

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



DATE : 12/05/2025 (FICHE N° 7 - 1/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE

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 (OBLIGATIONS DU PRENEUR)

Le projet de réforme n'innove guère concernant les obligations du locataire et la réforme proposée est très largement à droit constant. L'article 7.3.16 en projet reprend ainsi les obligations classiques du locataire, dans une formulation plus moderne, à savoir le paiement du loyer et des frais, l'obligation d'user du bien en bon père de famille (mais le projet a abandonné cette expression), l'obligation de nettoyer et entretenir régulièrement le bien et de procéder aux réparations qui lui incombent, l'obligation de restitution en fin de bail et l'obligation de garnir les lieux loués de meubles meublants. Les dispositions comportent quelques adaptations terminologiques pour permettre leur application aux locations portant sur des biens meubles.

Obligation de paiement
(art. 7.3.17. - 7.3.20.)

**Usage et jouissance, entretien
et réparation**
(art. 7.3.21. - 7.3.24.)

Restitution
(art. 7.3.25. - 7.3.27)

Sûreté dans un bail d'immeuble
(art. 7.3.28)

Sanctions
(art. 7.3.29. - 7.3.30.)

Obligation de paiement

L'article 7.3.17 reprend l'obligation de paiement en reformulant l'article 1728, 2°, ancien Code civil. L'article 7.3.18., § 1^{er} rappelle le principe du nominalisme monétaire (art. 5.205 C.civ.) alors que le § 2 reprend le contenu des articles 1728bis (double limitation si une indexation a été convenue) et 2273, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil (prescription de l'action du bailleur en paiement de l'indexation du loyer). L'article 7.3.19 rappelle tout d'abord que le locataire supporte les frais liés à l'usage et à la jouissance du bien et reprend ensuite le contenu de l'article 1728ter, § 1^{er} (principe des dépenses réelles, sauf convention contraire et obligation de mettre à disposition les décomptes et justificatifs). On regrettera la méfiance exprimée à l'égard du juge dans la détermination des frais liés à l'usage et à la jouissance du bien (l'art. 7.3.19. § 1^{er}, alinéa 2, dispose que « le Roi peut dresser une liste des frais liés à l'usage et à la jouissance du bien pour le bail d'immeuble »). Enfin, l'article 7.3.20. prévoit un délai de prescription de cinq ans pour l'action en paiement du loyer (art. 2777 ancien C. civ.).

Le délai commence à courir à dater de l'exigibilité des loyers concernés. L'action en remboursement des sommes payées indûment par le locataire se prescrit également par cinq ans à dater du paiement (art. 7.3.20. en projet, voy. également l'art. 1728quater ancien C.civ.), les auteurs ayant exprimé le souhait d'abandonner l'exigence pour le locataire d'envoyer une lettre recommandée.

Usage et jouissance

Art. 7.3.21. - **Usage et jouissance conforme à la destination**
(Usage et jouissance du bien comme une personne prudente et raisonnable conformément à sa destination)

Art. 7.3.22. - **Menu entretien**
(Nettoyage et menu entretien comme une personne prudente et raisonnable)

Art. 7.3.23. - **Réparations**
(Menues réparations et réparations qui résultent d'une mauvaise utilisation ou d'un manque d'entretien par le locataire, à l'exception des réparations qui résultent seulement de l'usure ou de la force majeure)

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

DATE : 12/05/2025 (FICHE N° 7 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: E. VAN DEN HAUTE



Art. 7.3.24 - Réparations urgentes par le bailleur

Il ne s'agit en réalité pas d'une obligation du locataire mais d'un droit du bailleur d'effectuer les réparations urgentes (voy. l'article 1724 ancien Code civil). L'article 7.3.24 définit l'urgence en tenant compte de la jurisprudence actuelle: il s'agit des réparations qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail. Si ces réparations excèdent “un délai raisonnable” (qui remplace le délai de 40 jours de l'article 1724 anc. C.civ.), le loyer est diminué “à proportion du temps et de la partie du bien dont [le locataire] a perdu la jouissance et ceci à partir du premier jour de l'exécution des travaux”.



Nouveauté

L'article 7.3.21 comble une lacune et précise quel sera, en fin de bail, **le sort des travaux effectués par le preneur**. Cette question n'était pas réglée par les dispositions de l'ancien Code civil relativement au bail de droit commun (sur cette question, voy. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp.700-706, n° 693 e.s.), contrairement au bail commercial (art. 7 à 9 de la loi sur les baux commerciaux, voy. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 1107-1133, n° 1126 e.s.) ou encore au bail à ferme (art. 26 L. bail à ferme). Conformément à l'article 7.3.21 en projet, seuls les travaux d'aménagement ou de transformation susceptibles d'enlèvement sans dommage et conformes à la destination du bien sont autorisés. Le locataire a l'obligation d'enlever ces travaux à l'extinction du bail, sauf si le bailleur choisit de les conserver. Dans ce cas, le locataire sera indemnisé conformément aux règles relatives à l'enrichissement injustifié (voy. l'art. 3.64 C.civ.).

La restitution

Art. 7.3.25. Principe

(Principes repris des articles 1731 et 1732 ancien Code civil et, pour l'incendie de l'article 1733. Le texte intègre également la responsabilité contractuelle du fait d'autrui prévue à l'article 1735 ancien Code civil).

Art. 7.3.26. Preuve de l'état dans lequel le bien a été reçu

(Etat des lieux ou, à défaut, présomption que le locataire a reçu le bien dans le même état que celui dans lequel il se trouve au moment de l'extinction du contrat)

Art. 7.3.27. Etat des lieux dans un bail d'immeuble

(Au plus tard un mois après la délivrance du bien)

Fournir une sûreté

L'article 7.3.28 en projet reprend le principe de l'article 1752 de l'ancien Code civil et en précise la portée. Le texte précise expressément que le locataire peut **choisir** de garnir le bien loué de meubles ou donner des sûretés (garantie locative, sûreté réelle ou caution). Les meubles garnissant le bien loué constituent l'assiette du privilège du bailleur que la proposition de réforme ne modifie pas.

Sanctions

L'article 7.3.29 en projet renvoie au droit commun de l'article 5.83 du Code civil pour les sanctions applicables en cas d'inexécution imputable au locataire de ses obligations. Rappelons toutefois que cela ne concerne pas la possibilité d'une résolution par notification (voy. notre fiche n° 6). L'article 7.3.30. en projet, dispose qu'en cas de résolution du bail aux torts du locataire, le bailleur est présumé, sauf preuve du contraire, subir un dommage correspondant au montant du loyer pendant le temps raisonnablement nécessaire à la relocation (voy. également l'article 1760 ancien Code civil)..