

Contrats

L'annulation du saut d'index des loyers wallons

Que vaut une Région avertie ? Pas grand-chose, à en croire la Cour constitutionnelle qui, dans son **arrêt n° 32/2018 du 15 mars 2018**¹, a annulé le décret de la Région wallonne du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers². La mesure instaurée par ce décret retardait d'un an l'indexation des loyers de tous les baux de résidence principale en cours à la date du 1^{er} avril 2016, et ce, jusqu'à l'échéance de ces contrats. Elle trouvait son origine dans un avant-projet de décret dont l'exposé des motifs indiquait, de la façon la plus explicite qui soit, qu'elle visait à « corriger l'impact négatif » de la décision fédérale de saut d'index des salaires qui était de « nature à mettre en difficulté de nombreuses familles qui ont négocié leur contrat de bail à une époque où l'indexation des loyers était compensée par l'indexation concomitante de leurs revenus »³. Dans son avis, la section de législation du Conseil d'État avait cependant fait remarquer que ce texte violait les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il traitait de façon identique et sans justification les locataires concernés par le saut d'index des salaires (salariés, fonctionnaires et allocataires sociaux) et ceux qui ne l'étaient pas (essentiellement les indépendants)⁴.

Curieusement, au lieu d'offrir une telle justification ou, comme le suggérait le Conseil d'État, de limiter la mesure aux locataires soumis au saut d'index des salaires, le gouvernement wallon a modifié... l'exposé des motifs en précisant que la mesure litigieuse visait « notamment » (et donc pas uniquement) à « compenser le saut d'index sur les salaires conduisant à une injustice sociale dans les limites des compétences régionales »⁵. Sans surprise, cet ajustement terminologique n'aura pas dupé la Cour constitutionnelle. Après avoir rappelé que le principe d'égalité et non-discrimination s'oppose également à ce que soient traités de manière identique des personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes (B.12), la haute juridiction a considéré que tel était le cas en l'espèce, dès lors que le traitement identique de « tous les locataires, qu'ils soient ou non concernés par le saut d'index fédéral [...] n'est pas raisonnablement justifié » (B.14.1-2).

Soucieuse d'éviter de « créer une insécurité juridique ou des difficultés financières pour les locataires concernés par le saut d'index des loyers », la Cour constitutionnelle a cependant décidé de maintenir les effets des dispositions annulées en consolidant définitivement les loyers fixés sur la base du décret litigieux, et ce, jusqu'à la prochaine date anniversaire du bail qui suit le 31 mars 2018. Ou comment la sécurité juridique sauve un législateur peu consciencieux en conférant pendant deux ans des effets à une mesure anticonstitutionnelle...

Jérémie VAN MEERBEECK ■

Juge délégué à la Cour d'appel de Bruxelles
Professeur invité à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

1 Voy. le commentaire approfondi de cet arrêt réalisé par N. BERNARD (« Le saut d'index wallon sur les loyers et la Cour constitutionnelle : chronique d'une annulation annoncée », *J.L.M.B.*, 2018/18, pp. 844-853).

2 *M.B.*, 11 mars 2016.

3 *Doc. parl., Parl. wallon, 2015-2016, n° 378/1, p. 16.*

4 *Ibid.*, pp. 8-9.

5 *Ibid.*, p. 3.

Brève

Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte des modèles de baux à valeur indicative

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les baux d'habitation portant sur des logements situés en Région de Bruxelles-Capitale, qu'ils abritent, ou non, la résidence principale du preneur, sont régis par le Code bruxellois du logement, tel que modifié par l'ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

En son article 218, le Code bruxellois du logement prévoit la forme que doit obligatoirement adopter un bail d'habitation ainsi que les mentions qu'il doit contenir. En son paragraphe 4, ce même article 218 dispose que le gouvernement « arrête un modèle type de bail à valeur indicative ».

Par arrêté d'exécution du 12 juillet 2018¹, ce n'est pas un, mais six modèles de baux qui ont été établis par le gouvernement bruxellois puisque, outre les baux de droit commun et les baux de résidence principale, le gouvernement a rédigé deux modèles de baux de colocation, selon qu'ils soient, ou non, affectés à la résidence principale ainsi que deux modèles de baux étudiant, selon qu'ils soient, ou non, affectés à la résidence principale.

L'ensemble des modèles de baux, qui reprennent à la fois les clauses obligatoires prévues par le Code du logement, mais aussi « d'autres dispositions bien connues de la pratique, mais qui concernent des sujets non réglementés »², peut être consulté sur le site <https://logement.brussels>.

Laurent DEBROUX ■

Assistant à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

- ¹ Arrêté d'exécution du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 instaurant un modèle type de bail à valeur indicative.
- ² Cf. « Observation importante » à l'annexe 1 de l'arrêté d'exécution du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle type de bail à valeur indicative.