



Les pages n°208 – 8 avril 2026

Chères lectrices et chers lecteurs,

Pour cette livraison, ce sont trois actualités législatives qui ont retenu l'attention des contributeurs.

Tout d'abord, Emilie Vanhove analyse les changements qu'entraîne l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2026, du titre 1er du livre 9 « Les sûretés » du Code civil pour les personnes physiques qui se constituent caution des engagements d'une société dont leur conjoint est administrateur ou actionnaire.

Ensuite, Nicolas Bernard examine les nouvelles normes de qualité applicables aux logements mis en location en Région bruxelloise, également entrées en vigueur le 1er janvier 2026. Ces normes n'avaient plus été significativement révisées depuis près d'un quart de siècle, de sorte qu'une mise à jour s'imposait.

Enfin, Alexander Vandendries évoque les modifications apportées par la loi du 29 janvier 2026 au régime juridique de l'empiètement de mauvaise foi.

Bonne lecture !

Amaury Mechelynck

Responsable du numéro

Sûretés

Entrée en vigueur du titre 1er du livre 9 du Code civil consacré aux sûretés personnelles : le sort du conjoint constituant d'une sûreté personnelle

Le titre 1er du livre 9 du Code civil, consacré aux sûretés personnelles, est entré en vigueur ce 1er janvier 2026. C'est ce que prévoit l'article 19 de la loi du 5 juin 2025 portant le titre 1er "Les sûretés personnelles" du livre 9 "Les sûretés" du Code civil, publiée au Moniteur belge le 11 juillet 2025.

L'article 18 prévoit que le titre 1er du livre 9 du C. Civ. s'applique à toutes les sûretés personnelles constituées après son entrée en vigueur, donc à partir du 1er janvier 2026. Sauf accord contraire des parties, les règles antérieures demeurent en revanche applicables aux effets futurs des sûretés personnelles constituées avant cette date.

Le sort de la personne physique qui s'est constituée caution des engagements de la société dont son conjoint est administrateur ou actionnaire diffère donc, selon la date à laquelle son engagement est pris.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 5 juin 2025, les cautions engagées à titre gratuit bénéficiaient de deux protections. La première résultait des articles (...) [Lire l'article complet](#)

Emilie VANHOVE

Assistante et doctorante à l'UCLouvain

Bail d'habitation

De nouvelles normes de qualité applicables aux logements mis en location en Région bruxelloise : le tour de vis dans la continuité

En Région bruxelloise comme ailleurs, les logements proposés à la location doivent obéir à une batterie de critères de qualité, qui touchent à la fois à la « sécurité » (stabilité du bâtiment, électricité, gaz, chauffage...), à la « salubrité » du bien (humidité, parasites, éclairage, ventilation, égouts, surface minimale, hauteur des pièces et accès) ainsi qu'à l'« équipement » (eau froide, eau chaude, installations sanitaires, installation, électrique, chauffage, cuisson des aliments, etc.). Ces exigences se sont longtemps incarnées dans un arrêté du Gouvernement de 2003, que l'exécutif n'avait jusqu'alors pas retouché significativement, en dépit même de la régionalisation du bail d'habitation intervenue dans l'intervalle (en 2017).

Toutefois, l'évolution à la fois des techniques et de standards de vie rendait impérieuse un aggiornamento, ce qui fut fait – par un arrêté de 2023 entré en vigueur tout récemment (ce 1er janvier 2026) .

Un grand nombre de dispositions sortent modifiées de l'exercice (relatives à la ventilation par exemple) et plusieurs nouveaux paramètres font leur apparition dans le texte (en matière notamment de sonnettes, boîtes aux lettres et autres garde-corps), mais le cadre restreint de la présente contribution contraint de mettre la focale sur quatre changements seulement, les plus substantiels à notre estime. Primo, (...) [Lire l'article complet](#)

Nicolas BERNARD

Professeur à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Brève

Empiètement de mauvaise foi : le Code civil est modifié

L'article 3.62 du Code civil règlemente l'empiètement, soit la situation où la partie d'un ouvrage dépasse sur, au-dessus ou en-dessous d'un fonds voisin. La disposition distingue l'empiéteur de bonne ou de mauvaise foi. En cas de bonne foi, le voisin empiété ne peut exiger l'enlèvement si l'empiéteur devait être lésé de façon disproportionnée. La situation se règle alors par la constitution d'un droit de superficie ou d'une cession de la partie occupée par l'empiètement au bénéfice de l'empiéteur. En cas de mauvaise foi de ce dernier, l'enlèvement ne (...) [Lire l'article complet](#)

Alexander VANDENDRIES

Assistant à l'UCLouvain

Maître de conférences invité à l'UNamur

Avocat au barreau de Bruxelles



SAINT-LOUIS BRUXELLES