

Articles 1708 à 1762bis du Code civil

Tout bail portant sur un bien meuble ou immeuble en Belgique suit les dispositions des articles 1708 à 1762bis du Code civil. C'est le socle commun de tout bail, qu'il s'agisse de bail commercial, de location de parking ou de contrat de location saisonnière.

Les dispositions du Code civil sont supplétives, c'est dire que le Bailleur et le Locataire peuvent, sauf exception, y déroger contractuellement dans le bail. L'exception concerne les articles dont le caractère impératif est énoncé dans l'article lui-même.

Par ailleurs, lorsqu'il existe une loi spécifique pour un type de bail, comme par exemple la loi sur les loyers du 20 février 1991 portant sur les baux de résidence principale, les dispositions de cette dernière l'emportent sur celles des articles 1708 à 1762bis du Code civil.

Source : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1991022032&table_name=loi

CODE CIVIL - LIVRE III - TITRE VIII. - DU CONTRAT DE LOUAGE.

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 1708. Il y a deux sortes de contrats de louage :

Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

Art. 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 celle-ci s'oblige de lui payer.

Art. 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.

Art. 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;

Loyer, le louage du travail ou du service;

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 dernières espèces ont des règles particulières.

Art. 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.

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

SECTION I. - [DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX BAUX DES BIENS IMMEUBLES]. <L 20-02-1991, art. 1>.

Art. 1714.[...] [Sauf dispositions légales contraires] on peut louer ou par écrit, ou verbalement. <L 1991-02-20/33, art 13, § 3, En vigueur : 28-02-1991> <L 2007-04-25/38, art. 97, 010, En vigueur : 18-05-2007>

[¹ Tout bail écrit contient, indépendamment de toutes autres modalités :

1° pour les personnes physiques, leurs nom, deux premiers prénoms, leurs domicile et date et lieu de naissance;
2° pour les personnes morales, leur dénomination sociale et, le cas échéant, leur numéro d'entreprise visé à l'article 5 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions; à défaut de s'être vu attribuer le numéro d'identification précité, ceci est remplacé par leur siège social.

Lorsqu'une partie à un tel acte ne s'est pas encore vu attribuer de numéro d'entreprise, elle le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie qui manque à son obligation d'identification par le numéro visé à l'alinéa 2, supporte toutes les conséquences de l'absence d'enregistrement du bail.¹

(1)<L 2013-12-21/26, art. 41, 014; En vigueur : 01-02-2014>

Art. 1714bis. <inséré par L 2007-04-25/38, art. 98, En vigueur : 18-05-2007> L'article 1erbis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants.

Art. 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. <L 1991-02-20/33, art 13, § 3, En vigueur : 28-02-1991>

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

Art. 1716. <rétabli par L 2007-04-25/38, art. 99, 010, En vigueur : 18-05-2007> Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5.

Art. 1716bis. [Abrogé]<L 04-11-1969, art. 2>.

Art. 1717. [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.

[Sans préjudice de l'article 11bis de la Section IIbis 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 ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations 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.] <L 1997-04-13/43, art. 2, 004; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

[Le preneur] ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire.]<L 20-02-1991,art. 4> <L 1997-04-13/43, art. 2, 004; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

[Alinéas 4 et 5 abrogés]<L 04-11-1969, art. 2>.

Art. 1718. <L 14-07-1976, art. IV>. L'article 595, relatif aux baux consentis par l'usufruitier, est applicable aux baux des biens des mineurs.

Art. 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.

Art. 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.

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

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 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 même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

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

Art. 1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgents 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.

Art. 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.

Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés 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.

Art. 1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou 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 l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 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, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;
- 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1728bis. <Inséré par L 29-12-1989, art. 1> § 1er. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, elle ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt 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 tous frais et charges quelconques expressément laissés à charge du locataire par le bail.

[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.] <L 1997-04-13/43, art. 3, 004; En vigueur : 31-05-1997; précisions art. 15 de la L 1997-04-13/43>

[L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.] <L 24-12-1993, art. 16>.

Pour les conventions conclues à partir du 1er 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. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci.

§ 3. [...] <L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1728ter. <Inséré par L 29-12-1983, art. 2>. § 1. 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 assure la gestion.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

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

Art. 1728quater. <Inséré par L 29-12-1983, art. 3>. § 1. 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 5 ans qui précèdent cette demande.

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

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er sont nulles.

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

Art. 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.

Art. 1730. <L 29-12-1983, art. 4>. § 1. [Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au contrat de bail écrit, au sens de l'article 1er bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 et sera également soumis à enregistrement.] <L 2007-04-25/38, art. 100, 010, En vigueur : 18-05-2007>

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 paragraphe 1er est d'application, sauf en ce qui concerne les délais.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1er et 2 sont nulles.

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

Art. 1731. <L 29-12-1983, art. 5>. § 1. S'il n'a pas été fait 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.

Art. 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.

Art. 1733. <L 20-02-1991, art. 7>. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Art. 1734. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 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.

Art. 1736. <L 20-02-1991, 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.

Art. 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.

Art. 1738. <L 20-02-1991, 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.

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

Art. 1740. <L 20-02-1991, 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.

Art. 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.

Art. 1742. [...] Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. <L 1991-02-20/33, art 13, § 3, En vigueur : 28-02-1991>
[Alinéas 2 à 7 abrogés]. <L 04-11-1969, art. 2>

Art. 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. <L 1991-02-20/33, art 13, § 3, En vigueur : 28-02-1991>

Art. 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'ait été faite aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

Art. 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 la loi ou la convention], est accordé entre le congé et la sortie. <L 20-02-1991, art. 11>.

Art. 1746. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1747. L'indemnité se règlera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748. [...] 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 [dans les délais prévus par la loi ou la convention.] <L 1991-02-20/33, art 13, § 3, En vigueur : 28-02-1991> <L 07-03-1929, art. 2><L 1991-02-20/33, art. 12, En vigueur : 28-02-1991>
[Alinéas 2 à 6 abrogés] <L 04-11-1969, art. 2>.

Art. 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 expliqués.

Art. 1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucun dommages et intérêts.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 1752bis. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 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.

Art. 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-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées;
au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;
aux 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.

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

Art. 1756. Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 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.

Art. 1758. Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;
Au mois, s'il a été fait à tant par mois;
Au jour, s'il a été fait à tant par jour.
[Alinéa 4 abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1758bis. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1758ter. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1759. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1759bis. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13, et art. 14, §2, L3 pour mesure transitoire>

Art. 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.

Art. 1761. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1762. [Abrogé]<L 20-02-1991, art. 13>.

Art. 1762bis. <Inséré par L 30-05-1931, art. 1>. La clause résolutoire expresse est réputée non écrite