

# Table des matières

<i>Préface</i> .....	7
<i>Introduction</i> .....	9
<b>Chapitre 1</b>	
<b>Le bail à usage d'habitation</b> .....	11
Section I – Définition et textes applicables .....	12
Section II – La conclusion du contrat de bail .....	18
§ 1. La forme et la preuve du contrat de bail .....	18
§ 2. La fixation du loyer .....	22
I. Le loyer .....	22
A. Le loyer proprement dit .....	22
1. Le loyer initial .....	22
2. L'augmentation du loyer .....	28
B. Le montant dû pour la mise à disposition de mobilier .....	29
C. Le montant dû pour autres services rendus .....	29
II. Les charges locatives .....	30
III. La garantie locative .....	33
IV. Les frais d'agence .....	33
§ 3. La durée .....	33
§ 4. La sous-location .....	34
§ 5. L'état des lieux .....	37
Section III – Les obligations incombant aux parties .....	38
§ 1. Les obligations incombant au bailleur .....	38
I. La délivrance de la chose louée .....	38
II. L'entretien de la chose louée .....	39
III. La garantie de faire jouir paisiblement le locataire des lieux pendant la durée du bail .....	41
§ 2. Les obligations incombant au locataire .....	43
I. Le paiement des loyers .....	43
II. L'usage de la chose en bon père de famille .....	47
III. Les réparations locatives .....	47
Section IV – La résiliation du contrat de bail .....	48
§ 1. La résiliation régulière .....	48
I. La distinction entre contrats de bail conclus à durée déterminée et indéterminée .....	50
A. La résiliation du contrat de bail à durée déterminée .....	50
B. La résiliation du contrat à durée indéterminée .....	53
II. Les motifs de résiliation .....	54
A. Le besoin personnel .....	54
B. Autre motif grave et légitime .....	59
III. La résiliation déclarée abusive <i>a posteriori</i> .....	67
§ 2. Le non-respect des obligations par une des parties .....	73
I. Fautes dans le chef du bailleur .....	74
II. Fautes dans le chef du locataire .....	74
A. Le non-paiement des loyers .....	74

B.	Autres fautes justifiant la résiliation du contrat de bail . . . . .	80
1.	La sous-location des lieux malgré une clause interdisant celle-ci . . . . .	80
2.	Une jouissance non-paisible des lieux . . . . .	81
3.	L'absence de remise de la preuve de l'assurance des lieux loués . . . . .	82
4.	L'absence de communication de la garantie bancaire . . . . .	83
5.	L'absence d'entretien des lieux loués . . . . .	84
III.	Exception d'inexécution . . . . .	85
IV.	Indemnité de relocation . . . . .	93
V.	Indemnité d'occupation . . . . .	94
VI.	Indemnité d'indisponibilité . . . . .	95
§ 3.	La mort d'une des parties . . . . .	96
§ 4.	La vente du bien loué . . . . .	96
§ 5.	La restitution du bien loué . . . . .	98
§ 6.	La restitution de la garantie locative . . . . .	103
§ 7.	Le sursis à déguerpissement . . . . .	105
<b>Section V – Dispositions spécifiques en matière de colocation . . .</b>		<b>106</b>
§ 1.	Les règles en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité . . . . .	107
I.	Les conditions devant être respectées . . . . .	107
A.	Conformité aux prescriptions communales en vigueur . . . . .	107
B.	Déclaration de l'affectation auprès du bourgmestre . . . . .	108
C.	Conformité aux critères légaux relatifs à la salubrité, l'hygiène, la sécurité et l'habitabilité . . . . .	108
D.	Registre des occupants . . . . .	111
II.	Les sanctions . . . . .	111
A.	Les sanctions administratives . . . . .	111
B.	Les sanctions pénales . . . . .	112
C.	Les sanctions civiles . . . . .	113
§ 2.	Les règles édictées par la Loi de 2006 . . . . .	114
I.	La fixation du loyer . . . . .	116
II.	Règles spécifiques aux colocations définies par la Loi de 2006 . . .	117
A.	Le pacte de colocation . . . . .	117
B.	La solidarité entre les colocataires . . . . .	118
C.	La résiliation de la colocation . . . . .	118
1.	La résiliation notifiée par le(s) colocataire(s) . . . . .	118
a.	Par l'ensemble des colocataires . . . . .	118
b.	Par un colocataire . . . . .	118
c.	Les obligations du colocataire sortant . . . . .	119
d.	Le colocataire entrant . . . . .	119
2.	La résiliation notifiée par le bailleur . . . . .	120
3.	L'état des lieux de sortie . . . . .	120
D.	Dispositions transitoires . . . . .	120
<b>Section VI – Compétence juridictionnelle . . . . .</b>		<b>121</b>
§ 1.	Compétence du juge du bail en cas de contestations relatives à un contrat de bail . . . . .	121
I.	Compétence matérielle du juge de bail . . . . .	121
II.	Compétence territoriale du juge de bail . . . . .	122
§ 2.	Compétence du juge du bail en matière de référé . . . . .	123

§ 3. Instance de recours contre les décisions rendues par la commission des loyers. . . . .	124
§ 4. Instance de substitution en l'absence d'un de ses membres. . . . .	124
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Le bail commercial. . . . .</b>	125
Introduction . . . . .	126
Section I – Champ d'application de la loi . . . . .	128
Section II – Conclusion du bail . . . . .	132
Section III – Durée du bail . . . . .	134
§ 1. Le contrat de bail à durée indéterminée . . . . .	134
§ 2. Le contrat de bail à durée déterminée . . . . .	135
Section IV – Pratiques contractuelles interdites . . . . .	136
Section V – Garantie locative . . . . .	137
Section VI – Cession et sous-location . . . . .	138
Section VII – La résiliation du contrat de bail . . . . .	144
Section VIII – Maintien du bail en cas de décès du locataire . . . . .	145
Section IX – Sursis à déguerpissement . . . . .	146
§ 1. Le sursis commercial. . . . .	146
§ 2. Le sursis à déguerpissement. . . . .	147
Section X – Droit du preneur au renouvellement du bail. . . . .	147
Section XI – Résiliation et refus au renouvellement . . . . .	150
§ 1. Le caractère d'ordre public de l'article 1762-11 du Code civil . . . . .	150
§ 2. La motivation de la résiliation ou du refus au renouvellement . . . . .	151
§ 3. Une résiliation ou un refus au renouvellement sans motifs ou sans motifs valables . . . . .	154
I. Une durée d'occupation inférieure à 9 ans. . . . .	154
II. Une durée d'occupation supérieure ou égale à 9 ans : l'indemnité d'éviction . . . . .	154
Section XII – Droit de préemption. . . . .	157
Section XIII – Dispositions transitoires . . . . .	157
Section XIV – Impact de l'état de crise sanitaire sur les baux commerciaux . . . . .	158
§ 1. La force majeure . . . . .	159
§ 2. L'exception d'inexécution . . . . .	163
§ 3. Le fait du prince . . . . .	164
§ 4. La théorie des risques . . . . .	164
§ 5. L'exécution de bonne foi des contrats . . . . .	167
<b>Chapitre 3</b>	
<b>Le droit d'emphytéose . . . . .</b>	173
Section I – Définition et textes applicables. . . . .	174
Section II – Formalités . . . . .	175
Section III – Durée . . . . .	175

Section IV – Droits et obligations des parties . . . . .	176
Section V – La fin de l’emphytéose . . . . .	176
Section VI – Compétence juridictionnelle . . . . .	177
<b>Chapitre 4</b>	
<b>Schémas</b> . . . . .	179
<i>Bibliographie</i> . . . . .	187
<i>Index</i> . . . . .	189