

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

## Huurovereenkomst: een overzicht van de Brusselse hervorming



Un mauvais bail ça peut faire mal. Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn.



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

be living  
be.brussels 

## Les conditions de validité du bail et les nullités

Jérémie Van Meerbeeck, Juge délégué à la Cour d'appel de Bruxelles,  
Professeur invité à l'Université Saint-Louis

## Geldigheidsvoorwaarden van de huurovereenkomst en nietigheid

Jérémie Van Meerbeeck, gedelegeerde Rechter in het Hof van Beroep te Brussel  
en Gastprofessor aan de Université Saint-Louis

# Plan de l'intervention

- ⊙ I. La théorie moderne des nullités
- ⊙ II. Les problèmes posés par le bail d'habitation
- ⊙ III. Quelques clarifications
- ⊙ IV. Les alternatives
- ⊙ V. L'office du juge
- ⊙ VI. La réforme

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

# 1. La théorie moderne des nullités

- ⊙ Définition de la nullité : « mode d'extinction des conventions qui sanctionne un vice affectant de manière essentielle la formation de la convention » (Van Ommeslaghe, Traité de droit civil belge. De Page)
- ⊙ Quel vice? Prévu par la loi :
  - soit positivement sous forme de condition de validité  
Quatre conditions des art. 1108 et s. du C. civ. : capacité, cause, consentement, objet ;  
Conditions de forme (notamment contrats solennels) ou de fond (exigence de conformité à des règles de salubrité, d'habitabilité et de sécurité) prévues par des lois particulières
  - soit négativement sous forme d'interdiction (art. 6 du C. civ.)

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 

# 1. La théorie moderne des nullités

- ⊙ Distinction entre nullité virtuelle et textuelle
- ⊙ Distinction entre nullité relative (atteinte à la règle impérative qui protège des intérêts privés) et absolue (atteinte à une norme d'intérêt général, si elle relève de l'ordre public) > régime différent :
  - titulaire du droit de critique
  - possibilité de confirmation
  - point de départ du délai de prescription de l'action en nullité
  - office du juge

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 

## 2. Les problèmes posés par le bail d'habitation

- ⦿ Toujours plus de normes considérées comme étant d'ordre public (urbanisme, normes de sécurité, d'habitabilité et de salubrité)

*Pex. article 5, §9 de l'arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements : « Chaque logement doit disposer d'une sonnette individuelle »*

- ⦿ Quid de l'office du juge?
- ⦿ Quid de l'article 2 de la loi de la loi du 20 février 1991 de la loi sur les baux de résidence principale qui offre au locataire l'option de choisir entre la résolution du contrat et l'exécution de travaux de mise en conformité Le texte parle, de façon impropre, de résiliation?

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

### 3. Quelques clarifications

- ⦿ « En l'espèce le tribunal constate que la preuve de la demande et de l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'une régularisation n'est pas fournie. Le tribunal, confronté à une disposition d'ordre public, n'a pas d'autre choix que celui de prononcer d'office la nullité du bail et ce en application des dispositions des art. 1131 et 1133 C. Civ. » (J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 12 avril 2011)
- ⦿ > 3 questions

Qu'est-ce qui relève de l'ordre public?

Quelle est la différence entre l'objet et la cause du contrat?

Quel est l'office du juge? (cfr point V de l'exposé)

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

### 3. Quelques clarifications

- ⦿ Une loi est « d'ordre public dès lors qu'elle touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité et fixe les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société » (C. Cass.)
  
  - ⦿ Quid en pratique?
  - ⦿ 3 mauvais réflexes :
    1. l'appartenance d'une matière à l'ordre public implique que ce soit le cas de chacune de ses règles
    2. une norme est d'ordre public si sa violation est sanctionnée pénalement
    3. norme d'intérêt général = norme d'ordre public
- Une approche au cas par cas et en proportionnalité?

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



### 3. Quelques clarifications

- ⦿ La cause et l'objet illicites : nullité absolue
- ⦿ La cause : les mobiles déterminants
- ⦿ L'objet : une convention est frappée de nullité absolue lorsque son objet « crée ou maintient une situation illégale » (Cass. 1999, 2000, 2005, 2012)

-> R/ Cass. 30 janvier 2015 : « l'infraction à une règle d'ordre public commise lors de la naissance de la convention n'entraîne, en principe, la nullité de la convention que lorsqu'il résulte de cette infraction que l'objet de la convention est illicite »

- ⦿ ATTENTION : nullité virtuelle pour les législations particulières

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

## 4. Les alternatives à la nullité

- ⦿ Lex specialis : article 2 de la loi du 20 février 1991 de la loi sur les baux de résidence principale (option du locataire)
- ⦿ Nullité partielle, réduction, conversion, confirmation (nullités relatives), réfection
- ⦿ Abus de droit: aussi applicable lorsque le droit visé est d'ordre public

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 

## 5. L'office du juge

### ⊙ Le principe dispositif : effet négatif et positif

-> « (...) le juge doit d'office débouter le demandeur par le motif que le contrat est frappé d'une nullité d'ordre public (...) il ne saurait, en revanche, prononcer la nullité de la convention ; car il changerait alors l'objet de la demande, ce à quoi même l'ordre public ne peut pas l'habiliter » (H. Motulsky 1964)

-> Cass. 28 septembre 2012 : juge peut rejeter une demande d'exécution d'un contrat de vente contraire à l'OP mais pas prononcer d'office sa nullité (et a fortiori ses suites : restitutions, etc.)

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

## 5. L'office du juge

### ⦿ La différence entre nullité virtuelle et textuelle

A défaut de nullité textuelle, le juge prononce la nullité « s'il apparaît, eu égard à la gravité de l'infraction, que le but et le caractère de la règle violée ou la nature des choses requièrent, en raison, le recours à cette sanction », précisant que « l'extension de la nullité virtuelle ne connaît qu'une limite : on se gardera de l'admettre, lorsqu'elle paraît mal adaptée au milieu de fait où elle aurait à opérer » (Renard et Vieuxjean 1962)

### ⦿ Quid articles 6, 1108 et s. du Code civil?

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

## 5. L'office du juge

- ⦿ Découpler la question de la violation, lors de la formation d'une convention, de l'ordre public (à soulever d'office par le juge) du caractère automatique de la sanction de nullité absolue (pas automatique)?
- ⦿ L'intérêt général impose-t-il encore et toujours de faire disparaître, rétroactivement, cette convention de l'ordre juridique ou de la priver de tout effet ?

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

## 6. La réforme

### ⦿ L'information précontractuelle (art. 217)

*Art. 217, §2, al. 1er : manquement fautif, option du preneur si (...)*

TP : « Le formalisme précontractuel constitue en effet uniquement un formalisme de consentement visant à permettre au preneur de s'engager en pleine connaissance du statut du bien loué. Il est dès lors prévu que le preneur pourra exiger la résiliation du bail en cas de manquement de la part du bailleur à son obligation d'information. (...). Il paraît donc indiqué de ne pas sanctionner la méconnaissance de l'obligation d'information d'une nullité absolue et de laisser le juge trancher la question en fonction des circonstances de l'espèce et du point de savoir si les intérêts du preneur ont ou non été lésés par l'absence de l'information requise. En effet, si, in abstracto, la nullité pourrait éventuellement sanctionner l'inobservation des formes de protection, encore cette sanction ne jouerait-elle pas automatiquement : elle serait subordonnée à l'examen de l'impact de l'absence des formes sur les règles de fond dont elles garantissent le respect ».

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

## 6. La réforme

### ⦿ Exigence d'un écrit

-> Article 218 § 1er. « Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un **écrit** qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités (...) »

-> Contrat solennel ? Exigence formelle susceptible de justifier la nullité?

-> Cfr. art. 218, §2 : « La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit ».

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

## 6. La réforme

- ⦿ TP : « L'abrogation de l'article 5 du Code s'explique par le souhait (...), de prévoir clairement que les normes d'habitabilité, essentiellement destinées à protéger le preneur, sont impératives en sorte que la mise en location d'un bien qui ne répond pas à ces exigences n'est pas nulle de nullité absolue, contrairement à ce que soutient une partie de la doctrine ».
- ⦿ Article 216. « Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives ».
- ⦿ Article 219 § 2. « Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (...) ».

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 



## 6. La réforme

-> Principe : option du locataire : art. 2 loi 1991 repris à l'art. 219, §3 du Code du logement

TP : « Les conséquences du non-respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou des arrêtés pris en exécution de cette disposition sont actuellement controversées et il existe une certaine tendance à considérer que leur méconnaissance devrait donner lieu à une nullité absolue du bail. Or, une telle sanction n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur ».

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

## 6. La réforme

-> Exception (1) : Sauf si bailleur condamné pour une infraction de marchands de sommeil depuis moins de dix ans en état de récidive : art. 219, §5: « le juge civil prononce la nullité du bail »

-> Exception (2) Interdiction de location avant conclusion du contrat : « nul de plein droit » (sauf si délai pas respecté par Inspection régionale du logement pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité)

R/ Interdiction de location après conclusion du contrat : « caduc de plein droit » (219, §4)

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

# 7. Conclusion

Quelques réponses... beaucoup de questions

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