

# L'arbitrage en matière de bail – focus sur la Région wallonne et la Région de Bruxelles – Capitale

## Introduction

L'objet de la présente note vise à clarifier la matière de l'arbitrage en cas de différends portant sur des contrats de baux.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il convient de rappeler deux notions fondamentales et de rappeler le contexte et la régionalisation de la législation en matière de bail.

### 1. Notions

#### A. L'arbitrage

L'arbitrage<sup>1</sup> est un des modes alternatifs de règlements des conflits, au côté de la médiation, de la conciliation et du droit collaboratif. Les parties qui ont un différend n'empruntent pas la voie judiciaire lorsqu'elles ont recours à un mode alternatif de règlement des conflits.

L'arbitrage est défini comme « le processus par lequel les parties confient à un tiers impartial et indépendant le soin de trancher leur litige par une sentence. »<sup>2</sup> L'arbitrage a une origine contractuelle mais il a une finalité juridictionnelle : les décisions rendues par les arbitres, appelées sentences, sont dotées de l'autorité de la chose jugée<sup>3</sup>.

#### B. Le bail

Le contrat de bail est défini par le Code civil comme « 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 (loyer) que celle qui s'oblige à payer. »<sup>4</sup>

Le contrat de bail a deux éléments essentiels : le prix et la jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble.

---

<sup>1</sup> C., jud., art. 1676 à 1723/1.

<sup>2</sup> O., CAPRASSE, "L'arbitrage", *Droit judiciaire*, tome 2, G., De Leval (dir.), Bruxelles, Larcier, 2021, p. 255.

<sup>3</sup> O., CAPRASSE, *ibidem*, p. 255.

<sup>4</sup> C.civ., art. 1709.

Tout d'abord, un contrat de bail doit porter sur une chose meuble ou immeuble<sup>5</sup> qui se trouve dans le commerce. Les biens appartenant au domaine public ne peuvent être donnés en location, tout comme les biens faisant l'objet d'un droit d'usage ou d'habitation ainsi que les biens consommables<sup>6</sup>.

Ensuite, il faut que le preneur paye un loyer. S'il occupe légalement le bien à titre gratuit, il ne s'agit pas d'un bail. Il pourrait s'agir dans ce cas d'un prêt.

Il peut s'agir d'un paiement en espèce ou encore d'une prestation en nature. Par exemple, ériger une immeuble ou une annexe aux frais du preneur<sup>7</sup>.

## 2. La législation en matière de bail

Le législateur fédéral et les Régions ont légiféré en matière de baux. Dès lors, le régime est complexe.

Les Régions tiennent leur compétence en matière de baux en application de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980. L'article 6 §1 IV 2° prévoit que les régions peuvent prévoir « des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation. »

Par ailleurs, l'article 6 §1, VI, 7° prévoit que les régions peuvent édicter des règles spécifiques « concernant le bail commercial. »

Enfin, les régions ont reçu une compétence en matière de bail à ferme et de bail à cheptel<sup>8</sup> (article 6 §1, V, 3°).

### A. En matière de bail d'habitation

Il existe un socle commun de règles qui s'appliquent à tous les baux tant en Wallonie qu'en Région bruxelloise ( et flamande). Il s'agit des articles 1708 à 1762bis du Code civil. Ces règles s'appliquent sauf si les normes édictées par les Régions s'appliquent impérativement.

Ensuite, il existe un ensemble de règles communes aux baux d'habitation au sein du droit concernant le bail de la Région Wallonne et de la Région Bruxelles-Capitale. Ces dernières s'appliquent à tous les baux qui sont régis par la région wallonne. Il s'agit des articles 3 à 51/1 du

---

<sup>5</sup> C.civ., art. 1713.

<sup>6</sup> Biens qui se consomment. Par exemple, le vin. Le vin se boit mais ne se loue pas.

<sup>7</sup> D., MEULEMANS, *Manuel Permanent des Baux à Loyers et Commerciaux*, Gand, Story Publisher, 2021, disponible sur : [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com)

<sup>8</sup> Il s'agit d'un contrat de location de bétail.

décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation pour la Région wallonne et des articles 217 à 233 du Code du Logement bruxellois pour la Région de Bruxelles-Capitale.

## B. En matière de bail commercial

Les baux commerciaux sont avant tout des contrats de location. Ils sont donc aussi régis par le droit commun du bail des articles 1708 à 1762bis du Code civil. Ces articles s'appliquent aux baux commerciaux sauf si la loi du 30 avril 1951 précitée y déroge. La loi de 1951 s'impose aux règles de droit commun<sup>9</sup>.

Le régime des baux commerciaux se retrouve à l'heure actuelle complexifiée. En effet, les régions ont légiféré en matière de baux commerciaux de courte durée, c'est-à-dire les baux commerciaux conclus pour une durée égale ou inférieure à un an<sup>10</sup>. Il convient d'avoir égard au droit commun du bail lorsqu'un point n'est pas régi par les régions ou par la loi de 1951.

Les baux commerciaux de longue durée restent régis par la loi de 1951 précitée.

## Section 1 : l'arbitrage en matière de baux généraux

### A. Champ d'application

Les dispositions 1708 à 1762bis du Code civil s'applique pour tous les contrats de bail en Belgique. Il s'agit du socle commun de tout bail. S'il existe une législation spécifique en matière de bail (comme celle des Régions ou celle concernant le bail commercial), alors cette dernière prévaut sur le Code civil.

Cette législation peut encore s'appliquer à la location de bureau, de parking, de garages, d'immeubles industriels etc.<sup>11</sup>

### B. L'arbitrage en matière de baux généraux

---

<sup>9</sup> B., LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 10.

<sup>10</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 2 (Région wallonne) ; Décret relatif au bail commercial de courte durée modifiant le Code civil, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30492, art. 1 ; Ordonnance du 28 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée, *M.B.*, 9 mai 2019, p. 44812, art. 3.

<sup>11</sup> B., KOHL, *La réforme du bail en Région wallonne*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 8.

Aucune disposition concernant le bail dans Code civil ne parle de l'arbitrage. Il faut donc se tourner vers les dispositions du Code judiciaire<sup>12</sup>.

L'article 1676, §1 du Code judiciaire prévoit que « Toute cause de nature patrimoniale peut faire l'objet d'un arbitrage. Les causes de nature non-patrimoniale sur lesquelles il est permis de transiger peuvent aussi faire l'objet d'un arbitrage. »

Il ressort de cette disposition que l'arbitrage s'applique aux causes de nature patrimoniale. La notion de patrimonialité doit être interprétée de manière large. Cette notion englobe « toutes les prétentions qui ont une valeur pécuniaire pour les parties à titre d'actif ou de passif, autrement dit les droits qui présentent pour au moins l'une de celles-ci, un intérêt pouvant être apprécié en argent. »<sup>13</sup>

Si un différend n'est pas de nature patrimoniale, les parties peuvent soumettre le différend à l'arbitrage si elles peuvent transiger sur l'objet du litige<sup>14</sup>. Les parties transigent lorsqu'elles veulent mettre fin à un différend en faisant des concessions réciproques<sup>15</sup>.

Sont exclues de l'arbitrage, en tout ou en partie, les matières pénales et fiscale, l'état des personnes, le contentieux de la fonction publique et le droit des procédures collectives, les différends relatifs à l'obligation alimentaire légale et aux contrats de mariages<sup>16</sup>.

En ce qui concerne le bail, il s'agit d'un contrat patrimonial car il a une valeur pécuniaire pour les parties. En outre, le bail ne fait pas partie des matières expressément exclues de l'arbitrage.

Par conséquent, tout différend portant sur un bail peut être réglé par un arbitrage, sauf dispositions légales contraires (voir ci-dessous).

## Section 2 : l'arbitrage en matière de bail d'habitation en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale

### A. Définition du bail d'habitation

---

<sup>12</sup> C., jud., art. 1676 à 1723/1.

<sup>13</sup> Projet de loi modifiant la sixième partie du Code judiciaire relative à l'arbitrage, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre des représentants, 2013-2014, n° 53-2743/001, p. 9 ; M., BERLINGIN et L. LANTONNOIS, « Modes alternatifs de règlements des conflits- Questions choisies », *Questions choisies en droit judiciaire*, D., Mougnot (dir.), Bruxelles, Larcier, 2020, p. 22.

<sup>14</sup> M., BERLINGIN et L. LANTONNOIS, *ibidem*, p. 22.

<sup>15</sup> C.civ., art. 2044.

<sup>16</sup> G., KEUTGEN et G.-A., DAL, *L'arbitrage en droit belge, et international, t. I, Le droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 2015, pp. 115 et suivantes ; M., BERLINGIN et L. LANTONNOIS, *op. cit.*, p. 23.

Le bail d'habitation est défini en Région wallonne comme « un bail relatif à un logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme. »<sup>17</sup>

En Région de Bruxelles –Capitale, la définition est semblable : « un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014. »<sup>18</sup>

Les dispositions concernant les baux d'habitations constituent des règles communes. Les règles des baux d'habitation s'appliquent aux baux de résidence principale, aux baux étudiants, aux baux de colocation et aux baux glissants (et aux habitats intergénérationnels et solidaires pour la Région bruxelloise).

## B. L'arbitrage en matière de bail d'habitation en Région wallonne

L'article 51/1, §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation limite la possibilité pour les parties de soumettre leur différend à un arbitre. En effet, « les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend. Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite ».

Les parties ne peuvent pas convenir d'une clause d'arbitrage avant la naissance du différend. Si le différend survient, les parties peuvent décider de soumettre leur différend à un arbitre, mais pas avant.

Cela réduit considérablement les possibilités d'arbitrage en matière de bail d'habitation. Les parties pourront dès lors se tourner vers la médiation ou la conciliation<sup>19</sup>.

Pour rappel, cet article fait partie des règles communes au bail d'habitation. Il s'applique donc aussi aux baux de résidence principale, aux baux étudiants, aux baux de colocation et aux baux glissants

## C. L'arbitrage en matière de bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale

L'article 233, §2 du Code bruxellois du Logement limite de la même manière la possibilité pour les parties de soumettre leur différend à un arbitre. Cet article dispose que « Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend. Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite. »

---

<sup>17</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30498, art. 2, 1°.

<sup>18</sup> Code du Logement, art. 2, 30°.

<sup>19</sup> Décret du 15 mars 2018, 51/1, §1.

De nouveau, les parties ne peuvent pas convenir d'une clause d'arbitrage avant la naissance du différend. Si le différend survient, les parties peuvent décider de soumettre leur différend à un arbitre, mais pas avant.

Les parties se tourneront plus facilement vers un médiateur agréé ou à un des autres processus de règlement alternatif des conflits dans l'annexe visé à l'article 218, §5 du Code du Logement.

#### D. La compétence des Régions en matière d'arbitrage

L'irruption du législateur régional dans le domaine des modes alternatifs de règlements des conflits pose question. En effet, le fédéral dispose seul de la compétence en cette matière.

Les Régions justifient leur irruption par la théorie des pouvoirs implicites<sup>20</sup>. Les Régions peuvent prendre en leur possession une compétence qui n'est pas la leur s'ils réunissent certaines conditions<sup>21</sup>.

Tout d'abord, une entité peut exercer une compétence d'une autre si cela est nécessaire à l'exercice de sa propre compétence. Les Régions justifient d'exercer la compétence en matière de règlements des conflits afin d'exercer au mieux leur compétence en matière de bail. Cette justification semble correcte<sup>22</sup>.

Ensuite, il faut que l'impact de cet exercice soit marginal sur la compétence fédérale. Or, les Régions réduisent quasiment à néant l'arbitrage en matière de bail d'habitation. Cette condition ne serait donc pas remplie<sup>23</sup>.

Un recours a été introduit en 2018 contre l'article 233, §2 du Code du Logement bruxellois par la Chambre d'arbitrage et de médiation auprès de la Cour constitutionnelle<sup>24</sup>. Ce recours est actuellement pendant.

### Section 3 : l'arbitrage en matière de bail commercial de longue durée

#### A. Bail commercial de longue durée

La loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial s'applique aux baux d'immeuble ou de parties d'immeuble qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement par le preneur ou par

---

<sup>20</sup> Théorie fondée sur l'article 10 de la loi spéciale 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

<sup>21</sup> N., BERNARD, "Les modes alternatifs de règlement des conflits locatifs dans l'ordonnance bruxelloise sur le bail d'habitation", *J.L.M.B.*, 2019, pp. 1573 à 1576.

<sup>22</sup> N., BERNARD, *ibidem*, pp. 1573 à 1574.

<sup>23</sup> N., BERNARD, *ibidem*, pp. 1574 à 1575.

<sup>24</sup> N., BERNARD, *ibidem*, p. 1576.

sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public. »<sup>25</sup>

Il faut réunir certaines conditions afin d'appliquer cette loi.

- Un bail

Le contrat de bail est défini par le Code civil comme « 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 (loyer) que celle qui s'oblige à payer. »<sup>26</sup> Il est demandé au lecteur de se référer à l'introduction de cette note.

- Portant sur un immeuble ou partie d'immeuble

Pour appliquer le régime de la loi de 1951, il faut que le bail porte sur un immeuble. La loi ne fait pas une distinction entre un immeuble de commerce et un autre type d'immeuble (par exemple, un immeuble d'habitation ou un immeuble affecté à la résidence principale du preneur)<sup>27</sup>.

- Affectation des lieux

L'affectation des lieux peut être convenu avant l'entrée en jouissance du preneur ou en cours de bail<sup>28</sup>. Elle doit être soit un commerce de détail soit une activité d'artisanat en contact direct avec le public<sup>29</sup>.

**Le commerce de détail** n'est pas défini par la loi. Les travaux préparatoires définissent le commerce de détail comme « la vente par petites quantités consenties dans l'immeuble loué, directement au consommateur particulier. »<sup>30</sup> On exclut donc les semi-grossistes, les grossistes et les industriels<sup>31</sup>.

Le commerce de détail doit être exercé effectivement dans les lieux loués. Par exemple, un transporteur ne peut pas conclure un bail commercial car son activité est exercée en dehors de l'immeuble<sup>32</sup>.

La loi de 1951 s'applique **aux artisans**. L'artisan non commerçant est défini comme « toute personne physique qui accomplit habituellement, soit à titre principal, soit à titre d'appoint, en vertu d'un contrat de louage d'industrie, des prestations de travail principalement matériel pour autant que ces prestations ne soient qu'occasionnellement accompagnées de la fourniture de marchandises. »<sup>33</sup>

---

<sup>25</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 1.

<sup>26</sup> C.civ., art. 1709.

<sup>27</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 1 ; B., LOUVEAUX, *ibidem*, p. 93.

<sup>28</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 1.

<sup>29</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 1.

<sup>30</sup> D., MEULEMANS, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Gand, Story Publisher, 2021, disponible sur [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com)

<sup>31</sup> J.P. Liège II, 13 décembre 1952, *Jur. Liège*, 1952-1953, p. 180; D., MEULEMANS, *ibidem*.

<sup>32</sup> Civ. Charleroi, 25 novembre 1961, *J.T.*, p. 29 ; D., MEULEMANS, *ibidem*.

<sup>33</sup> Loi du 18 mars 1965 sur le registre de l'artisanat.

La notion d'artisan est soumise à trois conditions.

- Tout d'abord, il faut qu'il y ait une prestation d'un travail principalement matériel. Ce critère a été instauré afin de différencier les artisans des professions libérales<sup>34</sup>. Les professions libérales ne peuvent pas conclure de baux commerciaux.
- Ensuite, il faut que l'exécution du travail se fasse dans le cadre d'un contrat de louage d'industrie.
- Enfin, il ne faut pas que l'artisan fournisse les matériaux. Dans le cas contraire, il sera considéré comme un commerçant<sup>35</sup>.

L'artisan ou le commerçant doit avoir **des liens de contact directement avec le public** au sens large (et non spécialisé) dans l'immeuble loué. La clientèle doit donc être acquise principalement par des contacts directs avec le public.

- Durée

Si un bail commercial est conclu pour une durée inférieure ou égale à un an, il n'est pas régi par la loi de 1951 mais par les dispositions régionales (voir plus loin)<sup>36</sup>.

## B. L'arbitrage en matière de bail commercial de longue durée

Les parties d'un contrat de bail commercial de longue durée peuvent conclure une clause d'arbitrage avant la naissance du différend. En effet, l'article 29 de la loi de 1951 détermine uniquement la compétence du juge de paix *rationae loci*. La loi n'interdit pas l'arbitrage.

L'arbitrage est donc permis. Le lecteur est renvoyé au paragraphe concernant l'arbitrage en matière de baux généraux.

La clause d'arbitrage ne peut pas avoir pour effet de déroger aux règles impératives de la loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial<sup>37</sup>.

## Section 4 : l'arbitrage en matière de bail commercial de courte durée en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale

### A. Bail commercial de courte durée

---

<sup>34</sup> D., MEULEMANS, *ibidem*.

<sup>35</sup> D., MEULEMANS, *ibidem*.

<sup>36</sup> Loi du 30 avril 1951, art. 3.

<sup>37</sup> Cass., 28 juin 1979, Pas., 1979, I, p. 1260; P., DE BOURNONVILLE, « L'arbitrage », *Rép. Not.*, t. XIII, La procédure notariale, Livre 6, Bruxelles, Larcier, n°117.



Un bail commercial de courte durée est un bail commercial conclu pour une durée inférieure ou égale à un an.

Les Régions se sont dotées d'un cadre juridique concernant ce contrat<sup>38</sup>.

## B. L'arbitrage en matière de bail commercial de courte durée

La Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale permettent que les parties soumettent leur différend à un arbitrage avant la naissance de ce dernier.

En effet, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale ont repris l'article 29 de la loi de 1951<sup>39</sup>. Elles déterminent uniquement la compétence du juge de paix et n'interdisent pas l'arbitrage.

## Conclusion

Il est permis de conclure une clause d'arbitrage avant la naissance du différend pour les baux généraux hors habitation et les baux commerciaux (de longue ou de courte durée).

Cependant, il n'est pas permis de conclure une clause d'arbitrage avant la naissance du différend pour les baux d'habitation. Cela s'applique donc aux baux de résidence principale, aux baux étudiant, aux baux de colocation et aux baux glissants.

---

<sup>38</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30492 ; Ordonnance du 25 avril 2019 relative au bail commercial de courte durée et modifiant le Code civil, *M.B.*, 9 mai 2019, p. 44812.

<sup>39</sup> Décret du 15 mars 2018, art. 10 ; ; Ordonnance du 25 avril 2019, art. 17.