

Proposition de loi n° 56-0743/001 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil



DATE : 08/05/2025 (FICHE N° 6 - 1/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: S. LAGASSE

La présente fiche commente la proposition de loi n° 56-0743/001 du 20 février 2025 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil. Il est tenu compte de la proposition de loi dans l'état dans laquelle celle-ci se présente à la date de la fiche. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les textes disponibles ne sont pas encore définitifs et peuvent encore subir des modifications, parfois importantes, au cours du processus parlementaire

TITRE 3

LE BAIL ET LE PRET À USAGE

Structure

Dans la structure proposée du Livre 7, c'est dorénavant le Titre 3 qui sera consacré aux contrats d'usage, parmi lesquels figurent pour l'heure uniquement le droit commun du bail et le prêt à usage. Alors que l'ancien code civil contenait 55 dispositions réglementant le droit du bail en général, l'objectif du législateur étant de moderniser, simplifier et actualiser le code civil, la proposition de loi conduit à codifier les règles afférentes au droit du bail en 39 articles. Un certain nombre de dispositions de l'ancien code, devenues désuètes notamment à la suite de la régionalisation de la matière, sont abrogées par la proposition. Les dispositions sont par ailleurs mises en conformité avec le Livre 3 et le Livre 5. Le législateur insiste néanmoins dans le texte proposé sur l'importance de maintenir un certain nombre de dispositions de « droit commun » du bail dans le Code Civil car bien que régionalisées, les dispositions de droit commun continuent de compléter les décrets régionaux déjà adoptés, que ce soit en matière de baux commerciaux ou de baux d'étudiants notamment (par exemple : l'article 1717 de l'ancien code civil pour les baux commerciaux ou encore l'article 1738 de l'ancien code civil pour la reconduction tacite d'un contrat de bail étudiant). Un certain nombre de baux, comme le bail de bureau, le bail de garage ou encore le bail d'entrepôt, sont en outre encore soumis à la législation fédérale.

S'agissant de la structure proposée pour le prêt à usage, la proposition prévoit une nouvelle définition, l'application des règles du bail à l'exception de certaines d'entre elles (article 7.3.41) et ensuite, certaines règles spécifiques au prêt à usage, lesquelles reprennent en partie les règles qui étaient contenues dans l'ancien code civil.

La simplification des règles concernant le prêt à usage est assez conséquente, puisque dorénavant seuls 6 articles lui sont consacrés. Si une grande partie de la codification des contrats d'usage se fait à droit constant, il y a quand même un certain nombre de nouveautés en la matière.

Le bail

Parmi les nouveautés les plus significatives du Titre 3, on soulignera l'insertion d'un certain nombre de **délais de prescription**. La proposition insère en effet un article 7.3.8. qui prévoit dorénavant que l'action fondée sur un défaut de conformité se prescrit par deux ans à compter de l'extinction du contrat. L'action fondée sur la perte de l'usage ou de la jouissance passée résultant d'un défaut de conformité se prescrit quant à elle par deux ans à partir du moment où le locataire l'a notifiée (article 7.3.8. al. 2). L'article prévoit en son 3^{ème} alinéa que le délai est suspendu pendant la durée des négociations entre les parties, ainsi que pendant une expertise judiciaire ou extrajudiciaire contradictoire.



Proposition de loi n° 56-0743/001 insérant le Livre 7 “Les contrats spéciaux” dans le Code civil



DATE : 08/05/2025 (FICHE N° 6 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: S. LAGASSE

Enfin, l'article 7.3.18 instaure également un délai de prescription d'un an pour l'action du bailleur tendant à obtenir le paiement du montant de l'indexation du loyer au coût de la vie. L'action en recouvrement d'indus, auparavant réglée par l'article 1728quater, est simplifiée par la proposition d'un délai de prescription unique de cinq ans (article 7.3.20).

Parmi les nouveautés contenues dans le Titre 3, on épinglera également la définition codifiée du **contrat d'occupation précaire**. L'article 7.3.1. dispose que ce contrat n'est pas un contrat bail, pour autant que ce caractère précaire soit justifié par des motifs légitimes, se ralliant ainsi à la jurisprudence de la Cour de cassation à cet égard (Cass., 19 novembre 2020 e.a.).

La **notion de conformité** du bien est par ailleurs précisée par l'article 7.3.6 qui précise dorénavant le caractère continu de cette obligation, ainsi qu'à défaut de détermination contractuelle de la conformité, il conviendra de tenir compte des **attentes raisonnables du locataire** à cet égard. L'obligation pour le locataire de notifier ce défaut de conformité est par ailleurs codifiée, corollaire de l'ancien article 1728 de l'ancien code civil, mais l'article 7.3.7. précise dorénavant que le manquement à cette obligation de notification n'entraîne pas de déchéance du droit à obtenir la réparation pour l'avenir, ce dernier perdant uniquement le droit de réclamer la perte de jouissance subie.

La clause résolutoire expresse est réputée non-écrite et le bailleur ne peut résoudre le contrat par notification écrite

Alors que la plupart des dispositions qui sont contenues dans le Livre 7 sont de droit supplétif, le Titre 3 prévoit que certaines dispositions sont **impératives** en faveur du locataire. Ainsi, l'article 7.3.30, lequel prévoit que la clause résolutoire stipulée au profit du bailleur est réputée non écrite et que le bailleur ne peut résoudre le contrat par notification écrite, précise qu'il est impératif au profit du locataire. L'article 7.3.37, qui prévoit que le bailleur ne peut annuler le bail par notification écrite, est également impératif au profit du locataire, ainsi que les alinéas 3 et 4 de l'article 7.3.39 qui prévoient les conditions dans lesquelles l'acquéreur d'un bien loué pourra mettre un terme au bail. Seul l'article 7.3.27 concernant l'état des lieux est impératif en faveur des deux parties.

les dispositions de droit commun continuent de compléter les décrets régionaux déjà adoptés, que ce soit en matière de baux commerciaux ou de baux d'étudiants notamment

Le prêt à usage

Un nombre important de dispositions concernant le prêt à usage sont abrogées par la proposition de loi. La volonté exprimée par les auteurs de la proposition est d'aligner la réglementation de ce contrat de prêt à usage sur celle du bail. La principale nouveauté réside certainement dans la définition même du prêt à usage qui lui fait dorénavant **perdre son caractère de contrat réel**. Selon les auteurs de la proposition, la division induite par cette qualification de contrat réel était superficielle et introduisait une complexité inutile, entraînant notamment qu'il soit qualifié de contrat unilatéral. En conséquence, la remise de la chose n'est plus une condition de formation du contrat, mais relève bien d'une obligation de délivrance du prêteur et le contrat de prêt à usage devient ainsi un contrat synallagmatique parfait (avec possibilité d'appliquer les sanctions prévues à l'article 5.83 C.civ., dont la résolution). En appliquant dorénavant les règles du bail à ce contrat, l'autre innovation significative réside dans le fait que les règles relatives aux **vices cachés** ainsi qu'à la **garantie d'éviction** lui sont rendues applicables avec la même intensité que pour le bail, comblant un vide juridique à cet égard puisque si une garantie des vices cachés existait mais plus modérée qu'en matière de bail vu son caractère gratuit, il n'y avait cependant pas de garantie d'éviction. L'article 7.3.45 prévoit en outre expressément que le contrat de prêt à usage prend fin de plein droit **en cas de décès**, de dissolution de la personne morale, d'insolvabilité ou d'incapacité d'exercice de l'emprunteur, et non en pareille situation pour le prêteur, dérogeant ainsi à l'article 1879 de l'ancien code civil et au regard du caractère gratuit de ce contrat.