

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



DATE : 19/05/2025 (FICHE N° 9 - 1/2) CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB) AUTEURS: E. VAN DEN HAUTE & 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 (TRANSMISSION DES LIEUX LOUÉS, CESSION, SOUS-LOCATION)

La proposition prévoit désormais un chapitre 5 qui traitera de la sous-location, de la cession de bail et de l'aliénation du bien en matière de bail, soit les articles 7.3.38 à 7.3.39 proposés.

Sous-location et cession du bail
(art.7.3.38.)

Aliénation d'un immeuble
(art. 7.3.39.)



Sous-location et cession

L'article 7.3.38 reprend le principe de l'article 1717, al. 1^{er} de l'ancien Code civil. Il prévoit que le locataire a le droit de sous-louer ou de céder son bail à un tiers, sauf clause contraire. Cette codification est à droit constant (pour le régime juridique applicable, voy. not. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 720-726, n° 709-717).



Aliénation du bien loué

L'article 7.3.39., alinéa 1^{er}, dispose que “Si le bail d'immeuble a acquis date certaine avant que l'aliénation de ce bien par le bailleur ait acquis elle-même date certaine, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur”. Sur ce point, l'exposé des motifs n'est cependant pas tout à fait en phase avec le dispositif du texte. En effet, dans sa version initiale, la disposition prévoyait que « le bail est cédé de plein droit à l'acquéreur ». Ce changement de terme ayant suscité des questions la version déposée en 2025 se réfère finalement au mécanisme de la subrogation, terme que la loi sur le bail de résidence principale utilise également (art. 9 de la loi sur le bail de résidence principale et voy. également les réglementations régionales en matière de baux d'habitation. Pour un aperçu, voy. E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, n° 1003, 1020, 1031 et 1037). Cela signifie donc que le législateur a renforcé la protection du preneur, comparé à celle qui résultait de l'article 1743 du Code civil.



Les travaux préparatoires énoncent avoir préféré le terme « aliénation » en lieu et place de « vente » dans la mesure où il est admis de longue date, par la jurisprudence, que le mécanisme de protection ainsi prévu s'appliquait *a priori* pour tout mécanisme de cession relativement à la chose louée (vente, donation, usufruit, etc.). De la même manière, le texte précise désormais, comme l'admet déjà la jurisprudence, que pour l'aliénation, le moment à prendre en compte est celui où l'acte d'aliénation acquiert date certaine. Il est d'ailleurs heureux de constater que la proposition maintient l'exigence d'une date certaine, à l'heure où certaines législations régionales (décret flamand du 9 novembre 2018 et Code bruxellois du logement tel que modifié par l'ordonnance du 4 avril 2024) ont abandonné cette exigence, augmentant ainsi les risques de fraude et plus particulièrement de ventes ou de baux antidatés.

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



DATE : 19/05/2025 (FICHE N° 9 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB) AUTEURS: E. VAN DEN HAUTE & S. LAGASSE

Comme dans l'ancien Code civil, l'article 7.3.39., qui n'est que supplétif de la volonté des parties, permet de déroger contractuellement à la solution de l'alinéa 1er, et de prévoir dans le contrat de bail une faculté d'expulsion. L'alinéa 3 prévoit que, si le bail permet l'expulsion ou la résiliation en cas d'aliénation, le locataire a droit à un délai de préavis de trois mois et une indemnité de trois mois. Cette disposition, qui innove, s'inspire de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux. Cela mérite d'être souligné dans la mesure où ce n'est pas la seule inspiration que le Livre 7 emprunte à la loi sur les baux commerciaux (à titre d'exemple, le terme « renouvellement » lui est également emprunté). L'alinéa 3 remplace le régime des articles 1744 à 1749 ancien Code civil. Puisque le texte est supplétif, rien ne s'oppose à ce que les parties conviennent d'un délai de congé différent en cas de faculté d'expulsion réservée dans le contrat de bail. Rappelons qu'en raison du caractère supplétif de l'article 7.3.39. en projet, il sera également permis de prévoir, par une clause contractuelle - qualifiée de clause de maintien ou d'entretien de bail - insérée dans l'acte de vente ou d'aliénation, que l'acquéreur doit respecter le contrat de bail même lorsque celui-ci n'a pas date certaine. L'alinéa 3 *in fine* consacre le droit de rétention du preneur tant qu'il n'est pas payé de l'indemnité d'éviction (aujourd'hui consacré à l'article 1749 ancien C.civ.)

Est-il obligatoire de faire enregistrer le bail de droit commun ?

On aurait pu s'attendre à ce que le texte en projet consacre une obligation de faire enregistrer le bail de droit commun (à l'instar des baux d'habitation). Tel n'est pas le cas. Une telle obligation pourrait, sans doute, être déduite de l'article 7.3.27., § 1er, en projet, qui dispose que l'état des lieux "est annexé au contrat et soumis à l'enregistrement" (le § 2 prévoit la même obligation pour l'avenant à l'état des lieux). Il n'en demeure pas moins qu'aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'enregistrement. Au regard de l'article 7.3.39. en projet, l'enregistrement du bail est toutefois vivement conseillé pour le preneur, de manière à rendre son bail opposable à l'acquéreur.

L'alinéa 4 reprend les termes de l'article 1751 du Code civil en prévoyant qu'en cas de vente à réméré, l'acquéreur ne peut mettre fin au bail ni user de la faculté d'expulsion du locataire.

La formulation diffère quelque peu en remplaçant les termes «pacte de rachat» par «vente à réméré» mais la philosophie de la disposition demeure à droit constant. L'exposé des motifs précise toutefois que cette règle n'est pas étendue au prêt à usage.

Art. 1575 C.jud.

L'article 1575, alinéa 1er, du Code judiciaire consacre, en matière de vente sur saisie-exécution immobilière, une dérogation à l'article 1743 ancien C.Civ.: en vertu de ce texte, les baux qui n'ont pas date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie sont inopposables aux créanciers inscrits ou ayant fait la transcription visée à l'article 1565 C.jud. et aux saisissants ou aux adjudicataires.



En matière de bail à ferme et de baux d'habitation, les textes dérogent à l'article 1743 ancien Code civil en prévoyant une véritable subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur-vendeur. On en déduit que ces dispositions particulières l'emportent sur l'article 1575 du Code judiciaire (Cass. 12 octobre 1979 et les concl. de l'avocat général De Riemaeker sous Cass. 19 juin 2003), contrairement à l'article 1743 ancien Code civil et à l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux qui ne prévoient, quant à eux, pas de subrogation. Dès lors que le nouveau droit commun (art. 7.3.39. en projet) consacre une subrogation, ce texte devra, selon nous, également l'emporter sur l'article 1575 précité, ce qui réduit à portion congrue le champ de cette disposition (il ne s'appliquera que pour les baux commerciaux) et pose la question de son utilité.