

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



DATE : 22/05/2025 (FICHE N° 10 - 1/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: A. DURIAU

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 (DUREE ET EXTINCTION DU BAIL)

Le projet de réforme ne révolutionne pas la matière de la durée du contrat de bail en transposant à droit constant les dispositions anciennes du Code civil (art. 7.3.31 à 7.3.33 du projet). Le projet modernise la terminologie des articles 1722 et 1738 de l'ancien Code civil (art. 7.3.34 et 7.3.35). Finalement, des innovations sont proposées pour trancher les controverses concernant les modes de dissolution extrajudiciaire des conventions (art. 7.3.36 et 7.3.37).

Durée du bail
(art.7.3.31 à 7.3.33.)

Extinction et renouvellement du bail
(art. 7.3.34. à 7.3.37.)

Durée et renouvellement

L'article 7.3.31 du projet transpose le principe retenu à l'article 1737 de l'ancien Code civil selon lequel le bail à durée déterminée prend fin à l'expiration du terme sans congé préalable, ce qui constitue, pour le surplus une confirmation de l'article 5.151 du Code civil.



De son côté, l'article 7.3.34 du projet prévoit, au même titre que l'article 1738 du Code civil, que l'occupation du bien à l'expiration du terme extinctif sans opposition du bailleur vaut renouvellement du contrat pour la même durée que le contrat précédent, ce qui déroge à l'article 5.78, alinéa 3 du Code civil.

Le projet étend cette règle au bail verbal et ne la limite pas au bail écrit comme le faisait l'article 1738 du Code civil. Par ailleurs, le projet précise que le renouvellement met fin aux sûretés liées au premier contrat, ce qui constitue également une confirmation du droit commun. En ce qui concerne le bail à durée indéterminée, les auteurs du projet prévoient que le bail de meuble peut être résilié à tout moment moyennant un préavis raisonnable (art. 7.3.32, alinéa 1) tandis que le bail d'immeuble prend fin moyennant un préavis d'un mois, ce qui déroge à l'article 5.75 du Code civil (7.3.32, alinéa 2).

Destruction du bien loué

Dans le cas de mesures non-pharmaceutiques imposées en cas de pandémie, l'impossibilité est temporaire et il faut retomber sur le droit commun de l'article 5.102 du Code civil

Le projet confirme et modernise l'ancien article 1722 en ce qui concerne la destruction du bien en cours de bail par cas de force majeure par le biais de son article 7.3.35.

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



DATE : 22/05/2025 (FICHE N° 10 - 2/2)

CENTRE DE DROIT PRIVÉ (ULB)

AUTEUR: A. DURIAU

Ainsi, le législateur confirme le régime dérogatoire à l'article 5.102 du Code civil en ce qu'il ne prévoit pas de suspension du bail en cas de destruction du bien, mais bien soit une dissolution du contrat ou une réduction du prix en fonction de l'étendue de la destruction et du choix du locataire. Les auteurs du projet précisent que l'article 7.3.35 ne s'applique que pour l'impossibilité définitive d'utiliser le bien pour le locataire et s'écartent donc de la voie choisie par la Cour de cassation dans les affaires liées aux mesures non-pharmaceutiques adoptées au cours de la pandémie de la Covid-19. En ce qui concerne les impossibilités temporaires, il convient, selon le projet, d'appliquer l'article 5.102 du Code civil.

Cette extension est bienvenue au vu de l'intention de protection du droit au logement du preneur. Compte tenu de cette *ratio legis*, l'article 7.3.37 est adéquatement limité au bail d'immeuble. Néanmoins, il nous paraît plus discutable de rendre cette disposition impérative en faveur des deux parties, suivant ainsi la jurisprudence la Cour de cassation en ce qui concerne l'article 1762bis qui était justifiée par l'absence de précision à ce sujet. Pourtant, le législateur reconnaît dans ses travaux parlementaires que cette disposition tend à protéger le preneur...

Résolution extra-judiciaire

Pour protéger le preneur, le législateur a inséré l'article 1762bis du Code civil réputant non écrites les clauses résolutoires expresses dans les baux.

Il nous paraît discutable de rendre la prohibition de la résolution extrajudiciaire impérative en faveur des deux parties

L'introduction de l'article 5.93 du Code civil autorisant la résolution extrajudiciaire par notification, même sans clause résolutoire expresse, avait donné lieu à des controverses quant à son application au bail. Le projet confirme l'article 1762bis de l'ancien Code civil tout en l'étendant à la résolution extrajudiciaire par le biais de son article 7.3.37. Ainsi, la clause résolutoire expresse reste réputée non écrite tandis que la résolution par notification n'est pas autorisée.

Annulation par notification

Par souci de cohérence, l'annulation par notification écrite qui a été introduite par l'article 5.59 du Code civil ne pourrait être utilisée dans le cadre d'un bail pour protéger le droit au logement du preneur selon l'article 7.3.36 du projet. Cette nouveauté est pertinente pour protéger le preneur. Le législateur maintient que cette disposition est impérative en faveur des deux parties. A nouveau, nous peinons à comprendre dans quelle mesure la *ratio legis* tendrait à protéger le bailleur dès lors que ces dispositions protègent, selon les auteurs du projet, le droit au logement du preneur.