

Fiche d'accompagnement



Cette fiche précise le contenu de la brochure.

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des Droits Sociaux

Le sort du bail en cas de vente du bien loué Du droit commun fédéral au bail d'habitation

Auteurs : **Didier Joly**

Service Droit du bail

Éditeur : **L'Atelier des Droits Sociaux** asbl

Édition : **Octobre 2025**

Format : **en téléchargement gratuit**

Thématique : **Droit du Bail**



Thème principal

De nos jours, pour une part croissante des locataires, se loger dans un bien salubre à un prix raisonnable relève de l'exploit. Cet état de fait est particulièrement saillant dans la Région de Bruxelles-Capitale, même si, reconnaissons-le, la situation n'est pas vraiment meilleure dans le reste du territoire.

Bien entendu, cette situation n'est pas le fruit du hasard. Elle résulte de politiques qui, menées depuis plusieurs décennies, tendent à lever toutes entraves à l'accumulation du capital et donc privilégient les revenus rentiers (loyers, dividendes, intérêts) au détriment des revenus du travail. Par voie de conséquence, le secteur locatif fut peu à peu livré à la seule initiative privée et à sa logique capitaliste. De plus, aujourd'hui, l'offensive menée par les organismes financiers achève de rendre nos villes inhabitables.

Dans ce contexte, la vente d'un bien immobilier, lorsqu'il est loué, met le locataire dans une position souvent inconfortable. Elle constitue, en tout cas, une source majeure d'anxiété. En effet, la mutation de la propriété induit un changement de propriétaire-bailleur qui, par voie de conséquence, suppose de nouvelles priorités. Ainsi, l'acquéreur va-t-il exiger le départ du locataire ?, Préférera-t-il maintenir le bail ?, Réclamera-t-il une augmentation de loyer ?, Proposera-t-il un nouveau bail... ? Bref, d'une manière plus concise, le transfert de propriété met-il le bail à néant ou continue-t-il à devoir être respecté dans son intégralité par l'acquéreur du bien loué ?

Quoi qu'il en soit, la transmission du bien loué ne signifie pas que tout est permis et que le locataire se retrouve dépouillé de tout droit face aux exigences de l'acquéreur. Des règles existent, mais elles sont complexes. De plus, elles peuvent varier selon le type de bail concerné (bail de droit commun, bail de résidence principale, bail d'étudiant...) ou selon la législation régionale à laquelle le bail est soumis.

Par ailleurs, précisons que nous n'aborderons pas seulement le sort du bail en cas de vente, mais plus globalement le sort du bail en cas d'aliénation de ce même bien loué. De fait, il importe de souligner que la notion d'aliénation – un terme qui peut sembler inapproprié – est d'un usage juridique plus judicieux puisqu'il recouvre l'ensemble des événements constitutifs d'un transfert de propriété. Ceci à l'exception notable d'un changement de propriétaire faisant suite à son décès et envisagé dans le cadre de sa succession (dans ce cas, on ne parle pas d'aliénation du bien loué).

Objectifs

Cet outil vise les objectifs suivants :

Une rumeur souvent entendue véhicule l'idée que la vente d'un bien loué entraînerait nécessairement la fin du bail. De ce fait, une fois la vente effectuée, le nouveau propriétaire serait en droit soit d'exiger le départ du locataire, soit d'imposer de nouvelles conditions. C'est ainsi que de nombreuses personnes pensent que l'acquéreur est parfaitement en droit de renégocier les clauses du bail et notamment le montant du loyer.

Évidemment, que ce soit pour les baux soumis aux dispositions de l'ancien Code civil (toujours en vigueur) ou pour les baux d'habitation tombant sous le champ d'application de législations régionales, le sort du bail en cas de vente du bien loué est réglementé. Il s'agit donc de présenter les conditions légales autorisant ou non le maintien du locataire dans les lieux loués une fois effectué le transfert de propriété.

En ce qui concerne les points que nous allons aborder, nous commencerons par rappeler quelques notions de base. Dans un deuxième temps, nous examinerons les règles établies dans le cadre du droit commun fédéral (nous nous concentrerons donc sur le prescrit de l'article 1743 de l'ancien Code civil et sur l'article 7.3.39 du projet de Livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil). Nous terminerons en abordant les dispositions propres aux législations bruxelloises et wallonnes relatives au bail d'habitation.





Pistes d'animation et de débats

Utilisée dans le cadre d'une animation, la brochure permet de développer les thèmes suivants :

- S'approprier quelques notions de base permettant de comprendre la nature contractuelle du bail, ses particularités, son caractère obligatoire pour les parties et ses éventuels effets sur les tiers ;
- Comprendre les conditions dans lesquelles l'ancien Code civil permet le maintien du locataire dans les lieux en cas de vente du bien loué ;
- Présenter les conditions futures dans lesquelles le (nouveau) Code civil permettra le maintien du locataire dans les lieux en cas d'aliénation du bien loué ;
- Comparer les notions juridiques d'opposabilité et de subrogation ;
- Déterminer les particularités des législations régionales bruxelloises et wallonnes concernant le sort du bail en cas de transmission du bien loué ;
- Au fur et à mesure des réformes des législations sur le bail (et plus particulièrement sur le bail d'habitation), certains droits ont été adossés au fait que le bail est enregistré ou non. Ainsi, à Bruxelles et en Wallonie, le droit de procéder à l'indexation du loyer d'un bail d'habitation impose que le bail ait été enregistré auprès des instances compétentes. De même, toujours en ce qui concerne le bail d'habitation, le locataire dispose du droit de résilier le bail sans délai de préavis et sans éventuelles indemnités, à la condition que le bail n'est pas enregistré.

On le voit, les législateurs bruxellois et wallons multiplient les dispositions tendant à contraindre le bailleur à faire enregistrer le bail. Dès lors, il était tout à fait paradoxal que le sort de la location en cas de transfert de propriété continue de dépendre du caractère opposable du contrat de bail (l'opposabilité du contrat étant notamment acquise par son enregistrement).

Pourtant, si la législation bruxelloise relative au bail d'habitation a abandonné le régime de l'opposabilité pour adopter celui de la subrogation, la Région Wallonne n'a pas encore osé franchir ce pas.

- Que ce soit la législation régionale wallonne sur le bail d'habitation ou les règles bruxelloises relatives au même type de contrat, elles protègent l'intégrité du contrat de bail en cas de transfert de propriété. En effet, selon ces dispositions, la vente ou la donation, n'altère pas le contrat de bail.

Cela étant dit, le changement de propriétaire signifie généralement l'apparition d'une nouvelle personne dans le contrat de bail, c'est-à-dire d'un titulaire ayant des projets différents du bailleur initial. Dès lors, même si la mutation de propriété ne met pas fin au contrat de bail, cet événement génère quand même une légitime anxiété.

En effet, il ne faut pas oublier que la mutation de propriété réalise un transfert vers l'acquéreur des droits et obligations dont disposait le propriétaire initial. Cela implique que l'acquéreur reçoit, notamment, les dispositions légales permettant d'indexer le loyer ou de mettre fin au bail.



- Depuis des années, notre association dénonce l'irrésistible complexification des différentes législations. Les règles relatives au bail ne font pas exception.


En effet, alors qu'à la fin du siècle dernier le droit du bail était régi par le Code civil, aujourd'hui les baux sont soumis à des législations réparties dans des textes épars dont la mise à jour n'est pas toujours garantie. Il arrive même que certaines sources légales soient carrément introuvables.

Cette situation engendre une certaine insécurité juridique en ce sens que la loi semble devenue inaccessible. Dès lors, l'adage selon lequel « nul n'est censé ignorer la loi », devient une pétition de principe totalement déconnecté du réel.

Cette situation interroge également le fonctionnement démocratique de nos sociétés. Car, qu'en est-il d'une société dont les textes de la loi deviennent quasiment inaccessibles ?

L'Atelier des Droits Sociaux

 rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90

 <https://ladds.be>