

**www.copropriete-ejuris.be**  
**DISPOSITIONS DU CODE CIVIL**

**TITRE VIII - Du contrat de louage - articles 1708 à 1762bis du C. civil**

**CHAPITRE 1<sup>er</sup>**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**1708 :** Il y a deux sortes de contrats de louage :  
- Celui des choses,  
- Et celui d'ouvrage

**1709 :** **Le louage des choses est un contrat** par lequel l'une des parties **s'oblige à faire jouir** l'autre d'une chose pendant un certain temps, et **moyennant un certain prix** que celui-ci s'oblige de lui payer.

**1710 :** Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles

**1711 :** Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

-**On appelle bail à loyer**, le louage des maisons et celui des meubles ; Bail à ferme, celui des héritages ruraux ;

-**Bail à cheptel**, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie ;

-**Les devis, marché ou prix fait**, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois espèces ont des règles particulières.

**1712 :** Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

**CHAPITRE II**  
**DU LOUAGE DES CHOSES**

**1713 :** On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

**1714 :** (...) **on peut louer ou par écrit, ou verbalement.**

**1715 :** (...) Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la **preuve ne peut être reçue par témoins quelque modique** qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

**1716 :** abrogé par le L. 20 février 1991 ;

**1716 bis :** Abrogé par la L. 4 novembre 1069)

**1717 :** (L. 20 Février 1991) **Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail** à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite

(L.13 avril 1997, art. 2)

Sans préjudice de l'article 11 bis de la section 2bis du présent chapitre, **le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.**

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes

démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin.

**1718 :** L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruit, est applicable aux baux des biens des mineurs.

**1719 :** Le bailleur est obligé, par la **nature du contrat**, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

**1° de délivrer** au preneur la chose louée ;

**2° d'entretenir** cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

**3° d'en faire jouir paisiblement** le preneur, pendant la durée du bail ;

**1720 :** **Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.**

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives.

**1721 :** **Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage**, quant même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail

**1722 :** Si, pendant la durée du bail, la chose louée **est détruite en totalité par cas fortuit**, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

## TITRE VIII - Du contrat de louage - articles 1708 à 1762bis du C. civil

**1723 :** Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

**1724 :** Si, durant le bail, **la chose louée a besoin de réparations urgentes** et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, **le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et** quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, **celui-ci pourra faire résilier le bail.**

**1725 :** **Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent** par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ;

**1726 :** Si au contraire, le locataire ou le fermier a été troublé dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

**1727 :** Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, où si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

**1728 :** Le preneur est tenu de deux obligations principales :

**1° D'user** de la chose louée **en bon père de famille**, et **suivant la destination** qui lui a été donnée par le bail, où suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

**2° de payer le prix du bail** aux termes convenus.

**1728 bis §1<sup>er</sup> :** (L.29 décembre 1983, art. 1<sup>er</sup>). **Si une adaptation du loyer au coût de la vie à été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location**, et au plutôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation est faite sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

**Le loyer de base est le loyer** qui résulte de la convention ou d'un jugement, à l'exclusion de tout frais et charges, expressément laissés à charge du locataire par le bail.

(L. 13 avril 1993, art. 3) **Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.**

(A.R. 24 décembre 1993, art. 16) L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Pour les conventions conclues à partir du 1<sup>er</sup> février 1994, l'indice de base est toutefois, l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue

§2 (L. 29 décembre 1983, art. 1<sup>er</sup>) Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article, sont réductibles à celle-ci.

**1728ter : §1<sup>er</sup>** (L. 29 déc. 1983, art. 2) -Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les **frais et charges** imposés au preneur, sont fixés forfaitairement, **ils doivent correspondre à des dépenses réelles**

**Ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.** Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

**Dans le cas d'immeubles à appartements multiples**, dont la gestion est assurée par une même personne, **l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges**, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assurer la gestion.

**§2 Les dispositions contractuelles contraires au §1<sup>er</sup> sont nulles.**

§3 Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

1728quater §1<sup>er</sup>: Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an prévu à l'article 2273.

§2 Les dispositions contractuelles contraire au §1<sup>er</sup> sont nulles.

§3 Le présent article ne s'applique pas au baux à ferme.

**TITRE VIII - Du contrat de louage - articles 1708 à 1762bis du C. civil**

**1729 :** Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail .

**1730 :§1<sup>er</sup> (L. 29 dec.1983, art. 4)**

**Chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs.** Cet état des lieux est dressé, soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an ou au cours des quinze premiers jours d'occupation lorsque la durée du bail est inférieure à un an.

**A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, saisi** par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

**§2 Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux** loués après que l'état des lieux a été établi, **chacune des parties peut exiger qu'un avenant** à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

A défaut d'accord, la procédure prévue au §1<sup>er</sup> est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

**§3** Les dispositions contractuelles contrares aux §§1<sup>er</sup> et 2 sont nulles.

**§4** Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme.

**1731 §1 :** (L.29 dec. 1983, art. 5)

Si l'n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par **toutes voies de droit.**

**§2** S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur **celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.**

**1732 :** Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ;

**1733 :** (L. 20 février 1991) Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve, que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

**1734 :** Abrogé par L. 20 Février 1991, art. 13)

**1735 : Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.**

**1736 :** (L. 20 février 199 Art. 8) Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois. (sous réserve des dispositions concernant le bail de résidence principale)

**1737 :** Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. (sous réserve des dispositions concernant le bail de résidence principale).

**1738 :** (L. 20 Février 1991, art. 9) Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.

**1739 :** Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

**1740 :** (L. 20 février 1991, art. 10) Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit.

**1741 :** Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements ;

**1742 :** (sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme), le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

**1743 :** Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail

**1744 :** S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ai été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

1745 : S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie

(...)

**1748 :** (Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme) l'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le (...) locataire en cas de vente est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

**1749 :** Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqué.

**1750 :** Si le bail n'est pas fait par acte authentique, où n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

**1751 :** L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

**1752 :** Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer ;

**TITRE VIII - Du contrat de louage - articles 1708 à 1762bis du C. civil**

**1752 : Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.**

**1752bis :** Abrogé par L. 20 février 1991, art. 13 §1<sup>er</sup>, 4°)

**1753 : Le sous-locataire n'est tenu** envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire soit en vertu d'une stipulation portée en son bail soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

**1754 : Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :**

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

Au récrépiement des bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ;

Au pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

**1755 : Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétustés ou force majeure.**

**1756 :** Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur. S'il y a clause contraire.

**1757 :** Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

**1758 :** Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois ;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faire suivant l'usage des lieux.

**1758bis à 1759bis :** Abrogé par L. 20 février 1991, art. 13 §1<sup>er</sup>, 6° à 8°)

**1760 :** en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

**1761 et 1762 :** Abrogé par L. 20 février 1991, art. 13, §1<sup>er</sup>)

**1762bis :** (L. 30 mai 1931, art. 1er)  
La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

**Section 2**

**Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur**

(L. 20 février 1991, art. 2)

-Pour l'application de la loi du 13 avril 1997, qui est entrée en vigueur le 31 mai 1997 (Mon. 21 mai 1997, p. 12667),

l'art. 15 dispose :

« Art. 15. Les dispositions des article 2,4,5,6,1°, 9°, 7,8,9,1°,2°,3° et 10 sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi.

La période de neuf ans, prévue à l'article 9,3° ne peut commencer avant la dater de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions des articles 3,6,2°,3°,4°, 5°,6° ;9,4°, 12, 13 et 14 sont applicables aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6,7° est applicable aux congés donnés par le bailleur après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 6,8° est applicable aux contrats de courte durée conclus, prorogés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

l'article 6,10° est applicable aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 11 est applicable en cas de transfert de propriété survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi »

Les dispositions concernant les baux de résidence principale.  
Cfr. Cfr. téléchargement. suivant