

# L'information précontractuelle, le formalisme, le bail-type et les sanctions

Michaël Houbben, Avocat et assistant à l'Université Libre de Bruxelles

# Precontractuele informatie, formalisme, standaardhuurovereenkomst en sancties

Michaël Houbben, Advocaat en Assistent aan de Vrije Universiteit Brussel

# Plan de l'exposé

- ⊙ L'information précontractuelle et ses sanctions
  - a) Les données à communiquer par le preneur
  - b) Les données à communiquer par le bailleur
- ⊙ Le formalisme
- ⊙ Le bail-type

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Plan de l'exposé

- ⊙ L'information précontractuelle et ses sanctions
  - a) Les données à communiquer par le preneur
  - b) Les données à communiquer par le bailleur
- ⊙ Le formalisme
- ⊙ Le bail-type

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le preneur

### Principes (1)

Art. 200*ter* du Code qui, selon l'exposé des motifs, « détermine les données générales relatives au preneur que peut recueillir un bailleur en vue de la sélection du candidat locataire et de la rédaction et de la conclusion du contrat de bail »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le preneur

### Principes (2)

En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le preneur

### Sanctions

- ⊙ Refus de transmettre certaines informations = possibilité pour le bailleur de refuser de contracter ?
- ⊙ Art. 217, § 3, du Code : « Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil ».

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Plan de l'exposé

- ⊙ L'information précontractuelle et ses sanctions
  - a) Les données à communiquer par le preneur
  - b) Les données à communiquer par le bailleur
- ⊙ Le formalisme
- ⊙ Le bail-type

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (1)

Régime actuellement en vigueur :

- ⦿ Art. 1716 du Code civil : « Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes »
- ⦿ Art. 281 du CoBAT
- ⦿ Art. 2.2.14 du COBRACE

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (2)

Art. 217, § 1<sup>er</sup>, du Code : « Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes (...) »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (3)

« 1° la description du logement »

= « une description comprenant au minimum une estimation la plus précise possible de la superficie habitable, le nombre de pièces, la présence d'une salle de bain, d'une cuisine (équipée ou non) et le fait que l'immeuble soit ou non meublé »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (4)

« 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes »

« 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité »

« 4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

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

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (5)

« 5° le certificat de performance énergétique »

= art. 2.2.14 du COBRACE

« 6° le mode de gestion de l'immeuble »

= syndic ?

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



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

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Principes (6)

Art. 217, § 1<sup>er</sup>, *in fine* du Code : « Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur ».

- ① Une liste non exhaustive
- ① Une « fiche d'identité » du logement

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (1)

Régime actuellement en vigueur :

- ⦿ Art. 1716 du Code civil : « Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros »
- ⦿ Art. 281 du CoBAT et art. 2.2.14 du COBRACE : sanctions pénales

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (2)

- ⦿ Art. 217, § 2, du Code
- ⦿ « Le formalisme précontractuel constitue uniquement un formalisme de consentement visant à permettre au preneur de s'engager en pleine connaissance du statut du bien loué »
- ⦿ Pas de nullité absolue : sanction trop « radicale »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (3)

« En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité ».

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



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



# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (4)

« Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail ».

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (5)

« Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup>. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. ».

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

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

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Les données à communiquer par le bailleur

### Sanctions (6)

- ⦿ « Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures déterminés par la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales »
- ⦿ Nécessité de prendre des mesures pour assurer l'effectivité de l'obligation d'affichage

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# L'information précontractuelle et ses sanctions

## Conclusion

- ① Clarification bienvenue des obligations d'information précontractuelle et des sanctions
- ① Un ouvrage à finaliser

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Plan de l'exposé

- ⦿ L'information précontractuelle et ses sanctions
  - a) Les données à communiquer par le preneur
  - b) Les données à communiquer par le bailleur
  
- ⦿ Le formalisme
  
- ⦿ Le bail-type

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Le formalisme (1)

Art. 218, § 1<sup>er</sup>, du Code : « 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 :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire (...)
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité (...) »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

## Le formalisme (2)

Art. 218, § 5, du Code : « Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;
- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire »

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# Plan de l'exposé

- ⊙ L'information précontractuelle et ses sanctions
  - a) Les données à communiquer par le preneur
  - b) Les données à communiquer par le bailleur
- ⊙ Le formalisme
- ⊙ Le bail-type

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



# Le bail-type

- ⦿ Art. 218, § 4, du Code : « Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative »
- ⦿ Un outil intéressant dans la perspective d'une meilleure sécurité juridique et d'une relation contractuelle claire
- ⦿ Une coquille vide ?

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

# En guise de conclusion

- ⊙ Entre continuité et clarification
- ⊙ Equilibre des positions
- ⊙ Encore quelques efforts à fournir...

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 

Merci pour votre attention !

Colloque - Colloquium  
20/11/2017

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

Huurovereenkomst:  
een overzicht van de Brusselse  
hervorming.

be living  
be.brussels 



BRUXELLES LOGEMENT  
BRUSSEL HUISVESTING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL