

J.P. Uccle,
4 mars 2008.

Juge de paix: C. RIJS.

Greffier: P. GOIES.

Avocats: MM^{es} N. COOREMANS (loco
M. BASTIN) et P. VERGOTE.

Bail de résidence principale - enregistrement (non) - résiliation par le preneur - indemnité (non).

La résiliation par le preneur d'un contrat de bail non enregistré d'une durée initiale d'une année (mais qui, faute de congé à l'expiration du contrat, est réputé avoir été conclu pour neuf ans) n'entraîne pas le paiement d'une indemnité compensatoire.

Woninghuur - registratie (neen) - opzegging door de huurder - vergoeding (neen).

De opzegging door de huurder van de niet-geregistreerde woninghuur met de aanvanke-lijke duurtijd van één jaar (maar bij gebrek aan opzegging bij het verstrijken van die termijn, wettelijk omgezet in huur van negen jaar) geeft geen aanleiding tot de betaling van een opzeggingsvergoeding.

[...]

I. Objet de l'action

L'action principale tend à obtenir:

- la condamnation solidaire des défenderesses au paiement d'une somme de 6.961,21 euros;
- la résiliation du bail aux torts du locataire et son expulsion;
- la condamnation solidaire des défenderesses au paiement d'une indemnité de résiliation de 2.863,86 euros, outre une indemnité d'occupation de 477,31 euros par mois jusqu'à la libération complète des lieux;
- la condamnation de la locataire à payer une indemnité provisionnelle de 1.500 euros à titre de dégâts locatifs, et subsidiairement, la désignation d'un expert chargé de décrire les dégâts locatifs.

La demanderesse a majoré sa demande par voie de conclusions et porte le montant des arriérés de loyer à la somme de 7.551,85 euros, décompte arrêté au 21 février 2008.

II. Les faits

Le 4 octobre 2005, la demanderesse a donné en location à la première défenderesse un appartement meublé dans un immeuble à Uccle, avenue ... 18, pour une durée d'un an prenant cours le 1^{er} novembre 2005, pour finir de plein droit le 31 octobre 2006, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 420 euros, indexé, outre une provision pour charges de 50 euros par mois et constitution d'une garantie égale à trois mois de loyers.

A défaut de congé signifié au moins trois mois avant l'échéance ou, si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de neuf ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

La convention de bail prévoit, en son article 2, qu'il s'agit d'un bail de résidence principale. Le bail n'est pas enregistré.

Le 6 octobre 2005, le C.P.A.S. de Bruxelles avertit le bailleur qu'à dater du 1^{er} décembre 2005, le loyer de madame L. sera prélevé sur le montant de l'aide sociale et versé directement sur le compte du bailleur, aussi longtemps qu'elle sera aidée par le C.P.A.S.

Le 24 octobre 2005, le C.P.A.S. de Bruxelles a constitué la garantie locative à concurrence de 1.410 euros sur un compte bloqué n° ... auprès de la banque Dexia.

Le 23 novembre 2006, la demanderesse informe sa locataire que le loyer a été indexé au 1^{er} novembre 2006 pour être porté à 427,31 euros, outre une provision de 50 euros pour charges. Par ailleurs, les loyers de septembre, octobre et novembre 2006 restant impayés. La défenderesse est mise en demeure de s'acquit-

ter de la somme de 1.438,10 euros. Une copie de ce courrier est communiquée au C.P.A.S. de Bruxelles.

Madame L. s'est présentée à la permanence du C.P.A.S. de Bruxelles le 25 janvier 2007: un arrangement a été trouvé avec le bailleur pour rembourser les arriérés de loyer (?).

Considérant que madame L. doit redoubler son année scolaire, qu'elle réside à Erembodegem et que le C.P.A.S. de Bruxelles n'est plus compétent, qu'elle occupe un appartement dans l'immeuble appartenant à ses parents, le C.P.A.S. de Bruxelles décide de supprimer le droit à l'intégration sociale à partir du 1^{er} août 2007 et oriente madame L. vers une formation professionnelle de courte durée ou une recherche active de travail. Elle perd son statut d'étudiant et devra s'adresser à ses débiteurs alimentaires puisqu'ils travaillent tous les deux. Cette décision est notifiée à madame L. par lettre recommandée du 3 septembre 2007.

Le C.P.A.S. de Bruxelles ne prendra pas la peine d'avertir le bailleur.

Par lettre recommandée du 14 septembre 2007, portant le cachet de la poste du 24 septembre, adressée avenue ... 18, la demanderesse met madame L. en demeure de lui payer une somme de 4.940 euros à titre d'arriérés de loyer. Le C.P.A.S. de Bruxelles s'est porté garant du paiement du loyer aussi longtemps que la défenderesse serait aidée par lui.

Le même courrier recommandé est adressé au C.P.A.S. de Bruxelles, à l'attention de madame W.

Aucun des deux courriers ne parviendra à son destinataire: madame L. n'habite plus dans les lieux loués puisqu'elle est inscrite à Erembodegem depuis le 20 septembre 2007. Par erreur, la poste indiquera que le pli n'a pas été réclamé alors qu'en réalité la défenderesse avait déménagé et le C.P.A.S. de Bruxelles n'a pas réclamé le pli recommandé. Le pli a été présenté en l'absence de madame W.

et a été renvoyé à la demanderesse le 12 octobre 2007.

III. En droit

A. Résiliation du bail

Il ne peut être contesté que la défenderesse a quitté les lieux loués fin août 2007, puisqu'elle est inscrite à Erembodegem (9320 Aalst) depuis le 20 septembre 2007, ...straat 5.

Il convient de résilier le bail litigieux de toute urgence pour permettre à la demanderesse de reprendre possession des lieux et, pour autant que de besoin, ordonner l'expulsion de la première défenderesse.

Si la demanderesse a fait preuve de négligence, dans la mesure où elle dépose requête le 13 décembre 2007 au greffe de la justice de paix, plus d'un an après sa mise en demeure du 23 novembre 2006, le C.P.A.S. de Bruxelles fait preuve de la même négligence en omettant de prévenir la demanderesse qu'elle met fin à l'aide sociale en faveur de la première défenderesse par lettre recommandée du 3 septembre 2007.

En tout état de cause, compte tenu de l'article 73 de la loi du 27 décembre 2006 (*M.B.*, 28 décembre 2006, 3^o éd.), entré en vigueur le 1^{er} juillet 2007 (art. 75), «Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5^o du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai de congé visé à l'alinéa 1, que l'indemnité visée à l'alinéa 2, ne sont pas d'application» (cf. art. 3, § 5, al. 3 nouveau de la loi du 20 février 1991).

Ce nouvel alinéa 3 sanctionne le non-enregistrement du bail, qui est devenu une obligation exclusive à charge du bailleur, en vertu de l'article 35, al. 1, 7^o, tel que modifié par la loi-programme. Le preneur est dispensé du respect du délai de préavis et du paiement de l'indemnité. Aux yeux du législateur, la meilleure

manière de sauvegarder les intérêts du locataire occupant le bien dont le contrat n'est pas enregistré, c'est de le laisser partir quand il veut (PAUWELS et RAES, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Story, C-II-10bis-4).

Pour le bail de résidence principale, conclu avant le 1^{er} janvier 2007, mais soumis à la formalité de l'enregistrement après cette date, il était dû un droit fixe général de 25 euros.

En l'espèce, tenant compte de l'ensemble des éléments qui nous sont soumis, il convient de prononcer la résiliation de bail à la date du 31 août 2007.

B. Arriérés de loyers

Il n'est pas contesté que madame L. reste devoir les sommes suivantes:

- septembre, octobre et novembre 2006:
3 x 470 € = 1.410,00 €
 - février, avril à août 2007:
7 x 477,31 € = 2.863,86 €
 - à déduire, un paiement de
670 € - 670,00 €
- 3.603,86 €

Le C.P.A.S. de Bruxelles est tiers par rapport à la convention de bail liant madame L. à la demanderesse, qui ont seuls signé la convention de bail le 4 octobre 2005. Il ne s'est pas constitué caution solidaire et indivisible de toutes les obligations du preneur.

Ce n'est pas parce que l'assistante sociale, madame W., prélèvera le montant du loyer sur l'aide sociale de madame L., avec l'accord de celle-ci, et versera celui-ci directement sur le compte du bailleur, ainsi qu'elle l'écrit le 6 octobre 2005, que le C.P.A.S. se serait porté «garant du paiement du loyer».

Par contre, la garantie locative a été constituée par le C.P.A.S. de Bruxelles en faveur de madame L. «En vertu du décompte des sommes dues par la locataire», ainsi qu'il est indiqué sur la

confirmation de cette garantie, envoyée au bailleur le 26 octobre 2005, en vue de sa libération éventuelle, il convient de débloquer la garantie locative en faveur de la demanderesse.

C. Indemnité pour dégâts locatifs

En ce qui concerne les dégâts locatifs éventuels, la partie demanderesse n'apporte pas la preuve de ce qu'un état des lieux d'entrée contradictoire ait été rédigé par les parties.

La partie défenderesse bénéficie de la présomption *iuris tantum* inscrite à l'article 1731 du Code civil, qui n'est pas renversée actuellement.

Il n'y a dès lors pas lieu dès à présent à désignation d'expert.

PAR CES MOTIFS,

[...]

Déclarons la convention de bail résiliée au 31 août 2007 [...];

Condamnons la défenderesse à payer à la demanderesse, une somme de 3.603,86 euros, à majorer des intérêts judiciaires et des dépens, ceux-ci liquidés jusqu'ores à ...;

Débloquons la garantie locative, constituée sur un compte bloqué n° ... auprès de la banque Dexia, en principal, intérêts et frais en faveur de la demanderesse et disons que ce montant viendra en déduction des condamnations prononcées ci-dessus;

[...]

Observation

La résiliation (sans préavis ni indemnité) d'un bail non enregistré: pour les contrats de courte durée aussi?

1. Digne d'intérêt, la décision annotée l'est à divers titres, notamment en ce

qu'elle met en lumière l'intervention d'un C.P.A.S. dans les frais de location d'un allocataire social (avec prélèvement automatique du loyer sur le montant de l'aide sociale, par exemple).

Toutefois, c'est un autre volet du jugement qui, ici, retient notre attention. L'enseignement majeur de la décision du juge de paix d'Uccle du 4 mars 2008 réside à nos yeux dans la reconnaissance qu'accorde le magistrat à la possibilité conférée par loi au preneur consistant à pouvoir quitter, sans préavis ni indemnité, un bien dont le bail n'a pas été enregistré; un rappel succinct s'indique.

2. Par l'effet de la loi-programme du 27 décembre 2006 (1), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, les «actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule» (2) doivent, à l'initiative du bailleur seul désormais (3), être enregistré dans les deux mois de la conclusion du contrat (4) (contre quatre auparavant). A défaut, le preneur de résidence principale sera libre de résilier la convention, à tout moment, sans préavis ni indemnité (5).

- (1) Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006.
- (2) Art. 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'art. 62 de la loi-programme du 27 décembre 2006.
- (3) Art. 35, al. 1^{er}, 7°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'art. 64, 2°, de la loi-programme du 27 décembre 2006. Voy. également l'art. 5bis – inséré par l'art. 74 de la loi-programme du 27 décembre 2006 – de la section 2 («Des règles particulières aux baux de résidence principale du preneur») du chapitre II («Du louage des choses») du titre VIII («Du contrat de louage») du livre III («Des différentes manières dont on acquiert la propriété») du Code civil, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991.
- (4) Art. 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'art. 61 de la loi-programme du 27 décembre 2006.
- (5) Art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré (entre

En contrepartie, la procédure d'enregistrement a été grandement facilitée pour le bailleur puisque la démarche peut s'accomplir par voie électronique (6) et, surtout, devient exempte de tout coût (7) (ce qui n'empêche cependant pas le bailleur d'encourir des amendes en cas de dépassement du délai de deux mois (8)).

La loi, enfin, s'applique aux baux en cours, tout en aménageant, au profit des conventions non encore enregistrées alors, une période transitoire, venue à échéance le 1^{er} juillet 2007 (9).

3. Passablement audacieuse, cette loi avait suscité à l'époque de multiples interrogations (10), auxquelles précisément

les alinéas 2 et – anciennement – 3) par l'art. 73 de la loi-programme du 27 décembre 2006.

- (6) Art. 2, al. 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'art. 61 de la loi-programme du 27 décembre 2006.
- (7) Art. 161, 12°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par l'art. 66 de la loi-programme du 27 décembre 2006. Voy. également les art. 71, al. 1^{er}, et 76 de la loi-programme du 27 décembre 2006; curieusement, cette dernière disposition renvoie à un instrument – le Code des droits de timbre – abrogé au moment de l'adoption de la loi-programme (*cf.* la loi du 19 décembre 2006, *M.B.*, 29 décembre 2006).
- (8) Art. 5bis de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.
- (9) Art. 71, al. 2, de la loi-programme du 27 décembre 2006. Pour une application jurisprudentielle d'une résiliation intervenue durant cette période transitoire, voy. J.P. Nieuwpoort, 5 juin 2008, *Huur*, 2009, p. 82.
- (10) Voy. notamment A. COPPENS, «De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract», *R.W.*, 2006-2007, p. 1097; J. VAN DYCK, «Amnistie pour les baux d'habitation non enregistrés», *Fiscologue*, 8 décembre 2006, n° 1050, pp. 1 et s.; E. RIQUIER, «Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux», *R.G.D.C.*, 2007, pp. 278 et s.; J. VANSTEENE, «Nieuwe registratieformaliteiten voor bepaalde huurovereenkomsten: waarom, wanneer, wie, waar en hoe?», *Huur*, 2007, pp. 181 et s.; ainsi que N. BERNARD, «Le nouveau régime de l'enregistrement du bail

le jugement commenté apporte certains éléments de réponse. Par là, la décision du juge de paix d'Uccle donne opportunément chair à la loi du 27 décembre 2006, laquelle, force est de le constater, n'a pas connu encore pléthore d'applications en justice.

4. Commençons par voir que l'action tendant à obtenir le paiement d'une indemnité de résiliation (s'élevant à près de 3.000 euros) a bel et bien été rejetée par le juge. «Le bail n'est pas enregistré», observe-t-il, alors que la démarche est devenue «une obligation exclusive du bailleur».

En quelque sorte, cette décision préfigure celle qui a été rendue par la justice de paix de Tournai en date du 8 juillet 2008. A propos d'un bail conclu (directement, là) pour neuf années, le juge avait autorisé pareillement le départ immédiat du locataire, attendu l'absence d'enregistrement du bail («c'est à tort, et au mépris des dispositions de la loi-programme du 27 décembre 2006, que le bailleur croit pouvoir réclamer aux locataires une indemnité de résiliation») (11). Par ailleurs, le juge de paix de Waremme a appliqué une solution similaire mais à un contrat *oral*, fatalement non enregistré (12). Certes, la durée d'un bail verbal s'élève nécessairement à neuf ans (13) mais, au moment où il a été conclu (14), ce genre de convention (orale) tombait déjà sous le coup de l'interdiction prononcée par les lois des 25 et 26 avril 2007 (15).

d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre)», *J.T.*, 2007, pp. 233 et s.

(11) J.P. Tournai, 8 juillet 2008, *J.T.*, 2009, p. 34.

(12) J.P. Waremme, 13 novembre 2008, *Huur*, 2009, p. 78.

(13) Dès lors que les dérogations au bail de longue durée doivent obligatoirement être établies par écrit (art. 3, § 6 à 8, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

(14) Encore que ce moment peut prêter à discussion dans l'affaire en cause, ce qui n'est pas sans incidence sur l'application – ou non – de la nouvelle obligation d'un bail écrit.

(15) Art. 1^{er}*bis*, al. 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, *M.B.*, 5 juin

5. Dans l'affaire qui nous occupe, le contrat de bail avait été signé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 27 décembre 2006; c'est à bon droit cependant que le juge a fait application du prescrit nouveau, lequel vaut en effet pour les baux en cours, singulièrement à partir du moment où la période transitoire a expiré.

Signalons néanmoins que le contrat d'un an, passé le 4 octobre 2005 (et prenant cours le 1^{er} novembre 2005), aurait dû en bonne logique avoir pris fin *avant* le 1^{er} janvier 2007; à défaut toutefois de congé, et vu que le preneur a continué à occuper les lieux sans opposition du bailleur, la convention est réputée avoir été conclue pour une durée de neuf ans, à compter de la date de prise de cours (16). De ce fait, le contrat est automatiquement tombé dans le champ d'application de la loi.

6. Concernant, et c'est le point qui nous regarde au premier chef, la faculté conférée au preneur de résilier un bail non enregistré, une interrogation avait émergé lors de l'adoption de la loi. En fait, c'est dans un article afférent aux baux de résidence principale *de neuf ans* que le législateur a jugé bon d'insérer un alinéa qui supprime tant l'indemnité que le délai de préavis dans ce cas de figure. Est-ce à dire que cette sanction civile ne s'applique pas aux baux de droit commun ni même, à l'intérieur des baux de résidence principale, aux baux de *courte* durée (3 ans ou moins)?

Dès lors que le bail porte bien, *in casu*, sur un logement affecté à la résidence principale du preneur, le présent jugement ne permet pas de répondre à la première

2007. Voy. également les art. 1714 et 1714*bis* du Code civil, modifiés respectivement par les art. 97 et 98 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007. Voy. sur la question N. BERNARD, «La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer», *J.T.*, 2007, pp. 513 et s.

(16) Art. 3, § 6, al. 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

question (17). Quant à la seconde, le flou reste de mise dans la mesure où le contrat, initialement conclu pour une seule année, a été automatiquement com-mué en contrat de neuf ans du fait de l'absence de congé, de sorte que, au mo-ment du départ de la locataire, la conven-tion n'était déjà plus de courte durée.

7. A nos yeux, cependant, rien ne permet de justifier l'exclusion des locataires de courte durée de la protection instaurée par la loi du 27 décembre 2006; les rai-sons en sont multiples. D'abord, l'exposé des motifs de la loi-programme lui-même, sans donner malheureusement de plus amples développements, assure crâ-nement que cette sanction civile «sera applicable» à l'ensemble des baux (18).

Si, ensuite, le législateur a inséré son dis-positif dans un article de la loi du 20 fé-vrier 1991 (art. 3, § 5) afférent aux baux de neuf ans, c'est uniquement parce que la disposition relative aux contrats de courte durée (art. 3, § 6) ne prévoit, elle, nulle faculté de résiliation anticipée, ce qui ne signifie cependant pas, on le sait, que cette possibilité soit prohibée puisque la jurisprudence tend à valider des clauses en ce sens (assorties d'indem-nités par exemple), notamment lorsqu'elles profitent au preneur (19).

(17) A la lecture des travaux préparatoires («c'est dans le cadre de cette dernière sorte de location [le bail de résidence principale] que le locataire doit être le mieux protégé»), on penche cepen-dant en faveur de la non-inclusion. Cf. projet de loi-programme (I), Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 2006-2007, n° 51-2773/1, p. 55.

(18) Projet de loi-programme (I), Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 2006-2007, n° 51-2773/1, p. 56. Difficile toutefois de savoir si cette extension vise les baux de courte durée ou, plus radicalement, les baux qui ne seraient pas de résidence principale (voy. à cet égard nos ré-serves *supra*).

(19) Cf. entre autres J.P. Tournai, 3 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 500; Civ. Liège, 15 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 995; J.P. Verviers, 18 octobre 2005, *Échos log.*, 2006, n° 1, p. 21; J.P. Ixelles, 5 avril 2005, *Huur*, 2005, p. 217; Civ. Liège, 27 juin 2003, *J.J.P.*, 2005, p. 128; J.P. Tournai, 14 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1803; J.P. Westerlo, 10 sep-tembre 1999, *R.W.*, 2002-2003, p. 1395; J.P. Mo-

«Ni l'article 3, § 6, de la loi [du 20 février 1991] ni aucune autre disposition de celle-ci n'interdit aux parties d'introduire contractuellement des clauses de résilia-tion anticipée dans les baux de courte durée», appuie le tribunal civil de Liège par exemple. «A cet égard, les relations contractuelles restent, dès lors, régies par l'article 1134 du Code civil et le principe d'autonomie des volontés» (20).

Oublie-t-on, par ailleurs, qu'un bail de courte durée peut être vu comme un bail de longue durée en puissance puisque, comme dans le cas présent, il est toujours susceptible – faute de congé – de se muer en convention de neuf ans (avec, de sur-croît, prise de cours rétroactive)? Le lé-gislateur a voulu expressément instaurer un *continuum* entre ces deux types de conventions; difficile dès lors de croire que ce même législateur ait désiré, quelques années plus tard, les distinguer à ce point.

Penser, au demeurant, que le législateur – qu'on sait animé par le souci de renfor-cer la protection des preneurs via sa loi de 2006 – entendait réserver cette sanc-tion civile aux baux de longue durée tra-hit une méconnaissance de la réalité du terrain puisque, dans la pratique, les baux de trois ans ou moins sont large-ment plébiscités par les parties (et pas que par les bailleurs), pour des raisons de souplesse notamment. Elle semblerait bien piètre, à cette aune, l'ambition nor-mative qui prétendrait soumettre un maximum de baux à l'enregistrement sans s'autoriser toutefois à assujettir le secteur quantitativement majoritaire. Et si, par extraordinaire, le Parlement avait entendu apporter cette limitation, il l'au-rait alors fait savoir en termes autrement explicites (ce dont on aurait sans nul doute trouvé trace dans les travaux pré-paratoires, *quod non*).

Ceci, sans oublier que derrière l'objectif de la protection du preneur se tient une *autre* visée consistant, elle, à constituer

lenbeek-Saint-Jean, 31 mars 1998, *Act. jur. baux*, 1998, p. 75. Sur cette question, voy. *infra*.

(20) Civ. Liège, 15 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 995.

– par le truchement de la procédure d’enregistrement obligatoire – une base de données en matière de loyers, afin de dresser une photographie aussi fiable que possible du marché locatif. A nouveau, le législateur manquerait largement son but s’il se privait volontairement de son plus riche vivier statistique.

Comment, enfin, ne pas déceler l’extrême incohérence qu’on prêterait ainsi à un législateur qui, d’une main, promeut résolument le bail de neuf ans (21) (censé être la norme, la matrice de toute relation locative) et, de l’autre, pénaliserait sans état d’âme les – rares – bailleurs qui y ont recours en les exposant, et eux seuls, à la menace d’un départ subit du preneur? «Cette discrimination est d’autant plus étonnante», ajoute Eric Riquier, «que les modifications apportées jusqu’ici à la loi du 20 février 1991 allaient systématiquement dans le sens d’une protection accrue du locataire ne disposant que d’un bail de courte durée» (22).

8. On le voit, il règne sur cette question un brouillard épais, préjudiciable à la sécurité juridique, singulièrement dans le chef du locataire de courte durée qui déciderait de quitter de lui-même les lieux loués pour se prémunir des conséquences attachées au non-enregistrement du bail (éviction en cas de vente du bien, essentiellement) (23).

Précisément, la Cour constitutionnelle a été saisie il y a peu d’une double question préjudicielle sur le point de savoir si refuser cette possibilité au preneur de courte durée ne heurterait pas le principe d’égalité de traitement et de non-discrimination consacré par la Constitution.

De manière étonnante, à notre estime, la haute juridiction n’y a rien trouvé à redire (24). «La limitation de la mesure aux

contrats de bail de neuf ans est raisonnablement justifiée puisque la sanction du non-enregistrement du contrat de bail dans le chef du bailleur concerne exclusivement le régime relatif au délai de préavis des baux et à l’indemnité de préavis qui serait éventuellement due par le locataire à cette occasion, un régime dont l’article 3, § 6, alinéa 2, exclut expressément l’application aux baux de résidence principale de trois ans ou moins», explique la haute juridiction, qui met en garde: «en juger autrement perturberait l’économie de la différence de régime des contrats de bail de neuf ans et des contrats de bail de trois ans maximum». En toute hypothèse, «le législateur pouvait partir du principe que les effets civils du non-enregistrement du contrat de bail étaient plus sérieux dans le cas des contrats de bail conclus pour une longue durée de neuf ans que pour les contrats de bail à durée limitée, auquel cas le locataire pourrait se protéger en prenant lui-même l’initiative de procéder à l’enregistrement gratuit» (25).

9. Cet arrêt, concédons-le, ne laisse pas d’interpeller. En assurant, tout d’abord, que la loi sur les baux de résidence principale «exclut expressément» toute possibilité de résiliation anticipée, la Cour se montre par trop lapidaire et, plus spécifiquement, passe entièrement sous silence les controverses doctrinales nourries (26)

résidence principale», *R.G.D.C.*, 2009, pp. 488 et s. Cf. également M. Dambre, «Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur», *N.J.W.*, 2009, pp. 722 et s.; ainsi que A. Mayeur, «Bail de la résidence principale du preneur – Délai d’enregistrement de deux ou quatre mois (C. enr., art. 32, 5°) – Distinction selon que le bail porte sur un immeuble affecté exclusivement ou non au logement d’une famille ou d’une personne seule – Sanctions civiles prévues seulement pour les baux conclus pour neuf ans – Pas de violation des articles 10 et 11 de la Constitution», *Droits d’enregistrement*, 2009, n° 4, pp. 14 et s.

(25) Considérant B.4.

(26) Voy., pour un aperçu, I. Durant, «La durée du bail de résidence principale. Les exceptions au bail de neuf ans», *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoit *et al.*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 210 et s.

(21) Avec une efficacité toute relative, certes.

(22) E. Riquier, *op. cit.*, p. 281.

(23) Voy. notamment Civ. Bruxelles, 17 mars 1998, *Act. jur. baux*, 1998, p. 118.

(24) C.C., 9 juillet 2009, n° 109/2009. Sur cet arrêt, voy. l’étude circonstanciée d’A. Cruquenaire, «La sanction du défaut d’enregistrement du bail de

ainsi que les avancées jurisprudentielles en la matière. Si, aujourd'hui, ces discussions ne sont pas toutes vidées, une certaine convergence se dessine. Ainsi, est «vraisemblablement majoritaire en doctrine la thèse, [...] fondée sur la liberté contractuelle, selon laquelle les parties ne seraient pas seulement libres d'incorporer dans leur contrat les facultés de résiliation prévues aux paragraphes 2 à 5; elles pourraient aussi imaginer de toutes pièces d'autres clauses de résiliation anticipée», soutient Isabelle DURANT par exemple, jurisprudence à l'appui (27).

On relèvera, ensuite, que le locataire de courte durée n'est nullement le seul à pouvoir procéder de lui-même à l'enregistrement de son bail – sur la base de l'article 1236 du Code civil notamment – aux fins de sauvegarder ses intérêts (28); cette faculté est naturellement ouverte aussi au preneur inscrit, lui, dans une relation locative de neuf ans.

Pour le surplus, mettre de la sorte en exergue «l'économie de la différence» entre baux de trois et neuf ans (économie qu'il s'agit de ne pas perturber par l'instauration d'une sanction civile commune aux deux) revient, indûment à notre sens, à réifier cette césure et, par là, à occulter le fait que le contrat de courte durée a été conçu dès le début comme une simple dérogation au bail de neuf ans, pour ne pas dire son antichambre.

En somme, la Cour constitutionnelle s'était vu offrir une occasion providentielle de récuser une asymétrie de texte que n'avait assurément pas voulue un législateur (celui de 2006) sans doute empressé et maladroit dans sa formulation (on sait la précipitation qui caractérise l'adoption des lois-programmes ...); l'occasion n'a malheureusement pas été saisie. «Une adéquate prise en considération des objectifs poursuivis par le législateur de 2006 aurait dû mener la Cour à retenir une autre interprétation», réagit

Alexandre CRUQUENAIRE. «Il aurait donc été plus opportun de privilégier une lecture des dispositions litigieuses qui (ré) concilie le texte avec l'intention du législateur. Par cette décision, la Cour a peut-être manifesté son refus d'endosser (une fois de plus) le costume du plombier appelé à colmater *a posteriori* les lacunes du travail législatif. Le point de vue est compréhensible. Il n'en demeure pas moins que cet arrêt détricote la réforme de l'enregistrement du bail de résidence principale», déplore l'auteur, qui souligne à juste titre que «la pratique montre en effet que la menace des amendes n'a jusqu'ici que fort peu incité les bailleurs à enregistrer les baux» (29).

Relevons, enfin, que la Cour constitutionnelle a eu l'occasion, depuis, de réaffirmer sa jurisprudence, dans ses arrêts des 4 février et 29 avril 2010 (tous deux rendus sur question préjudicielle). Tout en renvoyant très largement à sa décision du 9 juillet 2009, elle apporte des éléments nouveaux. Dans le premier de ces deux arrêts (30), la haute juridiction soutient que l'extrait des travaux préparatoires en question (31) concerne en réalité l'applicabilité dans le temps de la nouvelle loi en général, qui concerne, de fait, les baux de longue durée comme ceux de courte durée. Dans le second (32), elle lie intimement la possibilité de mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité à la «survenance d'événements imprévus pouvant conduire à l'éviction du locataire», attendu que ces événements sont moins fréquents dans le bail de courte durée, ce qui justifierait alors l'application de la résiliation instantanée à ces types de conventions (33). Le flou,

(27) I. DURANT, *ibid.*, pp. 213 et 214.

(28) Voy. pour une illustration J.P. Bruxelles, 16 février 1999, *Act. jur. baux*, 1999, p. 110.

(29) A. CRUQUENAIRE, *op. cit.*, 2009, p. 494.

(30) C.C., 4 février 2010, n° 10/2010, cons. B.4.

(31) «Par ailleurs, il est souligné que cette nouvelle réglementation sera applicable à tous ces types de baux quelle que soit la date de la conclusion du contrat» (Projet de loi-programme (I), Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2773/1, p. 56). Voy. *supra* n° 7.

(32) C.C., 29 avril 2010, n° 50/2010.

(33) «Le législateur a en effet pu considérer que les circonstances qui justifiaient la protection du preneur et la sanction du défaut d'enregistrement du bail sont, en règle, étrangères à celles

avouons-le, n'est pas entièrement dissipé (au-delà même du fait que ces circonstances imprévues ne sont nullement définitives); si, fatalement, la probabilité d'avoir mis en vente le bien loué (puisque c'est de cela qu'il paraît s'agir) est moins importante sur un délai de trois ans que sur neuf années, cette considération purement statistique, nous semble-t-il, n'introduit en rien une distinction de nature qualitative entre ces deux catégories de baux, qui rendrait les contrats de courte durée moins dignes de protection.

10. Pour ce qui est, cette fois, des juridictions *de fond*, décèle-t-on une prise de position particulière sur ce point? Force est de constater à cet égard qu'un début de jurisprudence s'esquisse, en faveur de la pleine application de la résiliation «instantanée» aux baux de courte durée également. Ainsi, à propos d'un bail de trois ans, le juge de paix de Waremme n'a pas hésité à décider: «en ce qui concerne l'indemnité de relocation, il faut noter que le bail n'a pas été enregistré. Dès lors, quelles qu'en soient les raisons, la locataire pouvait quitter les lieux sans préavis et sans indemnité, en application de l'article 3, § 5, alinéa 3, de la loi du 20 février 1991» (34). Pareillement, le juge de paix d'Uccle a, dans une décision non publiée, refusé au bailleur l'indemnité de relocation afférente à un contrat de bail (non enregistré) d'un an prorogé d'une nouvelle année et résilié par le preneur au cours de cette dernière (35).

11. Revenons un instant encore, avant de conclure, à notre affaire. Les divers éléments précités ne doivent pas faire oublier que si la loi du 27 décembre 2006 est bien entrée en vigueur le 1^{er} janvier

dans lesquelles les baux de courte durée sont conclus: la durée de ceux-ci rend généralement moins probable, en effet, la survenance d'événements imprévus pouvant conduire à l'éviction du locataire que lorsqu'il s'agit de baux de longue durée, la multiplication de ces événements pouvant résulter du simple fait de cette durée » (cons. B.4).

(34) J.P. Waremme, 4 décembre 2008, *Huur*, 2009, p. 79.

(35) J.P. Uccle, 5 juin 2008, R.G. n° 5183/200, inédit.

2007, le bailleur disposait d'un délai de six mois pour se mettre en ordre et procéder à l'enregistrement. Tant que cette période transitoire courait, le locataire qui prenait la décision de quitter les lieux restait intégralement redevable d'une indemnité de résiliation.

A cet égard, la décision commentée ne permet malheureusement pas d'associer une date précise au départ de la locataire. Simplement apprend-on que si cette dernière s'est officiellement inscrite à Erembodegem le 20 septembre 2007, le centre public d'action sociale a résolu de supprimer le droit à l'intégration sociale dès le 1^{er} août 2007, au motif précisément que la bénéficiaire avait installé sa résidence dans une autre commune. Il est dès lors hautement probable que ce déménagement a eu lieu *avant* le 30 juin 2007, date d'expiration de la période transitoire. Eût-il été porté à la connaissance des intéressés, cet état de fait aurait, en toute logique, valu à la locataire une condamnation à payer l'indemnité compensatoire.

L'amertume du bailleur peut se doubler du fait que le législateur avait ménagé au Roi la possibilité d'étendre la période transitoire de trois mois, sur la base d'une évaluation de l'effectivité du prescrit nouveau (36). L'exécutif n'a cependant pas jugé utile d'activer cette faculté, pour la raison simple, notamment, que l'évaluation annoncée n'a, à notre connaissance, jamais été mise en œuvre.

En tout état de cause, le recours à la résiliation immédiate d'un contrat de bail de résidence principale non enregistré ne délie pas pour autant le preneur de l'obligation consistant, quel que soit le type de convention, à assumer jusqu'à la fin du mois ses obligations locatives (37).

(36) Art. 71, al. 2, de la loi-programme du 27 décembre 2006.

(37) «Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné» (art. 3, § 9, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

12. Impossible de boucler ce trop rapide tour d'horizon de la matière de l'enregistrement du bail sans mentionner un dernier arrêt de la Cour constitutionnelle, rendu sur recours en annulation celui-là (38). Cette décision concerne la distinction que fait la loi du 27 décembre 2006 (39) entre «les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule» d'une part (40) et, de l'autre, «les actes, autres que ceux visés [ci-dessus] portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique» (41), étant entendu que seule la première catégorie tombe sous le coup du prescrit nouveau (hors la procédure électronique d'enregistrement, qui bénéficie aux deux). Ainsi, le locataire occupant un bien affecté non pas «exclusivement» mais *principalement* au logement de sa famille (et accessoirement à son activité professionnelle par exemple) ne mérite-t-il pas protection lui aussi?

(38) C.C., 27 mai 2008, n° 84/2008.

(39) Art. 19, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'art. 62 de la loi-programme du 27 décembre 2006.

(40) Est concrètement visé *l'ensemble* des contrats de bail d'habitation, que ceux-ci hébergent la résidence principale du preneur ou qu'ils relèvent du droit commun (contrats d'hébergement précaire, baux de kots d'étudiants, conventions relatives à des logements de vacances, etc.).

(41) Sont concernés, d'un côté, les baux d'immeubles qui ne sont pas affectés au logement (tels que les baux commerciaux, les baux à ferme et les locations d'espaces industriels) et, de l'autre, les baux d'immeubles qui, quoique affectés au logement, ne correspondent pas intégralement à la définition du Code des droits d'enregistrement. On entend d'abord par là les baux d'immeubles qui ne sont pas dédiés *exclusivement* au logement, comme les conventions mixtes logement-commerce. Sont également exclus du bénéfice de la réforme les baux dédiés certes exclusivement au logement, mais au bénéfice de *plusieurs* individus ne formant *pas* une famille (hypothèse de la colocation). Dans la ligne, sont également écartés les baux conclus non pas par une famille mais par *plusieurs familles* (cas de figure de l'habitat groupé).

Justement, c'est l'affectation exclusive du bien au logement d'une famille qui constitue cette justification objective et raisonnable, répond en substance la Cour, dans un raisonnement qui n'est toutefois guère éloigné de la tautologie (42). Par rapport, plus précisément, aux locataires commerciaux ou à ferme, les preneurs soumis, eux, au bénéfice de la loi ne sont pas «professionnels», ce qui justifie qu'une protection spécifique leur soit accordée. «Souvent pas au fait» des réglementations les concernant, ils requièrent dès lors un régime spécial (43).

Nicolas BERNARD,
Professeur aux Facultés universitaires
Saint-Louis

(42) Considérant B.5.1.

(43) Considérant B.5.2. Voy. sur cet arrêt N. BERNARD, «Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins», *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2009, pp. 11 et s.