

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



DATE : 15/05/2025 (FICHE N° 8 - 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 (OBLIGATIONS DU BAILLEUR)

Le Livre 7 en projet structure, sous forme d'un chapitre 2, les obligations existantes dans le chef du bailleur. En termes de lisibilité et de clarté, le texte législatif permet ainsi d'identifier de manière claire les obligations de chaque partie. Le chapitre introduit par ailleurs d'emblée une énumération, à l'article 7.3.3. qui mentionne que le bailleur a l'obligation : 1° de délivrer un bien conforme au contrat et de le maintenir dans cet état ; 2° d'indemniser le cas échéant le locataire pour les travaux d'aménagement ou de transformation et 3° de garantir le locataire de l'éviction de son fait personnel ou du fait des tiers. Le texte offre ainsi une vue d'ensemble des obligations du bailleur.

Obligation de délivrance conforme
(art. 7.3.4. - 7.3.9.)

**Indemnisation du locataire pour les
travaux d'aménagement et de
transformation**
(art. 7.3.10.)

**Garantie d'éviction du fait personnel
et du fait des tiers**
(art. 7.3.11. - 7.3.14)

Sanctions
(art. 7.3.15.)

Délivrance conforme

L'article 7.3.4. prévoit dorénavant expressément que l'obligation de délivrance conforme implique d'une part la (i) délivrance du bien et d'autre part, (ii) le maintien de la conformité du bien pendant toute la durée du bail, en ce compris l'entretien et les réparations nécessaires à cet effet. L'article 7.3.5. définit ensuite l'obligation de délivrance comme supposant la remise « matérielle, symbolique ou intellectuelle » du bien au lieu et temps déterminés conformément à l'article 5.203 du Code civil et l'obligation de fournir l'usage et la jouissance du bien pendant la durée du bail. Les obligations d'entretien du bien et de réparation des lieux loués sont désormais identifiées comme comprises dans la notion de conformité et de son maintien. Les travaux préparatoires le précisent, l'obligation de conformité est une obligation continue dans le chef du bailleur et est selon les travaux « alignée sur les autres contrats spéciaux du Livre 7 » (Exposé des motifs, p. 74).

L'article 7.3.6. définit ainsi **la notion de conformité** comme l'obligation dans le chef du bailleur d'un part de remettre un bien conforme aux stipulations contractuelles et aux attentes raisonnables du locataire, mais également l'obligation de maintenir la conformité du bien durant pendant la durée du bail. L'article 7.3.6 prévoit enfin en son § 3 que le bailleur est tenu de tout défaut de conformité même s'il n'en avait pas connaissance ou ne pouvait en avoir connaissance.



Une **obligation de notification** est prévue à l'article 7.3.7. Le locataire est tenu de notifier dans un délai raisonnable au bailleur le défaut de conformité à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. La disposition s'empresse de préciser que l'appréciation de ce délai raisonnable pourra se faire en tenant compte de toutes les « circonstances pertinentes », en ce compris la nature du bien, du défaut, la qualité des parties et les usage.

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



DATE : 15/05/2025 (FICHE N° 8 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: S. LAGASSE

À défaut de notification, le locataire conserve son droit d'obtenir la mise en conformité pour l'avenir mais perd néanmoins son droit à se prévaloir de sanctions relatives à la perte de l'usage ou de jouissance passée, la disposition prévoyant également que ce preneur sera en outre tenu de réparer le dommage résultant de sa négligence. Ces solutions ne sont pas différentes de celles déjà retenues aujourd'hui par la jurisprudence (voy. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 618, n° 584).

Enfin, la proposition prévoit un délai court (2 ans) de prescription extinctive pour les actions fondées sur un défaut de conformité (art. 7.3.8.). La particularité de ce délai est qu'il ne commence à courir qu'à partir de l'extinction du contrat. Aussi longtemps que le bail est en cours, l'action ne peut donc être prescrite, même si elle doit, comme le rappelle l'exposé des motifs, être introduite en temps utile, délai que l'art. 7.3.8. fixe également à deux ans à compter de la notification (délai de procédure).

Le législateur a toutefois maintenu une distinction dans la terminologie employée pour la garantie d'éviction du fait des tiers qui, vu le caractère continu des obligations du bailleur, est applicable également pour les prétentions de tiers qui naîtraient postérieurement à la conclusion du contrat

L'action pour défaut de conformité doit être introduite dans un délai de deux ans à dater de la notification du défaut et se prescrit par deux ans à dater de l'extinction du contrat

Obligation d'indemnisation

L'article 7.3.10 règle la question des **travaux d'aménagement ou de transformation réalisés par le locataire** si les parties n'ont rien prévu contractuellement. Si le bailleur opte pour le maintien en fin de bail des travaux réalisés (sur cette option, voy. notre fiche n° 7), il devra payer une indemnisation au preneur, sur la base de la théorie de l'enrichissement injustifié (art. 3.64 C.civ.). Selon les travaux préparatoires, une indemnisation conforme à la plus-value mais avec un maximum équivalent au coût supporté par le locataire pourra être demandée (art. 5.135 - 5.137 du Code civil). Une distinction est toutefois créée pour les travaux non susceptibles d'enlèvement. Ces derniers, s'ils n'étaient pas autorisés, ne seront pas indemnisés par le bailleur. Les travaux préparatoires précisent que dans la mesure où ils sont effectués en violation du contrat de bail, il n'y a pas lieu de les indemniser.

La garantie d'éviction

L'article 7.3.11 reprend la garantie d'éviction telle qu'elle était déjà prévue à l'article 1725 du Code civil mais en reprenant la même terminologie que pour les autres contrats spéciaux.

Sanctions

L'article 7.3.15. en projet renvoie au droit commun de l'article 5.83 du Code civil pour les sanctions applicables en cas d'inexécution imputable au bailleur de ses obligations.

Nouveautés

- **La conformité du bien** s'apprécie au regard de l'usage et de la jouissance prévue contractuellement mais également à ce « à quoi le locataire peut raisonnablement s'attendre » (art. 7.3.6., §1 de la proposition) ;
- Le preneur est tenu de **notifier le défaut de conformité** à son bailleur endéans un délai raisonnable à compter du moment où il a constaté ou /aurait dû constater sous peine de perdre son droit à obtenir une réparation de la perte de jouissance passée ;
- L'action pour défaut de conformité doit être intentée dans un **délai de deux ans** suivant la notification et se prescrit par deux ans à dater de l'extinction du bail ;
- La **garantie des vices cachés**, contenue auparavant à l'article 1721 de l'ancien Code civil doit dorénavant être envisagée sous l'angle de l'obligation de délivrance conforme continue. Elle n'est plus reprise en tant que telle dans les nouvelles dispositions du Livre 7 relative au bail.

Prochaine fiche : le bail (transmission du bien loué)