

Contrats

La Cour constitutionnelle annule (très) partiellement l'ordonnance sur le bail d'habitation.

Décidée en 2014¹, la Sixième réforme de l'État a abouti à transférer aux Régions la compétence du bail d'habitation, jusqu'alors fédérale². La Région bruxelloise a, la première, adopté son texte propre : il s'agit de l'ordonnance du 27 juillet 2017³, qui se substitue largement (mais pas intégralement⁴) au texte fédéral. Dans la foulée, l'ordonnance a été entreprise devant la Cour constitutionnelle par deux associations de défense du droit au logement. L'arrêt est tombé ce 9 juillet 2020 (n°101/2020)*. De nombreux moyens étaient invoqués à l'appui du recours en annulation ; ils ont été tous rejetés... sauf un, relatif à la sanction (l'annulation) frappant le contrat de location portant sur une habitation qui présente un manquement aux normes de salubrité alors que le bailleur a été déjà puni dans le passé au titre de la loi afférente aux marchands de sommeil. Détaillons, tant les arguments écartés⁵ que le moyen déclaré fondé.

Au rang des arguments écartés, les requérants épinglaient la régression dans la protection du droit au logement qu'occasionnent selon eux les modifications apportées au bail de courte durée. Lequel, désormais, peut faire l'objet d'une résiliation anticipée des œuvres du bailleur ; ce dernier, par ailleurs, est libre de proroger la convention autant de fois qu'il le désire, pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans. Si recul il y a, celui-ci « ne saurait être considéré comme significatif », rétorque la Cour constitutionnelle. D'une part, les différentes prorogations se font « aux mêmes conditions » (de loyer notamment) que le bail initial et dès que la durée globale atteint trois ans, le bail « est réputé avoir été conclu pour neuf ans ». D'autre part, la circonstance que le bailleur n'est autorisé à mettre fin avant terme au bail de courte durée que pour occupation personnelle « limit[e] le risque de résiliations intempestives ».

Sur un autre plan, les associations querellaient la faculté offerte au bailleur d'imposer en cours de bail des travaux économiseurs d'énergie à son cocontractant, augmentation de loyer à la clef le cas échéant (de l'accord des parties). L'argument n'a pas davantage convaincu la haute juridiction, dans la mesure où cette mesure « est de nature à concourir à l'objectif de réduction globale de la consommation d'énergie dans la Région de Bruxelles-Capitale » et où le relèvement du loyer sert à « encourager la planification et la réalisation de ce type de travaux, dans l'intérêt de l'ensemble de la population bruxelloise ».

¹ Art. 6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.

² Cette législation se dédoublait en un droit commun du bail (art. 1714 à 1762^{bis} du Code civil) et une loi dite loi sur les baux de résidence principale (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991).

³ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voy. sur ce texte B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, ainsi que N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020.

⁴ Si le volet dédié aux baux de résidence principale a subi l'abrogation, l'essentiel du droit commun (fédéral) du bail est conservé.

⁵ Certains d'entre eux à tout le moins, le cadre restreint de cette contribution interdisant toute exhaustivité.

Enfin, était critiquée (au nom du droit au respect de la vie privée) l'obligation faite au preneur de communiquer au bailleur le « projet de sous-location », comprenant obligatoirement les données d'identification du sous-locataire. Vu comme une contrepartie à l'interdiction ordonnancière de l'exclusion *a priori* de toute sous-location, ce droit de regard du bailleur sur l'individu pressenti pour devenir sous-preneur a trouvé grâce à son tour auprès de la Cour.

Venons-en maintenant au motif d'annulation. Soucieux de renforcer le volet dissuasif de son arsenal anti-taudis, le législateur bruxellois⁶ a décidé d'assortir d'une sanction passablement lourde (puisqu'il s'agit de l'annulation du bail⁷) l'infraction constatée à propos d'une habitation insalubre dont le bailleur a déjà été condamné en état de récidive dans les dix dernières années sur pied de la législation pénale relative aux marchands de sommeil⁸. En plus de constituer entre preneurs une « différence de traitement fondée sur le critère du passé pénal du bailleur », le dispositif manque de cohérence par rapport à son objectif ; de fait, « la circonstance que le bailleur a été condamné à plusieurs reprises, par le passé, pour des infractions aux dispositions pénales précitées n'implique pas nécessairement que le bien qui fait l'objet du contrat de bail annulé est dans un état tel qu'il justifierait l'annulation du contrat ». En tout état de cause, la disposition attaquée a des « conséquences disproportionnées en ce qui concerne la sécurité juridique du preneur, lequel ne peut être informé du passé pénal de son cocontractant ». Conclusion : l'article 219, §5, du Code bruxellois du logement est annulé. Nul doute que le législateur ordonnancier en restera là et, à ce mécanisme mal-né, ne cherchera pas un successeur.

Nicolas Bernard ■
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

⁶ Art. 219, §5, du Code bruxellois du logement.

⁷ Rétroactive par essence, l'annulation entraîne la restitution des prestations réciproques ; concrètement, les loyers versés sont remboursés au preneur qui, en retour, s'acquitte vis-à-vis du bailleur d'une indemnité d'occupation.

⁸ Législation logée au chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal.