, s'articulent malaisément.

Mieux vaut énoncer dans une seule disposition que le contrat de bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur. Une autre disposition précisera qu'il n'est pas résilié par le décès du bailleur.

2. L'article 45, § 2, est rédigé comme suit :

« Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1^{er}, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail pour de justes motifs.

À défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est cédé à la personne visée à l'alinéa 1^{er} ».

Dans l'alinéa 3, il est inapproprié de faire état d'une « cession » du bail. Il s'agit plutôt, conformément à la terminologie utilisée aux alinéas 1^{er} et 2, d'une « reprise » du bail, c'est-à-dire d'une poursuite du bail existant.

Comme l'a confirmé le délégué de la Ministre, la volonté de l'auteur de l'avant-projet est de permettre une poursuite du bail dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur. Le texte gagnerait à l'indiquer.

3. L'article 45, § 3, appelle les observations suivantes :

a) Comme l'a confirmé le délégué de la Ministre, ce texte a pour objet de fixer des modalités d'application du paragraphe 1^{er} dans les hypothèses où le logement est inoccupé.

Aussi, il n'est pas nécessaire d'indiquer, dans la seconde phrase de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 3, que le bail est résilié de plein droit : ceci résulte déjà du paragraphe 1^{er}.

Par contre, l'indication, qui figure dans cette phrase, que la résiliation du bail a lieu « sans préavis ni indemnité » gagnerait à figurer au paragraphe 1^{er}.

b) À l'alinéa 1^{er}, seconde phrase, il conviendrait de préciser à quel moment prend effet la résiliation résultant du constat que le logement est inoccupé et vide de tout bien au décès du preneur.

De manière plus générale, l'articulation entre le paragraphe 1^{er} et le paragraphe 3 devrait être plus clairement exprimée.

c) Par ailleurs, le paragraphe 3 gagnerait à être réécrit pour faire apparaître plus clairement que la faculté qui est donnée au bailleur de requérir l'intervention d'un huissier ou de saisir le juge de paix à cette fin s'applique aussi bien dans les cas visés à l'alinéa 2 que dans ceux qui sont visés à l'alinéa 1^{er}.

Article 46

1. La loi du 27 juin 1921 à laquelle se réfère l'alinéa 3 – à savoir la loi du 27 juin 1921 'sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes'³ – n'utilise plus la notion d'« établissement d'utilité publique ». Celle-ci a été remplacée par la notion de « fondation », la loi distinguant les fondations privées et les fondations d'utilité publique⁴.

L'alinéa 3 sera revu en conséquence.

³ Et non plus « la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique », selon les termes utilisés dans l'avant-projet.

⁴ Voir sur ce point l'article 27 de la loi du 27 juin 1921.

2. L'article 1717, alinéa 3, du Code civil, dont l'article 46, alinéa 3, reprend la substance, se termine par les mots « et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin »⁵. L'alinéa 3 en projet remplace ces mots par la phrase « le bailleur marque son accord préalablement », le commentaire de l'article n'indiquant pas que cette modification formelle aurait pour objectif de modifier la règle de fond.

Mieux vaut éviter de modifier la formulation d'une règle si celle-ci est claire et que l'intention n'est pas d'en modifier la portée.

3. À l'alinéa 7, si « l'anticipation » de la résiliation du bail principal par le preneur est de moins de trois mois par rapport au terme convenu, l'obligation de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins risque d'être incompatible avec l'article 46, alinéa 4, en vertu duquel « la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir ».

4. Comme en a convenu le délégué de la Ministre, il y aurait lieu de compléter l'article 46 par une disposition qui, de manière analogue à ce que prévoit l'article 49, alinéa 3, en cas de cession de bail, prévoirait que le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions de l'article 46.

Article 49

L'article 49, qui s'applique à tous les baux d'habitation, prévoit, en son alinéa 1^{er}, que la cession de bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur, mais l'alinéa 2 prévoit que « la cession de bail est en tout état de cause interdite si le bien concerné doit servir à la résidence principale du cessionnaire ».

Dès lors que cet alinéa 2 n'a, au regard de l'alinéa 1^{er}, une utilité que s'il lui est donné un caractère impératif, il en résulte que, dans l'état actuel de l'avant-projet, la cession d'un bail de résidence principale est tout en tout état de cause interdite même avec l'accord du bailleur, contrairement à ce que prévoit l'actuel article 4, § 1^{er}, de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, ce qui constituerait une limitation difficilement justifiable de la liberté contractuelle.

Le projet sera revu pour lever cette difficulté.

⁵ Formulation qui avait été suggérée par le Conseil d'État dans son avis n° 25.367/2 donné le 23 septembre 1996 sur un avant-projet devenu la loi du 13 avril 1997 'modifiant certaines dispositions en matière de baux', *Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 771/1, p. 23.

Articles 50, § 2, et 58

1. Les articles 50, § 2, et 58 ne permettent pas de déterminer avec suffisamment de clarté et de précision dans quels cas il est possible de sous-louer ni quelles sont les règles applicables.

Actuellement l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 4, de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, prévoit que « [l]a présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article ». L'article 50, § 2, de l'avant-projet paraphrase cette disposition en remplaçant les références contenues dans cet article par respectivement des références « aux alinéas 1^{er} et 3 [lire : au paragraphe 1^{er}, alinéas 1^{er} et 3] » et « à l'article 58 de la présente section [lire : du présente chapitre] ⁶ ». Cependant, cette seconde référence n'a pas la même portée que dans le Code civil car certaines règles que contient l'article 4 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, en raison de leur extension à tous les baux d'habitation prévue par le présent avant-projet, figurent à l'article 46 du décret en projet et non à l'article 58. À l'article 58 en projet ne figurent que la règle selon laquelle « le preneur qui a contracté un bail d'habitation qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location » (§ 1^{er}) et le rappel des règles prévues à l'article 46, alinéas 4 et 7, pour les sous-locations permises en vertu de l'article 46, alinéa 3.

Contrairement aux dispositions actuelles du Code civil, l'avant-projet reste donc en défaut de prévoir les règles applicables lorsque le preneur d'un bail de résidence principale, avec l'accord du bailleur, sous-loue une partie du bien loué à un sous-locataire qui y établit également sa résidence principale. Une telle sous-location n'est pas interdite par l'article 46, alinéa 2, de l'avant-projet. Les alinéas 4 à 7 de l'article 46 pourraient s'appliquer à une telle sous-location. Toutefois, l'article 58, auquel renvoie l'article 50, § 2, n'envisage pas l'hypothèse où le preneur qui a contracté un bail d'habitation qu'il affecte à sa résidence principale sous-loue une partie seulement du bien loué.

Mieux vaudrait compléter l'article 58, § 1^{er}, par une disposition similaire à celle faisant l'objet de l'article 4, § 2, alinéa 2, de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, ainsi libellée :

« Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le présent chapitre, sous réserve des alinéas 4 à 7 de l'article 46 ».

⁶ Ces mots peuvent cependant être omis. Ils n'ont une utilité dans le Code civil qu'en raison de la numérotation particulière de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, de ce Code.

2. L'article 4, § 2, alinéa 7, de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, exclut l'application de l'article 11 de la même section (« prorogation pour circonstances exceptionnelles ») dans les hypothèses où il est mis fin au bail principal par le bailleur ou le preneur. L'avant-projet ne prévoit pas une telle exclusion.

L'auteur du projet vérifiera si telle est bien son intention.

Article 52

La disposition à l'examen a manifestement vocation à ne s'appliquer que dans les cas où c'est le preneur qui met fin au bail. Le texte gagnerait à le préciser.

Par ailleurs, on remplacera les mots « ne sont pas due » par les mots « ne sont pas d'application ».

Article 53, §§ 6 et 9

1. Au paragraphe 6, la disposition qui figure à l'alinéa 4 a pour seul objet d'apporter une précision se rapportant à l'alinéa 3. Elle gagnerait à former la seconde phrase de celui-ci. Cela fait, les mots « Par dérogation à l'alinéa précédent » et « sans préjudice de l'alinéa 3 » seront omis.

2. Dans l'alinéa 6, devenant l'alinéa 5, les mots « de courte durée » sont inutiles et pourraient prêter à équivoque dès lors que, par ailleurs, le paragraphe 6 est rédigé en ce sens qu'il s'applique aux baux d'une durée inférieure ou égale à trois ans, et non pas aux baux « de courte durée ».

Ces mots seront donc omis.

La même observation vaut pour l'alinéa 7, devenant l'alinéa 6.

3. Dans la première phrase de l'alinéa 7, devenant l'alinéa 6, on complétera les mots « À défaut d'un bail enregistré » par les mots « après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ».

Par ailleurs, dans la même phrase, comme en a convenu le délégué de la Ministre, il faut distinguer l'hypothèse du défaut d'un bail enregistré et celle du défaut d'un congé notifié dans les délais. Aussi, les mots « et d'un congé » seront remplacés par les mots « ou d'un congé ».

4. Le paragraphe 9, alinéa 1^{er}, énonce les formes que doivent prendre les congés dont il est question à l'article 53.

Il n'est fait expressément référence à cet article 53, § 9, qu'à l'article 69 pour déterminer les formes que doit prendre le congé prévu par cette dernière disposition.

L'avant-projet pourrait en conséquence être interprété comme excluant l'application de l'article 53, § 9, pour l'application des autres dispositions dans lesquelles il est question de notification d'un congé, à savoir aux articles 29, 65, 66, 77 et 78 de l'avant-projet.

Afin d'éviter toute difficulté sur ce point, il est suggéré de faire de l'article 53, § 9, une disposition à caractère général, valant pour l'ensemble de l'avant-projet. En ce cas, les mots « prévues à l'article 53, § 9, » seront omis de l'article 69.

Article 54, alinéa 2

Pour se conformer à la terminologie applicable en la matière, l'expression « lettre recommandée à la poste » sera remplacée par l'expression « envoi recommandé ».

Article 59, § 1^{er}, alinéa 4, quatrième et cinquième phrases, et § 3

1. Les dispositions à l'examen doivent être revues pour tenir compte du fait que la loi du 22 mars 1993 'relative au statut et au contrôle des établissements de crédit' et la loi du 12 juin 1991 'relative au crédit à la consommation' sont aujourd'hui abrogées⁷ et que les matières qu'elles réglaient sont à présent régies, respectivement, par la loi du 25 avril 2014 'relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse' et par le livre VII, titre IV, chapitre I^{er}, du Code de droit économique.

2. L'article 59, § 3, fixe les modalités de la libération de la garantie locative lorsqu'elle a pris la forme d'un dépôt sur compte bancaire. La disposition en cause prévoit que, dans ce cas, la libération ne peut intervenir que « moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire ». La dernière phrase du paragraphe 3 ajoute que « [c]ette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement ».

⁷ La loi du 22 mars 1993 a été abrogée par la loi du 25 avril 2014 'relative au statut et au contrôle des établissements de crédit'. La loi du 12 juin 1991 a été abrogée par la loi du 19 avril 2014 'portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions'.

Il n'y a toutefois pas lieu de viser uniquement les décisions exécutoires par provision. En effet, si la décision n'est pas exécutoire par provision, mais qu'elle est coulée en force de chose jugée, à défaut de l'introduction d'une voie de recours ordinaire ou parce qu'elle a été prononcée en appel, ou en instance mais en dernier ressort, elle sera exécutoire (pas par provision).

Il est dès lors suggéré de fusionner les deux phrases du paragraphe 3 en une seule phrase en rédigeant la fin de ce paragraphe comme suit : « [...] soit d'une copie d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée ou exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement ».

Article 63

Dans l'alinéa 1^{er}, comme en a convenu le délégué de la Ministre, c'est l'article 56, § 3, – plutôt que l'article 56, § 2, – qu'il y a lieu de rendre applicable au bail de colocation.

En ce qui concerne le même alinéa, le délégué de la Ministre a expliqué que la volonté de l'auteur de l'avant-projet était de rendre également l'article 57 applicable au bail de colocation.

L'alinéa 1^{er} sera revu en conséquence.

Article 71

Le caractère impératif des dispositions du chapitre 4 ne peut pas s'appliquer à l'article 72 dès lors que le modèle-type de pacte de colocation que cet article charge le Gouvernement d'arrêter a vocation à être indicatif.

Aussi, mieux vaut rédiger l'article 71 en ce sens que les dispositions contenues aux articles 63 à 70 sont impératives.

Article 74

1. N'y a-t-il pas lieu de rendre aussi expressément inapplicables les articles 54 et 56, § 1^{er} ?

2. L'article 45, §§ 1^{er} et 2, ne figure pas dans le chapitre 3 de l'avant-projet. Il est donc erroné d'écrire que l'article 45, §§ 1^{er} et 2, ne fait pas partie des dispositions du chapitre 3 qui sont rendues inapplicables dans les hypothèses visées par la disposition à l'examen.

Par ailleurs, qu'en est-il, dans ces hypothèses, de l'application des paragraphes 3 et 4 de l'article 45 ?

La disposition à l'examen sera revue sur ces points.

Article 77

1. L'alinéa 2 prévoit que le bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant préavis d'un mois mais ne précise pas qui doit donner le préavis mettant fin au bail.

Quant à l'alinéa 4, il prévoit que le bail est prorogé pour une durée d'un an « au terme de la durée d'un an, si l'étudiant continue à occuper les lieux sans l'opposition du bailleur ».

La question se pose dès lors de savoir, d'une part, ce qu'il advient du bail si aucune des parties n'a donné un préavis mais que l'étudiant a vidé les lieux au terme du bail et, d'autre part, si le bail est effectivement prorogé si le bailleur ou même le preneur a signifié un préavis mais que l'étudiant continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur.

Le texte doit être clarifié. Mieux vaudrait en toute hypothèse fusionner les alinéas 2 et 4, l'hypothèse de l'absence d'opposition du bailleur devant se confondre avec celle où il s'abstient de donner un préavis et l'hypothèse de l'alinéa 4 ne devant pas s'appliquer dans l'hypothèse où le preneur a donné un préavis.

2. Dans l'alinéa 2, compte tenu de ce que prévoit l'alinéa 1^{er}, on insérera les mots « ou réputé » entre les mots « convenu » et « moyennant ».

3. Dans l'alinéa 3, la première et la deuxième phrases seront regroupées en une seule phrase.

Articles 78 et 79

1. Les dispositions à l'examen doivent être revues pour tenir compte de l'hypothèse où le bail étudiant est conclu, non pas par un étudiant, mais pour son compte. En effet, dans cette hypothèse, l'étudiant n'a pas la qualité de preneur et n'a donc *a priori* pas vocation à poser un certain nombre d'actes (comme, par exemple, mettre fin au bail) ou à être titulaire de droits et d'obligations visés par les dispositions à l'examen.

2. Selon l'article 78, § 1^{er}, alinéa 2, le préavis de deux mois que peut donner l'étudiant – ou plutôt le preneur, comme indiqué dans l'observation n° 1 ci-dessus – en vue de mettre fin anticipativement au bail, ne peut être donné après le 15 mars.

Cette disposition appelle les observations suivantes :

a) La question se pose de savoir si la distinction, qu'implique la disposition à l'examen, selon que le congé est donné avant le 16 mars ou à partir de cette date, est justifiée au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination.

Le commentaire de l'article 78 justifie cette disposition comme suit :

« Il s'agit ici d'éviter une généralisation des préavis donnés fin mars pour éviter le paiement des mois d'été. Ceci pourrait avoir pour conséquence une hausse généralisée des loyers des kots pour pallier cette pratique. Cet alinéa 2 permettra d'éviter cet effet pervers ».

On peut se demander si cette justification tient suffisamment compte du fait qu'en vertu de l'article 78, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, l'étudiant – ou plutôt le preneur, comme indiqué dans l'observation n° 1 – qui met fin anticipativement au bail doit, non seulement respecter un délai de préavis de deux mois, ce qui implique le paiement des loyers correspondants, mais aussi verser une indemnité de trois mois de loyer au bailleur.

Si l'intention consiste à prévoir le paiement d'une somme unique correspondant à trois mois de loyer, couvrant deux mois de préavis, la rédaction du texte sera clarifiée en ce sens.

b) L'attention est aussi attirée sur le fait que la disposition à l'examen est conçue pour s'appliquer aux hypothèses dans lesquelles un bail étudiant est conclu pour un terme qui expire en fin d'été.

Or, tel n'est pas nécessairement le cas.

Sous réserve des suites qui seront réservées à ce qui a été dit au littera a) ci-dessus, l'avant-projet sera revu en conséquence.

3. Telle qu'elle est rédigée, la dernière phrase de l'article 79, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ne permet pas de déterminer avec toute la clarté requise de quelle preuve il est question, et qui doit l'apporter.

Selon les explications du délégué de la Ministre, l'intention de l'auteur de l'avant-projet est d'imposer à l'étudiant concerné l'obligation d'apporter la preuve au bailleur qu'il est amené à être éloigné de son lieu d'étude habituel pour une période supérieure à un mois en vue de la poursuite de ses études.

La rédaction du texte sera revue en conséquence.

Article 80

La disposition à l'examen est inutile dès lors que l'article 73 prévoit déjà que l'article 57, qui interdit de mettre à charge du preneur le précompte immobilier afférent à l'habitation louée, est applicable au bail étudiant.

Elle sera donc omise.

Article 81

Selon l'article à l'examen, les dispositions du chapitre 5 ne sont pas impératives « si les parties en disposent autrement ».

Ainsi rédigé, le texte implique qu'en réalité, les dispositions du chapitre 5 ne seraient pas impératives.

Or, comme l'indique le commentaire de l'article 81 et comme l'a confirmé le délégué de la Ministre, l'intention de l'auteur de l'avant-projet est différente : elle est de prévoir que les dispositions du chapitre 5 sont impératives sauf si ces dispositions elles-mêmes – et non pas les parties – en disposent autrement.

En conséquence, les mots « les parties » seront remplacés par le mot « elles ».

Article 82

1. Il résulte des explications du délégué de la Ministre que la version de cet article qui figure dans l'avant-projet soumis au Conseil d'État n'est pas celle qui a été adoptée par le Gouvernement. Le délégué de la Ministre a transmis au Conseil d'État la version du texte adoptée par le Gouvernement ainsi que le commentaire qui s'y rapporte. C'est cette version de l'article 82 qui est ici examinée ; ces textes figurent en annexe au présent avis.

2. Dans le paragraphe 1^{er}, comme l'a confirmé le délégué de la Ministre, le membre de phrase « sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le bailleur ou le preneur dans la fixation du montant du loyer » n'a d'autre objet que de souligner que la grille indicative des loyers ne restreint pas la liberté des parties de fixer le montant du loyer applicable au bail qui les unit.

Le membre de phrase en question est inutile et pourrait même prêter à équivoque dès lors que la grille des loyers est clairement présentée, d'entrée de jeu, comme étant indicative.

Mieux vaut donc omettre ce membre de phrase.

3. Dans le paragraphe 2, alinéa 5, pour éviter toute ambiguïté, les mots « les loyers puissent » seront remplacés par les mots « les loyers indicatifs peuvent ».
4. Dans le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le mot « adaptée » sera inséré entre les mots « est » et « annuellement ».

Article 83

1. Après les mots « S'appliquent », il conviendrait d'insérer le mot « uniquement ».

Il va en effet de soi que les dispositions énumérées, tout comme l'ensemble du décret projeté, s'appliquent aux contrats conclus ou renouvelés à dater de l'entrée en vigueur du projet. L'énumération de certaines dispositions n'a de sens que si l'on veut en exclure l'application aux effets futurs des situations nées avant l'entrée en vigueur du projet (voir le commentaire de l'article).

2. Il résulte du commentaire de la disposition à l'examen, et il a été confirmé par le délégué de la Ministre :

1° qu'au 1°, il n'y a pas lieu de viser le paragraphe 2 de l'article 3 ;

2° et qu'au 3°, la mention de l'article 52 doit être remplacée par celle de l'article 53, § 6.

3. La disposition à l'examen sera revue en fonction des deux observations qui précèdent.

OBSERVATIONS FINALES

1. Dès lors qu'il est envisagé d'abroger la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil et d'insérer les dispositions particulières aux baux relatifs à la résidence du principale du preneur dans le chapitre 3 du décret en projet, il convient de modifier l'article 1344^{ter}, § 1^{er}, du Code judiciaire en vue de remplacer le renvoi que fait cette disposition à la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil par un renvoi au chapitre 3 du décret en projet.

2. Certaines dispositions ne sont pas à leur place là où l'avant-projet les fait figurer.

Ainsi :

a) dans l'article 3, la disposition figurant au paragraphe 4 n'a pas de sens comme disposition autonome ; elle doit figurer dans un alinéa 2 nouveau du paragraphe 2 ;

b) l'article 44, qui répute non écrite la clause résolutoire expresse, n'a pas sa place dans une division du texte en projet qui règle la transmission de l'habitation louée ;

c) l'article 47, qui rend l'article 595 du Code civil, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, applicable aux baux des biens des mineurs, n'a pas sa place dans une division du texte en projet qui règle la sous-location ;

d) dans l'article 56, § 1^{er}, la disposition qui forme la seconde phrase de l'alinéa 4 ne se rapporte pas seulement à cet alinéa ; elle gagnerait à figurer dans un alinéa 5 nouveau.

3. Il convient de vérifier la correction des références internes que comporte l'avant-projet.

Ainsi par exemple, c'est par erreur que l'article 54, alinéa 3, troisième phrase, renvoie à l'article 55. Comme l'a confirmé le délégué de la Ministre, il faut renvoyer à l'article 53, § 4.

Par ailleurs, même si l'article 33 reproduit l'article 1740 du Code civil, la référence à l'article 32 est inadéquate et doit être omise.

4. Dans le chapitre 2, les sections 6 et 7 ont été interverties.

5. Dans le chapitre 3, la section 8 porte uniquement sur la sous-location et non pas, contrairement à ce qu'indique son intitulé, sur la cession du bail.

6. Dans l'article 85 (lire : article 84), aux paragraphes 1^{er} et 2, les mots « du livre III » doivent être insérés entre les mots « titre VIII » et « du Code civil ».

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Charles-Henri VAN HOVE

Pierre VANDERNOOT

Annexe : version de l'article 82 de l'avant-projet adoptée par le Gouvernement, et commentaire qui s'y rapporte (communiqués par le délégué de la Ministre)

« Art.82. § 1^{er}. Le Gouvernement arrête une grille indicative des loyers à laquelle peuvent recourir les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le bailleur ou le preneur dans la fixation du montant du loyer.

§ 2. Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des caractéristiques relatives au type d'habitat, au nombre de pièces principales, à leurs attributs au sens de l'article 1^{er}, 19° à 22bis, du Code wallon du Logement et de l'habitat durable et à l'année de construction ou de grosses rénovations.

Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Les loyers indicatifs tiennent également compte des caractéristiques de confort lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

Le Gouvernement prévoit que les loyers puissent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

§ 3. La grille indicative des loyers est annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie.

Sont exclus de l'échantillon :

- les logements d'utilité publique ;
- les habitations atypiques ou dites insolites par rapport au parc immobilier résidentiel ;
- les habitations disposant d'un bail de colocation en vertu du chapitre 4 du présent décret ;
- les habitations disposant d'un bail étudiant en vertu du chapitre 5 du présent décret ;
- les habitations dont la durée effective d'occupation dans les lieux loués par les preneurs est supérieure à 9 ans.

Au regard des usages et des bonnes pratiques qui s'appliquent en matière statistique, le Gouvernement valide les prescriptions méthodologiques concernant la définition des objectifs de la collecte de données, la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données.

§ 4. Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public. Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer ».

Commentaire de l'article

« La disposition précise l'intervention du Gouvernement dans la mise en oeuvre de la grille de référence des loyers. Il est rappelé le caractère indicatif de cette grille. Cette grille est construite sur base de critères objectifs validés scientifiquement.

Le § 2 alinéa 1^{er} précise l'existence de critères minimums à prendre en compte et un découpage géographique. L'alinéa 2 renvoie aux définitions des concepts minimums (superficie, locaux sanitaires, etc.) du Code pour déterminer les attributs de l'habitation.

L'alinéa 3 garantit aux acteurs une prise en compte de la localisation. Le 'secteur géographique' donnera de la marge ultérieurement pour faire les découpages pertinents sans consommer trop de moyens financiers pour la collecte de données (par exemple : des ensembles de communes rurales et des découpages intra-urbains pour les grandes villes). Cette formulation assure qu'il y aura un découpage géographique (et non plus une grille pour toute la Wallonie erronément déclinée au niveau communal).

L'alinéa 4 permet de sortir de la liste limitative des dix critères arbitrés précédemment et de permettre – tout en évitant l'inflation de ces critères – de laisser s'ajouter des critères comme le garage, le jardin, l'étage et le balcon pour l'appartement, l'ascenseur, la seconde salle de bains, le chauffage central 'haute performance', etc.

L'alinéa 5 permet de laisser une marge de manoeuvre pour une négociation du montant du loyer. La fourchette appliquée dans le cadre de l'expérience pilote est de 20 %.

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er} prévoit l'actualisation annuelle des données.

L'alinéa 2 exclut un certain nombre d'habitations ou logements qui par leur qualité pourraient artificiellement tirer le marché à la baisse (logements d'utilité publique) ou à la hausse (colocations). Il s'agit également d'éviter que la grille ne soit appliquée à des cas trop uniques pour être évalués régulièrement par le marché. Par 'atypique', on vise les châteaux, fermes, appart-hôtel, résidences-services, notamment. Par 'insolite', on vise les yourtes, péniches ou églises transformées en hébergement, etc.

Les 'catégories de logement' incluent les critères intrinsèques au logement (définition statistique du type appart./maison, etc.) et les 'secteurs géographiques' incluent les

critères extrinsèques au logement (définition statistique). Le SNPC et les associations de locataires trouveront ici une garantie de critères détaillés.

Le Gouvernement est appelé à valider la méthode scientifique, en ce compris la liste des variables explicatives à intégrer dans le modèle.

Le modèle devra être construit sur un ensemble de variables dont l'objectivité devra être validée scientifiquement et devra faire l'objet de tests de robustesse statistique. L'absence d'auto-corrélation des données utilisées devra également être vérifiée ».