

## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	11
010. Louage des choses	11
<b>CHAPITRE 1<sup>ER</sup>. LA CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL</b>	13
<b>SECTION 1<sup>RE</sup>. FORME DU BAIL</b>	13
020. Contrat consensuel	13
030. Ecrit ou verbal	13
<b>SECTION 2. PREUVE DU BAIL</b>	14
040. Article 8.9 du Code civil	14
050. Bail écrit	14
060. Bail verbal	14
070. Entreprises	15
<b>SECTION 3. FORMALITÉS À RESPECTER</b>	16
<b>§ 1<sup>ER</sup>. POLICES ADMINISTRATIVES</b>	16
080. Urbanistique	16
090. P.E.B.	16
<b>§ 2. TRANSCRIPTION DU BAIL</b>	17
100. Article 3.30 du Code civil	17
110. Article 3.33 du Code civil	17
<b>§ 3. ENREGISTREMENT DU BAIL</b>	18
120. Obligation	18
130. Délais et droits	18
<b>CHAPITRE 2. LES PARTIES AU CONTRAT DE BAIL</b>	20
140. Contrat	20
150. Représentation	20
160. Pluralité de débiteurs	21
<b>SECTION 1<sup>RE</sup>. VICES DE CONSENTEMENT</b>	22
170. Consentement non vicié	22
180. Cas d'application	22

SECTION 2. <i>CAPACITÉ</i>	22
190. Capacité de chaque partie de contracter (art. 5.27, al. 1, 2 <sup>o</sup> , du Code civil)	22
200. Les mineurs	23
210. Les personnes protégées (art. 488/1 et s. de l'ancien Code civil)	24
SECTION 3. <i>CAS PARTICULIERS</i>	24
220. Le failli et le débiteur sous règlement collectif de dettes	24
230. Les époux	25
240. Les copropriétaires	25
250. Le saisi	26
<b>CHAPITRE 3. LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS ET SUBSTANTIELS DU CONTRAT DE BAIL</b>	27
260. Article 1709	27
SECTION 1 <sup>RE</sup> . <i>UN CERTAIN PRIX</i>	27
270. Loyer	27
<b>Sous-section 1<sup>re</sup>. Caractéristiques du loyer</b>	28
280. Déterminé ou déterminable	28
290. En espèces ou en nature	28
300. Sérieux	29
310. T.V.A.	30
320. Indemnité d'occupation	30
<b>Sous-section 2. Variations du loyer</b>	31
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>INDEXATION DU LOYER</i>	31
330. Coût de la vie	31
340. Une fois par an	32
350. Formule	32
360. Réduction	33
370. Prescription	34
§ 2. <i>RÉDUCTION DU LOYER</i>	34
380. Inexécution partielle du bail	34
§ 3. <i>CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES</i>	35
390. Article 5.74 du Code civil	35

<b>Sous-section 3. Paiement du loyer</b>	35
400. Obligation principale	35
410. Action	36
420. Intérêts moratoires	38
430. Exception d'inexécution	38
SECTION 2. <i>LA CHOSE</i>	39
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>RÉGIME GÉNÉRAL</i>	39
440. Immeuble	39
450. Dans le commerce	39
460. Objet illicite/prestation illicite	39
§ 2. <i>CAS PARTICULIERS</i>	41
470. Chose d'autrui	41
480. Parties communes	41
490. Domaine public et domaine privé	42
500. Immeuble futur	43
510. Immeuble saisi ou hypothéqué	43
<b>CHAPITRE 4. LA DURÉE DU CONTRAT DE BAIL</b>	44
520. Un certain temps	44
SECTION 1 <sup>RE</sup> . <i>DURÉE DÉTERMINÉE OU INDÉTERMINÉE</i>	44
530. Volonté des parties	44
540. Volonté du législateur	45
SECTION 2. <i>CONGÉ</i>	45
550. Acte unilatéral	45
560. Expéditeur et destinataire	46
570. Durée déterminée	47
580. Durée indéterminée	48
SECTION 3. <i>RÉDUCTIBILITÉ DE LA DURÉE DU BAIL</i>	48
590. Protection des tiers ou des mineurs	48
600. Baux de plus de neuf ans	48
610. Créancier(s) hypothécaire(s)	48
620. Baux consentis par l'usufruitier	49
630. Baux des biens des mineurs	49
640. Baux perpétuels	49

SECTION 4. <i>FIN PRÉMATURÉE DU BAIL</i>	49
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>RÉSILIATION DU BAIL</i>	49
650. Sans faute	49
660. Unilatérale	50
670. Bilatérale	50
680. Article 5.74 du Code civil	50
§ 2. <i>RÉSOLUTION DU BAIL</i>	50
690. Dispositions légales	50
700. Demande en justice	51
710. Résolution par notification et résolution anticipée	51
720. Manquement	52
730. Date de la résolution	56
740. Dommage	56
750. Pouvoirs du juge	56
760. Dommages et intérêts à charge du preneur	57
§ 3. <i>CONDITION RÉSOLUTOIRE</i>	57
770. Insolvabilité	57
§ 4. <i>PERTE DU BIEN LOUÉ</i>	58
780. Article 1722	58
790. Perte matérielle ou juridique	59
800. Perte définitive ou temporaire	60
810. Absence de faute	61
820. Situation personnelle du preneur	61
830. Perte totale ou partielle	61
840. Clause dérogatoire	62
§ 5. <i>DÉCÈS, FAILLITE, LIQUIDATION, RÉORGANISATION JUDICIAIRE OU RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES</i>	62
850. Poursuite du bail	62
860. Droits du curateur	63
<b>CHAPITRE 5. LA DÉLIVRANCE ET LA RESTITUTION DU BIEN LOUÉ</b>	64
SECTION 1 <sup>RE</sup> . <i>DÉLIVRANCE DU BIEN LOUÉ</i>	64
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>OBLIGATION DU BAILLEUR</i>	64
870. Obligation essentielle	64
880. Mise à disposition	64
890. Obligations préalables	64
900. En bon état de réparations de toute espèce	65

910. En état de servir à l'usage convenu	65
920. Clauses dérogatoires	67
§ 2. <i>ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE</i>	67
930. Obligatoire	67
940. Détaillé et contradictoire	68
950. Délai d'établissement	69
960. Etablissement amiable ou judiciaire	69
970. Régime impératif	69
SECTION 2. <i>RESTITUTION DU BIEN LOUÉ</i>	70
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>OBLIGATION DU PRENEUR</i>	70
980. Obligation de résultat	70
§ 2. <i>ETAT DANS LEQUEL LE BIEN LOUÉ DOIT ÊTRE RESTITUÉ</i>	70
990. Article 1731	70
1000. Absence d'un état des lieux d'entrée	70
1010. Existence d'un état des lieux d'entrée	71
1020. Présomption de faute dans le chef du locataire	72
§ 2. <i>INCENDIE SURVENU DANS LES LIEUX LOUÉS</i>	74
1030. Restitution impossible	74
1040. Preuve de l'absence de faute	75
1050. Conséquences de la preuve ou non de l'absence de faute	77
<b>CHAPITRE 6. L'USAGE ET LA JOUISSANCE DU BIEN LOUÉ</b>	78
1060. Articles 1719, 3 <sup>o</sup> et 1728, 1 <sup>o</sup>	78
SECTION 1 <sup>RE</sup> . <i>OBLIGATIONS À CHARGE DU BAILLEUR</i>	78
§ 1 <sup>ER</sup> . <i>GARANTIE DU FAIT PERSONNEL</i>	78
1070. Absence de troubles	78
1080. Modification des lieux loués	79
1090. Visite des lieux loués	79
1100. Aliénation des lieux loués	80
1110. Clauses exonératoires ou limitatives	80
§ 2. <i>GARANTIE DU FAIT DES TIERS</i>	80
1120. Troubles de droit	80
1130. Autres locataires	81
1140. Clauses exonératoires ou limitatives	82

§ 3. GARANTIE DES VICES CACHÉS	82
1150. Obligation de résultat	82
1160. Défaut inhérent et caché	83
1170. Troubles de jouissance	84
1180. Lien causal	84
1190. Exemples	85
1200. Sanctions	85
1210. Clauses exonératoires ou limitatives	86
<b>SECTION 2. OBLIGATIONS À CHARGE DU LOCATAIRE</b>	88
§ 1 <sup>ER</sup> . USAGE DU BIEN LOUÉ EN BON PÈRE DE FAMILLE	88
1220. Obligation de moyens	88
1230. Occupation effective	88
1240. Troubles de voisinage	89
1250. Animaux	89
§ 2. USAGE DU BIEN LOUÉ SUIVANT LA DESTINATION	90
1260. Convenue ou présumée	90
1270. Travaux d'aménagement	90
§ 3. FRAIS ET CHARGES	91
1280. Notion	91
1290. Prise en charge par le preneur	92
1300. Forfait ou dépenses réelles	92
1310. Comptes généraux	93
1320. Charges communes	94
1330. Paiements indus et prescriptions	95
<b>CHAPITRE 7. L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS DU BIEN LOUÉ</b>	96
<b>SECTION 1<sup>RE</sup>. ENTRETIEN DU BIEN LOUÉ</b>	96
1340. A charge du locataire	96
1350. A charge du bailleur	96
<b>SECTION 2. RÉPARATIONS DU BIEN LOUÉ</b>	97
1360. Dégradations	97
§ 1 <sup>ER</sup> . RÉPARATIONS LOCATIVES	97
1370. Articles 1754 et 1755	97
1380. Portée	97
1390. Réalisation des réparations	98

§ 2. RÉPARATIONS NÉCESSAIRES	99
1400. Article 1720, al. 2	99
1410. Portée	99
1420. Travaux imposés en cours de bail	100
1430. Réalisation des réparations	100
<b>SECTION 3. INERTIE DU BAILLEUR</b>	101
1440. Exécution en nature	101
1450. Dérogation conventionnelle	102
<b>CHAPITRE 8. LA PROTECTION DU BAILLEUR</b>	104
1460. Article 20, 1 <sup>o</sup> , de la loi hypothécaire	104
1470. Créances garanties	104
1480. Assiette	105
1490. Garnir les lieux loués	106
1500. Saisies	106
1510. Garantie locative	107
<b>CHAPITRE 9. LA CESSION DE BAIL, LA SOUS-LOCATION ET L'ALIÉNATION DU BIEN LOUÉ</b>	108
<b>SECTION 1<sup>RE</sup>. ARTICLE 1717 DE L'ANCIEN CODE CIVIL</b>	108
1520. Faculté	108
1530. Interdiction conventionnelle	108
1540. Interdiction légale	108
§ 1 <sup>ER</sup> . CESSION DE BAIL	109
1550. Créance	109
1560. Action du cédant/cessionnaire	110
1570. Action du bailleur	110
1580. Solidarité	111
1590. Cession de contrat	111
§ 2. SOUS-LOCATION	112
1600. Tiers	112
<b>SECTION 2. ARTICLES 1743 À 1751 DE L'ANCIEN CODE CIVIL</b>	112
1610. Acte translatif	112
1620. Date certaine	112
1630. Transcription	113
1640. Clause d'entretien	113
1650. Clause d'expulsion	113

<b>CHAPITRE 10. LA PROCÉDURE JUDICIAIRE</b>	114
1660. Compétence matérielle	114
1670. Compétence territoriale	115
1680. Introduction de la demande	115
1690. Conciliation	116
1700. Expulsion	116
1710. Appel	117
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	118