

Observations

Traiter de façon semblable des situations différentes, c'est aussi discriminer. Le cas du saut d'index wallon sur les loyers

a) Mise en contexte

1. Par décret du 3 mars 2016⁽¹⁾, la Région wallonne avait instauré un saut d'index sur les loyers, dans le but exprès d'amortir le choc causé par le saut d'index décidé sur les salaires au niveau fédéral (par la loi du 23 avril 2015)⁽²⁾. Si les ressources des locataires sont bloquées pendant un certain temps, il a semblé cohérent au législateur décentralisé de limiter en parallèle la source principale de leurs dépenses, à savoir le loyer. Les autorités claironnaient par là leur intention de « rétablir le pouvoir d'achat des 400.000 locataires wallons »⁽³⁾ et voilà que, moins de deux ans après l'entrée en vigueur du dispositif, la Cour constitutionnelle le fait passer de vie à trépas. L'arrêt d'annulation qu'elle a rendu le 15 mars 2018 (à l'instigation des propriétaires) mérite bien une mise en perspective, d'autant plus que la haute juridiction a choisi de *maintenir les effets* produits par la disposition pourtant déclarée contraire à notre charte fondamentale.

2. En quoi, tout d'abord, consistait le décret attaqué (et aujourd'hui annulé) ? Il a introduit un report d'un an dans l'indexation des baux déjà en cours au 1^{er} avril 2016. Pour ces contrats-là, le « nouvel indice » (censé refléter l'évolution du coût de la vie durant l'année écoulée) n'était plus calculé au jour de la demande d'indexation du loyer (à la date anniversaire du bail⁽⁴⁾), mais à la date de l'anniversaire précédent, soit douze mois auparavant^(4bis). On ne considérerait donc pas l'année tout juste révolue (t-1) pour estimer l'indexation, mais celle d'avant (t-2).

Autrement dit, en prenant pour illustration un bail de neuf ans ayant pris effet au 1^{er} janvier 2016, aucune indexation n'est intervenue pour la deuxième année (2017), puisque le nouvel indice — calculé au 1^{er} janvier 2017^(4ter) — équivalait à l'indice de départ. L'indexation n'a pu s'enclencher que pour la troisième année (2018), mais sur la base non pas de l'évolution du prix de la vie constatée durant la deuxième année (2017), mais durant celle d'avant (la première, 2016). Et ainsi de suite, jusqu'à l'échéance du contrat (dont

le loyer ne devait donc jamais s'apprécier en fonction de l'évolution du prix de la vie constatée non seulement — et c'est logique — au cours de la dernière année⁽⁵⁾, mais aussi de l'avant-dernière⁽⁶⁾).

b) Les motifs de l'annulation du décret

3. Le législateur wallon, il n'en faisait pas mystère, était animé par la volonté de compenser dans le chef des locataires les effets du saut d'index décidé sur les salaires à l'échelon fédéral. Tout à son objectif, il a peut-être perdu de vue que les preneurs *ne sont pas tous affectés* par cette mesure fédérale (les indépendants par exemple et, même, certains salariés). Or, le saut d'index sur les loyers a été conçu comme une mesure *englobante*, qui profite indifféremment aux locataires qui sont touchés par le saut d'index sur les salaires et à ceux qui ne le sont pas. Il serait discriminatoire, partant, de conférer aux indépendants par exemple (non soumis au saut d'index sur les salaires, fatalement) une faveur égale (le gel des loyers) à celle qui est accordée aux salariés, fonctionnaires et autres allocataires sociaux.

L'anomalie n'a pas échappé à la section de législation du Conseil d'État : « l'avant-projet viole le principe d'égalité et de non-discrimination et qu'il doit être adapté en prévoyant qu'il ne s'applique qu'aux baux conclus par un preneur qui a perçu des rémunérations, des traitements, des allocations sociales, des sursalaires, des primes ou des indemnités pour le calcul desquels a été appliqué le blocage de l'indice santé »⁽⁷⁾. A-t-elle été entendue ?

4. Pour rencontrer l'objection du Conseil d'État, le gouvernement wallon a déployé une parade particulière : plutôt que d'amender son texte, il a préféré atténuer dans l'exposé des motifs⁽⁸⁾ la référence au saut d'index des salaires (« cette mesure vise *notamment* à compenser le saut d'index sur les salaires conduisant à une injustice sociale »⁽⁹⁾) ; le dispositif décentralisé est désormais présenté comme une « mesure générale » qui vise avant tout à renforcer « pouvoir d'achat » des ménages. Mais, lui-même, le projet de décret n'a pas bougé d'un iota. « Il reste à voir si cette technique passerait la rampe d'un éventuel examen de constitutionnalité », avouons-nous écrit à l'époque⁽¹⁰⁾, un peu dubitatif face à cette opération purement cosmétique. Et bien, on a vu...

5. La Cour, en effet, ne s'est pas montrée outre mesure convaincue par les adaptations apportées par le gouvernement ensuite de l'avis du Conseil d'État. Ainsi, compenser le saut d'index fédéral reste bien « le seul objectif » visé par les autorités wallonnes ; « une simple modification terminologique (*notamment*) » ne suffit pas pour modifier « cette finalité »⁽¹¹⁾. Il est vrai qu'en circonscrivant la mesure aux baux en cours, au motif que ces parties-là n'avaient pas pu anticiper la modification fédérale, le législateur wallon trahissait en quelque sorte sa volonté de lier intimement les deux sauts d'index. Le décret du 3 mars 2016 est simplement « concomitant » à l'action fédérale (mais ne lui est aucunement corrélé), assure le gouvernement wallon dans sa défense auprès de la Cour⁽¹²⁾ ; il est des coïncidences trop belles pour être fortuites, ont dû manifestement estimer les juges.

Au demeurant, pourrions-nous ajouter, si le but du législateur était vraiment de conforter le pouvoir d'achat de l'ensemble des locataires wallons, une autre mesure, davantage structurelle et généralisée que le simple gel de l'indexation des loyers (non applicable aux nouveaux baux rappelons-le), aurait dû s'envisager : l'encadrement des loyers. Jamais en tous cas le moment n'a été aussi propice pour les instances wallonnes, à un double titre. D'une part, elles viennent d'adopter officiellement une grille de référence des loyers⁽¹³⁾. De l'autre, la régionalisation du bail d'habitation leur a offert une occasion historique de limiter au sein du texte régitant désormais la location au sud du pays l'autonomie contractuelle des parties sur ce point (par exemple, en interdisant les loyers qui excéderaient les valeurs de la grille d'un certain pourcentage) ; or, le récent décret « relatif au bail d'habitation », promulgué le même jour (15 mars 2018) que l'arrêt annoté, a choisi de ne rien en faire⁽¹⁴⁾. Peut-être est-ce, précisément, ce que la Cour constitutionnelle a laissé entendre en faisant remarquer de manière incidente que « le souci de garantir le pouvoir d'achat des locataires n'a été pris en compte en l'espèce qu'au regard de la mesure fédérale »⁽¹⁵⁾ ; en clair, d'autres dispositifs étaient sans doute à prendre.

6. Loin d'être rhétoriques ou surabondantes, ces considérations relatives à la motivation du législateur wallon sont d'une importance cardinale dans l'examen de constitutionnalité mené par la Cour dès lors que, comme on le

(1) Décret du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers, *M.B.*, 11 mars 2016.

(2) Articles 2 et s. de la loi du 23 avril 2015 concernant la promotion de l'emploi, *M.B.*, 27 avril 2015.

(3) Projet de décret visant à réaliser un saut d'index des loyers, rapport présenté au nom de la Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, *Doc.*, Parl. w., sess. 2015-2016, n° 378/2, p. 3.

(4) Ou plus exactement, l'indice du mois d'avant (article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4, du Code civil).

(4bis) Article 6, alinéa 3, 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, inséré par le décret wallon du 3 mars 2016.

(4ter) Mais sur la base, on l'aura compris (*cf* note infrapaginale 4), de l'indice du mois précédent, à savoir décembre 2016.

(5) Car le dernier moment où le bailleur est admis à indexer, c'est un an avant l'expiration du contrat.

(6) Car, au moment de la dernière indexation possible (un an donc avant l'expiration du contrat), le nouvel indice sera arrêté sur pied de l'évolution des prix observée durant la septième (plutôt que huitième) année.

(7) Projet de décret visant à réaliser un saut d'index des loyers, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., sess. 2015-2016, n° 378/1, pp. 8-9.

(8) Projet de décret visant à réaliser un saut d'index des loyers, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. w., sess. 2015-2016, n° 378/1, p. 3.

(9) Souligné par nous.

(10) N. BERNARD, « Le saut d'index instauré sur les loyers par le décret wallon du 3 mars 2016 : explications

et questionnements », *R.G.D.C.*, 2016, p. 404.

(11) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.13.2.

(12) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, A.5.1.

(13) Grille élaborée par l'équipe du Centre d'études en habitat durable, « organisme de la recherche publique » créé et financé par le gouvernement wallon.

(14) Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

(15) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.13.2.

sait, le principe d'égalité et de non-discrimination autorise la dérogation, mais uniquement si celle-ci est « raisonnablement justifiée » (« l'existence d'une telle justification [devant] s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause »)¹⁶. Or, poursuit la haute juridiction, les travaux préparatoires « restent en défaut d'étayer cet objectif d'instaurer une mesure généralisée d'aide aux locataires »¹⁷. Débordant manifestement la finalité de départ (puisque sont aussi protégés des locataires non concernés par le saut d'index sur les salaires), la mesure wallonne apparaît disproportionnée et, à ce titre, requerrait une justification particulièrement fournie... que les autorités ont été bien en peine de livrer. Résultat : le décret du 3 mars 2016 est annulé. Notons cependant qu'élargir le périmètre de la mesure wallonne pour la faire accéder à un degré supérieur de généralité (et ainsi mieux « coller » à la motivation développée par le gouvernement) n'aurait pas suffi en soi pour passer le test de constitutionnalité, car il aurait fallu alors s'assurer que ce dispositif étendu ne porte pas atteinte de manière excessive au droit de propriété ; on n'en était pas là, toutefois.

Au passage, on épinglera la conception élargie du principe de non-discrimination développée ici par la Cour constitutionnelle. Celui-ci ne s'épuise pas dans la prohibition de toute inégalité de traitement non justifiée, tant s'en faut ; il interdit aussi, en sens inverse, qu'on applique un régime égal à des cas de figure qui ne sont pourtant pas les mêmes (« ce principe s'oppose, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes »¹⁸). Pour le dire trivialement, mettre tout le monde dans le même sac, c'est aussi discriminer (si un cas n'est pas l'autre) ; chacun, en définitive, a le droit de voir sa situation singulière prise en compte dans sa spécificité.

Et, par ricochet, traiter semblablement des preneurs différents a des effets discriminatoires sur les *cocontractants* de ceux-ci, les bailleurs étant indistinctement privés en effet d'une partie de leurs ressources, même ceux dont les locataires n'ont subi aucune perte consécutivement au saut d'index sur les salaires. N'oublions pas à cet égard que l'action été portée devant la Cour par des propriétaires, à qui un intérêt à agir a été reconnu.

c) Le maintien des effets du décret annulé

7. L'annulation d'un texte de loi opère avec effet rétroactif, c'est connu. Anticonstitutionnel, ce texte l'est depuis le départ, de sorte qu'il faut pareillement le tenir pour inexistant *ab initio*. Toutefois, la Cour a reçu le pouvoir de déroger à ce précepte ; si elle l'estime « nécessaire », elle indique « ceux des effets des dispositions annulées qui doivent être considérés comme définitifs ou maintenus provisoirement pour le délai qu'elle détermine »¹⁹. Ce pouvoir, la Cour en a fait emploi ici puisqu'elle a décidé de « maintenir les effets des dispositions annulées »²⁰. Conséquence : le décret ne cesse d'exister que pour l'avenir, les résultats qu'il a produits dans le passé (le report d'un an de l'indexation de tous les baux en cours au 1^{er} avril 2016) étant sauvegardés.

Comment la Cour explique-t-elle cette décision ? Il s'agissait à son estime d'éviter de créer « des difficultés financières » dans le chef des locataires concernés²¹. La rétroactivité, il est vrai, aurait exposé les intéressés à un débours conséquent ; celui-ci, d'après nos simulations, aurait culminé à 276 EUR (et toujours avec l'exemple du bail de neuf ans entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016²² — dont le loyer est fixé à 600 EUR)²³.

À côté de l'aspect social lié à l'annulation du décret, la haute juridiction s'est montrée sensible également à « l'insécurité juridique » que n'aurait pas manqué de provoquer selon elle une obligation générale de décaissement. Il est exact que celui-ci aurait été rendu plus douloureux encore par le fait qu'il n'a pas du tout été anticipé par les intéressés, pour la raison simple que l'éventualité n'a elle-même jamais été envisagée par les autorités (qui, par exemple, auraient pu suggérer aux preneurs de provisionner les sommes épargnées dans l'arrente de l'arrêt de la Cour, *quod non*). Ce, sans compter les inévitables difficultés d'application (qui exactement est visé ? comment calculer la somme à payer ? à quel moment l'acquitter ? avec, en cas de défaut, quelle sanction ? etc.).

8. Limiter au futur les conséquences de l'arrêt d'annulation ne fait pas l'économie d'une question : quand exactement commence ce futur ? Tout de suite ? Dit plus simplement, les loyers payés après l'arrêt de la Cour du 15 mars 2018 pourront-ils intégrer *immédiatement* l'indexation retrouvée ? Non. C'est que, de manière générale, l'adaptation du loyer au coût de la vie ne peut intervenir qu'une seule fois par année de location, à la

date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail²⁴. Aussi, c'est « jusqu'à la prochaine date anniversaire du bail qui suit le 31 mars 2018 » que la Cour maintient les conséquences du saut d'index²⁵. On imagine au passage que, par fidélité au texte de loi²⁶, la Cour entend par là l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (plutôt que de sa conclusion).

Ce qui signifie concrètement, avec le même exemple du bail de neuf ans ayant pris cours le 1^{er} janvier 2016, que le gel de l'indexation se prolongera jusqu'à la fin de la présente année civile ; le loyer payé d'avril 2018 (soit juste après l'arrêt) à décembre 2018 ne connaîtra aucune appréciation par rapport à ceux qui ont été acquittés durant les trois mois qui ont précédé. Ce n'est qu'à partir du 1^{er} janvier 2019 (première date anniversaire d'entrée en vigueur dudit bail depuis l'arrêt de la Cour) que le bailleur sera admis à relever ses tarifs. Evidemment, dans l'hypothèse d'un bail entré en vigueur le 1^{er} avril 2016 cette fois, le régime normal de l'indexation a repris son empire dès le 1^{er} avril 2018, soit deux semaines seulement après le prononcé de l'arrêt.

9. Une interrogation demeure : lorsque, au jour du prochain anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location, le gel de l'indexation sera venu à échéance, à quelle hauteur le bailleur pourra-t-il fixer alors le loyer ? Pour rappel, le loyer d'un bail ayant pris effet le 1^{er} janvier 2016 par exemple n'a pas évolué en 2017 (du fait du saut d'index) et, en 2018, a certes bénéficié de l'adaptation au coût de la vie, mais de celle qui aurait dû être appliquée en 2017 (l'indexation de 2018 étant à reporter sur 2019, et ainsi de suite). *Quid* dès lors au 1^{er} janvier 2019, une fois refermée la parenthèse du saut d'index ? Il faudra en bonne logique revenir à la règle ordinaire²⁷ et mettre définitivement sous le boisseau le décret wallon. Le nouveau loyer (« adapté ») sera ainsi calculé en fonction de la formule légale suivante : « loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ »²⁸, attendu que l'« indice » désigne « l'indice des prix à la consommation »²⁹ (l'indice santé dans les faits), que le « nouvel indice » réfère à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail³⁰ (le moment donc où l'on opère l'indexation) et que « l'indice de départ » renvoie à l'époque de la conclusion du contrat (et non de son entrée en en vigueur)³¹.

Ce qui donne, toujours avec notre exemple du bail de neuf ans entré en vigueur le

(16) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.12 (« le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé »).

(17) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.14.2.

(18) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.12.

(19) Article 8, alinéa 3, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, *M.B.*, 7 janvier 1989.

(20) C. const., 15 mars 2018, n° 32/

2018, B.17.

(21) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.17.

(22) Et signé le mois d'avant.

(23) Puisque sans le saut d'index, et en fonction de l'indice santé applicable, le preneur aurait dû payer en 2017 un loyer mensuel de 610 EUR (plutôt que de 600 EUR) et, en 2018, de 623 EUR (plutôt que de 610 EUR — puisque l'indexation de cette année-là a été empruntée à celle de l'année précédente). Autrement dit, le manque à gagner du bailleur se chiffre pour 2017 à 120 EUR (10 EUR x 12 mois) et, pour 2018, à 156 EUR

(13 EUR x 12 mois), soit 276 EUR au total.

(24) Article 6, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(25) C. const., 15 mars 2018, n° 32/2018, B.17.

(26) Article 6, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(27) Voy. à cet effet M. CLAVIE, « Les conditions financières », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 246 et s., ainsi que G. OLIVIER, « Les charges financières

du bail », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de droit commun*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 214 et s.

(28) Article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil.

(29) Article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil.

(30) Ou, plus exactement, l'indice du mois d'avant (article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4, du Code civil).

(31) Article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 5, du Code civil. Ici aussi, on vise plutôt l'indice du mois précédent.

1^{er} janvier 2016, que l'indexation pour l'année 2019 prendra bien en compte l'évolution du coût de la vie observée durant l'année écoulée (2018)³²... mais pas antérieurement. Dit autrement, l'indexation perdue ne sera pas rattrapée. Oui, mais celle de quelle année exactement ? Pas l'indexation qui aurait dû avoir lieu en 2017 puisque, en dépit du gel wallon, elle a bien été répercutée dans le loyer (mais avec un retard d'un an, en 2018). Il s'agit donc de l'indexation pour l'année 2018 (basée sur l'augmentation des prix durant l'année 2017), passée entièrement par pertes et profits dès lors qu'elle aurait dû intervenir en 2019. Autrement dit, c'est l'évolution de l'indice au cours de la seconde année de location³³ ayant suivi l'instauration du saut d'index qui restera à jamais ignorée³⁴ (et pas la première), remplacée qu'elle est par la « nouvelle » indexation.

Ce manque à gagner irrémédiable est susceptible d'exercer par contrecoup une tentation auprès de certains bailleurs : se saisir de la faculté légale consistant à faire rétroagir l'indexation pour les trois mois précédant celui de la demande³⁵, dans le but de circonscrire quelque peu leur perte. La démarche peut-elle se prévaloir d'un fondement en droit ? La chose semble douteuse dans la mesure où cette possibilité a été conçue au profit du bailleur s'étant abstenu (pour une raison ou une autre) de solliciter l'indexation³⁶ et qui, par la suite, entend rattraper sa « négligence » ; les trois derniers mois pourront rétroactivement être indexés alors. Ce cas de figure, toutefois, est étranger à l'hypothèse du saut d'index, lequel ne repose pas sur une omission de la part du bailleur. Du reste, et on a là un second point de rupture, ce n'est pas la dernière année (avant le retour au régime initial) qui a été « blanche » ici (puisque l'on lui a appliqué une indexation³⁷), mais celle qui l'a précédée directement, à savoir la première à tomber sous le coup du saut d'index.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

DROIT JUDICIAIRE

- Requête en cassation
- Vice de signification
- Fin de non-recevoir
- Couverture
- Article 861 du Code judiciaire (oui)

Cass. (1^{re} ch.), 6 avril 2017

Siég. : A. Fettweis (prés. sect.), D. Batselé, M. Delange, M. Lemal et A. Jacquemin.

Plaid. : MM^{es} M. Grégoire et H. Geinger.

(s.a. C. c. Région de Bruxelles-Capitale et commune d'Uccle).

Le défendeur en cassation ne peut invoquer avec succès l'irrecevabilité du pourvoi, alors même que la requête a été signifiée à une mauvaise personne, dans la mesure où — ayant déposé, dans les délais légaux, un mémoire en réponse dans lequel il répond aux moyens développés à l'appui du pourvoi — il échoue à démontrer que le vice de signification lui a causé un grief (article 861 C. jud.).

(Extraits)

[...]

III. La décision de la Cour.

Sur la fin de non-recevoir opposée au pourvoi par la première défenderesse et déduite de l'irrégularité de la signification de la requête.

La requête, qui désigne la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par son gouvernement en la personne de son ministre-président en charge de l'Aménagement du territoire en qualité de défenderesse, a été signifiée à la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par son gouvernement en la personne de son secrétaire d'État chargé de la Propreté publique et de l'Urbanisme.

En vertu de l'article 861 du Code judiciaire, le juge ne peut déclarer nul un acte de procédure ou sanctionner le non-respect d'un délai prescrit à peine de nullité que si l'omission ou l'irrégularité dénoncée nuit aux intérêts de la partie qui invoque l'exception.

À l'intervention d'un avocat à la Cour de cassation, la défenderesse a déposé un mémoire en réponse dans les délais légaux et a répondu aux moyens invoqués dans le pourvoi.

Il s'ensuit que l'irrégularité alléguée de la signification n'a pas nui aux intérêts de la partie défenderesse.

La fin de non-recevoir ne peut être accueillie.

Et les frais de la signification du mémoire en réponse seront mis à charge de la première défenderesse.

[Dispositif conforme aux motifs.]

Observations

Vers la consécration d'un principe général de droit « Pas de sanction sans grief » ?

1. En 2016, nous écrivions : « (...) nous formons le vœu que la Cour de cassation, se fondant sur l'article 861 du Code judiciaire, consacre — à brève échéance — un principe général de droit "pas de sanction sans grief". Ce faisant, notre Haute juridiction offrirait aux praticiens le moyen de pallier l'abrogation de l'article 867 du Code judiciaire notamment pour certaines nullités de fond. Ce principe pourrait en effet recevoir une application débordant le cadre strict du régime des nullités »¹.

Ce vœu, que d'aucuns ont considéré pieux ou à tout le moins teinté d'un rare optimisme², semble — à la lecture de son arrêt du 6 avril 2017 — avoir trouvé un écho favorable auprès de la Cour de cassation.

2. Rétroactes.

Le lecteur se souviendra que l'article 867 du Code judiciaire contenait en son sein deux possibilités de couverture de la nullité, couvertures qui étaient susceptibles d'être appliquées alors même que la nullité avait été soulevée en temps utile. La disposition précitée était libellée comme suit : « L'omission ou l'irrégularité de la forme d'un acte, en ce compris le non-respect des délais visés par la présente section ou de la mention d'une formalité, ne peut entraîner la nullité, s'il est établi par les pièces de la procédure que l'acte a réalisé le but que la loi lui assigne ou que la formalité non mentionnée a, en réalité, été remplie ». Il en découlait que la nullité était couverte soit s'il résultait des pièces de la procédure que l'acte de procédure avait réalisé le but que la loi lui assignait, soit s'il résultait des pièces de la procédure que la formalité non mentionnée avait en réalité été remplie.

Au cours des travaux préparatoires de la loi du 19 octobre 2015 modifiant le droit de la

(32) Néanmoins, aucune simulation pécuniaire n'est possible à ce stade car l'indice du mois de décembre 2018 (on se base en fait — par application des alinéas 4 et 5 du § 1^{er} de l'article 1728bis du Code civil — sur l'indice du mois qui précède la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail, ou la date de sa conclusion) n'est pas encore connu.

(33) À calculer à partir de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

(34) Dans notre exemple (de la note infrapaginale n° 26), le bailleur ne

touchera donc jamais les 623 EUR de loyer qu'il aurait dû percevoir en 2018.

(35) « Cette adaptation [...] n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande » (article 6, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

(36) Laquelle n'est pas due automatiquement en effet puisqu'elle doit toujours faire l'objet d'une demande écrite (article 6, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII

du livre III du Code civil).

(37) Celle de l'année d'avant.

(1) P. KNAEPEN, « La réforme de la théorie des nullités et des déchéances », in J.-F. VAN DROOGHENBROECK (dir.), *Le Code judiciaire en pot-pourri - Promesses, réalités et perspectives*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 92.

(2) H. BOULARBAH, « Les nullités et autres irrégularités de procédure », in H. BOULARBAH et J.-F. VAN DROOGHENBROECK (dir.), *Pot-Pourri I et autres actualités de droit judiciaire*, coll. C.U.P., vol. 164, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 233.