

nistiques d'ordre public", des frais de repas à l'extérieur soit 637,00 € et une indemnité fixée *ex aequo et bono* à 1.000,00 € pour la destruction de ses effets personnels.

31. Contrairement à ce que soutiennent M. et Mme B.-R., la demande d'indemnité pour les dommages subis au cours de l'occupation des lieux loués ne fait pas double emploi avec la demande de remboursement de l'intégralité des loyers. En effet, l'objet de ces deux demandes est différent: réparation d'un dommage d'une part et effet de l'annulation du contrat pour cause illicite d'autre part.

32. Il incombe à la partie demanderesse en responsabilité de prouver la faute, le dommage et le lien causal. Il résulte de ce qui précède que les fautes de M. et Mme B.-R. sont établies à savoir le non respect du permis d'urbanisme du 12 mars 1997 et l'exécution de travaux sans permis préalable en violation des normes minimales d'habitabilité. Sans ces fautes, Mme M. et ses quatre enfants n'auraient pas vécu dans des conditions dont l'indécence est établie sans aucun doute possible pour la période d'octobre 2008 à janvier 2009 (cf *supra* la description des lieux, n°s 10, 12 et 13).

La nécessité de repas extérieurs, en plus des gestes de bienfaisance des voisines et amies de la famille, est également établie et justifiée à suffisance de droit par les souches tva, de montants au demeurant très modérés, de la période du 17 octobre 2008 au 7 novembre 2008.

Les effets dommageables de l'insalubrité des lieux litigieux sur la santé physique et psychique des occupants, en particulier des jeunes enfants sont également certains quoique difficilement quantifiables.

Le préjudice subi en lien causal avec les fautes de M. et Mme B.-R. sera adéquatement et raisonnablement indemnisé par une indemnité fixée *ex aequo et bono* à 4.637,00 €.

33. Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal est fondé dans la mesure ci-après précisée et l'appel incident non fondé.

Par ces motifs,

Le tribunal,

Statuant contradictoirement en degré d'appel

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935, sur l'emploi des langues en matière judiciaire;

Reçoit les appels;

Déclare l'appel principal fondé;

Déclare l'appel incident non fondé et en déboute M. et Mme B.-R.

En conséquence,

Met à néant le jugement du 14 octobre 2009 du juge de paix du 6^{ème} canton de Bruxelles sauf en ce qu'il a reçu les demandes originaires et statuant à nouveau:

Dit que le contrat de bail du 2 juin 2003 est nul de nullité absolue;

Déclare la demande de M. et Mme B.-R. en résolution du bail aux torts exclusifs de Mme M., de paiement d'une indemnité de résolution et des arriérés de loyer non fondée;

Condamne M. et Mme B.-R. à payer à titre provisionnel à Mme M. les sommes perçues à titre de loyer de mai 2008 à

mai 2009 à majorer des intérêts au taux légal sur chaque montant payé par Mme M. à titre de loyer à partir de la date de paiement;

Condamne M. et Mme B.-R. à payer à Mme M. la somme de 4.637,00 € à titre de dommages et intérêts;

Ordonne la libération de la garantie locative au profit de Mme M.;

Condamne M. et Mme B.-R. aux dépens des deux instances liquidés dans le chef de Mme M. l'indemnité de procédure de base soit $2 \times 2.200,00 \text{ €} = 4.400,00 \text{ €}$.

Réserve à statuer pour le surplus de la demande Mme M. de restitution des sommes payées à M. et Mme B.-R. à titre de loyer à partir du mois de juin 2003.

Ordonne la réouverture des débats sur la question de la mesure définitive des restitutions suite à l'annulation du contrat de bail litigieux.

(...)

Note – Annulation d'un bail portant sur une habitation en infraction urbanistique: une confirmation bienvenue

1. La décision annotée suscite l'intérêt en ce qu'elle conduit à annuler un bail de résidence principale pour contravention aux règles urbanistiques (réalisation de travaux sans permis d'urbanisme, en l'espèce¹). Le jugement se distingue également par l'utilisation stimulante faite du droit constitutionnel au logement ainsi que par la mobilisation des règles régionales de salubrité. Ces trois aspects recevront chacun ici un traitement (succinct). À titre liminaire cependant, les faits de la cause, parce qu'ils sont marqués par une certaine complexité, requièrent d'être brièvement retracés, de même que la décision du tribunal.

I. Les faits de la cause et la décision

2. En 2003, une dame prend à bail un appartement pour elle et ses enfants; le bien loué est situé au premier étage et donne sur un patio. Dans le courant de l'année 2008, elle fait état de problèmes d'humidité. Plus grave, les bailleurs engagent quelques mois plus tard des travaux visant à couvrir le patio, lesquels ont pour effet de rendre les lieux totalement inhabitables (murs éventrés, toit affaissé, absence d'eau chaude, fuites de gaz, ...). Prononcé, l'état d'insalubrité a fait l'objet d'un constat en bonne et due forme des œuvres des services régionaux compétents.

La locataire este alors en justice en vue d'obtenir la résolution du bail, assortie d'une indemnité. Arguant toutefois d'une équivalence des torts, le juge de paix renvoie la demanderesse et les bailleurs dos-à-dos, mettant fin à la relation contractuelle mais pour l'avenir seulement, et sans dédommagement quelconque. Insatisfaite, la femme forme appel (devant le Tribunal de première instance de Bruxelles, section civile).

1. Il s'agit d'une des deux hypothèses principales en cette matière, l'autre consistant dans la méconnaissance par une partie au contrat de bail (voire les deux) de l'affectation conférée au logement par les plans d'aménagement.



3. L'espèce commentée ne se démarquerait pas spécialement des nombreuses autres affaires en matière d'insalubrité si un élément supplémentaire n'était venu se greffer (compliquant ainsi la donne): la contravention aux normes urbanistiques. C'est que la réfection entreprise par les bailleurs ne bénéficiait *pas* du permis d'urbanisme requis. À la base, en fait, le bien donné en location procédait déjà d'une modification substantielle de la destination de l'immeuble², mise en œuvre en 1997; la rénovation avait alors reçu l'aval des autorités, mais à la condition expresse que l'appartement ainsi créé soit "organisé autour d'un patio".

Sans que la chose transparaît très clairement de l'exposé des faits, il semble bien que des travaux tendant à recouvrir ledit patio aient été initiés *dans la foulée* de cette transformation (bien avant la conclusion du bail donc); l'idée consistait à créer par là une pièce de vie supplémentaire, mais elle revenait à *supprimer* ce patio. Mis au jour, ces travaux irréguliers ont donné lieu à l'établissement en 2004 d'un procès-verbal par l'autorité administrative. Les bailleurs introduisent alors une demande de régularisation, mais essuient un refus. De fait, l'opération projetée "ôte aux locaux habitables de l'appartement arrières les seules vues horizontales dont ils jouissaient", ce qui entraînerait une diminution significative de l'éclairage naturel. Entravée de la sorte en 2004, cette entreprise reprend quatre ans plus tard, jusqu'au bout cette fois, mais toujours sans le permis idoine.

4. Saisi de la question (en degré d'appel), le tribunal civil décide de déclarer le bail "nul de nullité absolue", pour contrariété à une règle d'ordre public (les prescriptions urbanistiques). En ce qui concerne la restitution des prestations réciproques (induite nécessairement par la nullité), la juridiction réserve à statuer, préférant ordonner la réouverture des débats en vue d'une "mesure définitive"; à titre provisionnel, néanmoins, elle condamne les bailleurs à rendre les loyers perçus la dernière année (ceux qui, en fait, ont été versés depuis la – première – plainte émise par la locataire). Pour le surplus, le tribunal octroie au preneur des dommages et intérêts (substantiels).

II. L'annulation du bail pour infraction urbanistique

5. L'élément qui, incontestablement, fait saillie de la décision commentée tient dans la nullité dont les juges frappent ce contrat de bail afférent à un bien conçu en méconnaissance de la législation urbanistique. Pour peu fréquent soit-il (en cette matière à tout le moins), le raisonnement suivi par le tribunal n'en excipe pas moins d'une solide justification juridique et, partant, se doit d'être approuvé.

1. Une législation d'ordre public

6. Les prescrits de l'urbanisme – bruxellois en particulier – revêtent, à l'estime tant de la jurisprudence³ que de la doctrine⁴, un caractère d'ordre public. Même s'il souffre des nuances (notamment lorsqu'est en cause une règle purement procédurale⁵ – et qui ne tient pas à la compétence de son auteur⁶), ce principe est massif.

Il n'empêche, le permis d'urbanisme (auquel le défaut d'observance constitue ici l'infraction) est un acte de nature individuelle, dépourvu comme tel de toute force réglementaire. Toutefois, cette circonstance ne paraît pas être de nature à empêcher d'accoler à cette autorisation formelle le statut d'ordre public⁷. Par-delà les impositions particulières du permis (non suivi), c'est la législation urbanistique qu'on bafoue en effet.

7. Il est de bonne politique, pour rendre compte de cette qualification d'ordre public, de mettre en exergue la nature pénale des sanctions que le législateur a attachées au non-respect de ses prescrits.⁸ Il ne s'agit cependant pas d'une condition nécessaire dans la mesure où les standards de salubrité des logements promulgués par la Région de Bruxelles-Capitale⁹ émanent pareillement à l'ordre public¹⁰ en dépit du fait qu'aucune mesure de type répressif n'en punit la violation¹¹. En sens inverse, l'existence de sanctions pénales n'est pas toujours suffisante pour forger ce sceau d'ordre public, même en matière d'urbanisme¹². Plus fondamentalement dès lors (et de manière positive cette fois), la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est – globalement – coiffée du label d'ordre public parce qu'elle contribue de façon décisive à l'amélioration du cadre de vie et, par là, participe du vivre-ensemble même. Pareil office fait indubitablement écho à la définition que donne tradi-

2. Un café a ainsi été transformé en salle de réunion pour club sportif et, à l'étage, le propriétaire a construit une annexe (en façade arrière), abritant l'appartement en question.
3. Gand, 27 mai 2011, *T.G.R. – T.W.V.R.*, 2012, p. 24, Cass., 19 septembre 2002, *Pas.*, 2002, p. 1687, J.P. Ixelles (II), 22 avril 1998, *Act. jur. baux*, 1999, p. 108, note M. Delnoy, Cass., 31 mai 1990, *Amén.*, 1991, p. 103 et Cass., 27 juin 1985, *Pas.*, 1985, I, p. 1381. Voy. également C.E. (XIII), 27 octobre 2010, n° 208.476, La Cardère et Van Hoegarden.
4. Voy. notamment S. LEPRINCE, "Aspects de droit administratif en relation avec le bail (en Région wallonne)", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 669 et B. LOUVEAUX, "Les effets du permis d'urbanisme sur les contrats: l'exemple bruxellois", *Redrim.*, 2000, p. 163.
5. Cf. notamment C.E. (XIII), 19 décembre 2008, n° 189.044, Gilissen et Renson, C.E. (XIII), 4 mars 2004, n° 128.790, Lebrun et C.E. (XIII), 2 décembre 1998, n° 77.356, Tasiaux. Voy. également C.E. (XIII), 9 novembre 2006, n° 164.584, Julemont.

6. *Voy. a contrario* C.E. (XIII), 12 novembre 2008, n° 187.848, Watelet.
7. M. DELNOY, "Licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme", *Act. jur. baux*, 1999, p. 99.
8. Ainsi qu'il résulte, pour la Région de Bruxelles-Capitale (et dans le cas d'espèce concerné), de la lecture combinée des articles 84, §1^{er}, al. 1^{er}, 2^o, 301, 1^o, et 306 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.
9. Voy. l'art. 4 du Code bruxellois du logement et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.
10. Cf. notamment J.P. Bruxelles, 15 avril 2000, *Redrim.*, 2001, p. 118, note M. Dambre.
11. On impose, à la place, des amendes administratives (art. 15 du Code bruxellois du logement).
12. C.E. (XIII), 24 novembre 2009, n° 198.190, Dorgeo et Wienders.



tionnellement la Cour de cassation de cette notion¹³. Du reste, le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) requiert officiellement des autorités commissaires à sa mise en œuvre qu'elles "s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux".¹⁴

2. L'annulation du bail proprement dite

a) La nullité absolue tirée des principes généraux de droit civil

8. De cette qualification d'ordre public (associée aux réglementations urbanistiques), il s'infère une conséquence majeure: le contrat contrevenant à celles-ci encourt la nullité absolue. C'est que l'article 1108 du Code civil conditionne la validité d'une convention à la présence d'une cause licite dans l'obligation. Pour leur part, les articles 1131 et 1133 du même Code disposent respectivement que la cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public et que l'obligation sur une cause illicite est de nul effet. L'article 6 du Code civil, enfin, interdit de déroger aux lois qui intéressent l'ordre public.

Conjuguées, ces dispositions conduisent à l'annulation du bail, ainsi que le confirme la – rare – jurisprudence sur ce thème¹⁵ (jurisprudence que vient donc étoffer la présente espèce). Cette mesure s'impose avec plus de force encore si, comme ici (puisqu'un permis de régularisation a déjà été refusé¹⁶), toute correction du problème se révèle impossible.

S'agissant d'une matière d'ordre public, cette nullité sera absolue, ce qui emporte diverses conséquences juridiques: entre autres, elle pourra être demandée par n'importe quel tiers se prévalant d'un intérêt (un voisin¹⁷ ou l'Administration¹⁸ par exemple), soulevée même d'office par le juge et, enfin, récuse toute possibilité de confirmation¹⁹.

On notera, à l'appui de la cause commentée, que c'est une solution similaire qui traditionnellement s'applique en cas d'incompatibilité du bien loué avec les normes régionales de *salubrité*²⁰ cette fois, déclarées elles aussi d'ordre public²¹ (les standards fédéraux y émergeant eux aussi, selon certains²²). Et, pour le coup, la jurisprudence est autrement abondante ici.

9. À nouveau, certains tempéraments s'indiquent. En effet, tout manquement à une norme urbanistique – quel qu'il soit – n'emporte pas *in se* la nullité.

D'abord, cette sanction ne s'imposera que si l'objet du bail suppose de créer, autoriser ou perpétuer une situation contraire à l'ordre public²³. Il semble qu'il faille considérer qu'un contrat est nul de nullité absolue, non pas à chaque fois qu'il *concerne* un immeuble en infraction urbanistique, mais uniquement lorsque son objet [...] implique de commettre une infraction²⁴. Tel est bien le cas dans la présente espèce toutefois; mettre un bien non conforme en location (et susciter par là une occupation ne bénéficiant du degré de qualité requis, objectif ultime visé par les législations urbanistiques) matérialise littéralement l'infraction. Le bail, autrement dit, 'consomme' l'irrégularité²⁵. De manière générale, il y a lieu de plaider en faveur d'une interprétation téléologique (de la législation urbanistique comme d'autres), de manière à ce que la sanction retenue échappe à toute systématisme et corresponde bien la finalité de la loi²⁶. Par soi, en tous cas, un bien présentant une contrariété aux prescriptions de l'urbanisme n'est pas nécessairement 'hors commerce'²⁷.

Au demeurant, il est loisible aux parties de mettre à charge de l'une d'entre elles – le preneur, en règle – l'obtention du permis d'urbanisme, sans pour autant rendre le contrat irrégulier²⁸. Aucune clause de ce type ne figurait cependant dans le contrat soumis ici à la

13. "Une loi est d'ordre public lorsqu'elle touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité ou lorsqu'elle fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société" (Cass., 29 avril 2011, *Pas.*, 2011, p. 1203). Voy. également Cass., 10 mars 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 237 et Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, 1948, I, p. 699.
14. Art. 3.
15. Voy. notamment Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res jur. imm.*, 2010, p. 353 et J.P. Ixelles (II), 22 avril 1998, *Act. jur. baux*, 1999, p. 108, note M. Delnoy.
16. De manière générale, l'appréciation de l'autorité chargée de délivrer un tel permis ne saurait être "infléchi par le poids du fait accompli" (C.E., 15 décembre 2010, n° 209.771, Galasse et Van Tuykom).
17. Voisin qui gêneraient les travaux réalisés sans permis.
18. Cf. Civ. Tournai, 13 décembre 1993, *Amén.*, 1994, p. 146.
19. Voy. de manière générale P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 318 et s.
20. Voy. entre autres J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 465, obs. N. Bernard, J.P. Westerlo, 14 septembre 2009, *J.L.M.B.*, 2011, p. 64, J.P. Namur, 4 septembre 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1870, J.P. Charleroi, 23 octobre 2008, *Échos log.*, 2008, n° 4, p. 39, note N. Bernard et L. Tholomé, ainsi que Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 710.
21. Que ce soit en Région bruxelloise (J.P. Bruxelles, 9 octobre 2007, inéd., *R.G.* n° 07A391 et J.P. Bruxelles, 15 avril 2000, *Redrim.*, 2001, p. 118, note M. Dambre), en Wallonie (J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 513, J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Échos log.*, 2001, p. 80, J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Échos log.*, 2001, p. 82 et J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, p. 14) ou encore en Flandre (J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 144, J.P. Beveren, 28 juin 2005, *Huur*, 2005, p. 222, J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35, Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156, Civ. Turnhout, 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197, J.P. Mol 17 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 48, note M. Dambre, J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Huur*, 2002, p. 139).

22. Civ. Gand, 13 juin 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 341, J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 18 septembre 2007, inéd., *R.G.* n° 07A1737, p. 3 et J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Échos log.*, 2001, p. 14, entre autres.
23. A subi ainsi la censure de la Cour de cassation l'arrêt ayant annulé un contrat d'assurance portant sur un chalet construit sans permis de bâtir (Cass., 8 avril 1999, *Amén.*, 2000, p. 140, note M. Delnoy). Il est vrai que l'objet d'une telle convention tient juste (si l'on peut dire) dans "la couverture d'un risque déterminé moyennant un prix", ce qui n'alimente pas directement l'infraction urbanistique. Cet important arrêt a été confirmé depuis, notamment par Cass., 19 mai 2005, *Droit communal*, 2006, p. 748, note C. Van Schoubroeck.
24. T. VANDENPUT et D. VERMER, "Le bail confronté à d'autres législations en Région wallonne", *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 143.
25. J. van YPERSELE, P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, "Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise", *Jurimpratique*, 2008, n° 3 ("Les divisions d'immeubles dans les Régions wallonne et bruxelloise"), p. 42.
26. Cf. N. BERNARD, "La validité du contrat de bail portant sur un bien dépourvu de certificat de performance énergétique? Une comparaison avec les règles de salubrité", *R.G.D.C.*, 2012, p. 362, ainsi que M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *J.J.P.*, 2008, p. 122.
27. Cf. J.-L. VAN BOXSTAEL, "L'aliénation d'une construction irrégulière", *Rev. not. belge*, 1998, p. 462 et s.
28. J. SAMBON, "L'incidence de la police administrative de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur les baux", *Les baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, 2000, p. VII.1.4-2. Voy. a contrario Bruxelles, 27 juin 2000, *T.R.O.S.*, 2001, p. 69, note F. De Preter, ainsi que Civ. Bruxelles, 15 septembre 1995, *J.J.P.*, 1998, 5, note et *T.R.O.S.*, 1996, p. 179, note K. Creyf.



justice, de sorte que la nullité se justifie amplement. De manière générale, les bailleurs ont tout dissimulé à leur cocontractante de la précarité urbanistique (pour dire le moins) de son installation.²⁹ Plus largement (et on dépasse ici le cadre strict du permis d'urbanisme), toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, offre en location un bien immobilier "doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique la plus récente et la plus précise de ce bien"³⁰.

Par ailleurs, si c'est une partie 'accessoire' du bien qui n'est pas couverte par le permis (terrasse, annexe), la nullité peut paraître excessive³¹, pour ne pas dire 'indéfendable'³². Il n'en est rien ici, dans la mesure où la partie de l'appartement ne bénéficiant pas des autorisations urbanistiques (le patio recouvert) ne peut nullement être tenue pour périphérique.

Il se pourrait, enfin, que la situation litigieuse ait été réglée dans l'intervalle, par l'octroi d'un permis de régularisation par exemple (demandé – en vain – dans la présente cause). La nullité, alors, ne s'indique pas davantage (pourvu que la convention ait été conclue en connaissance de cause à la base³³). Certes, le principe de la séparation des pouvoirs empêche de conférer à un tel permis un caractère décisif, le juge étant censé se livrer à sa propre appréciation. Toutefois, on pourrait plaider l'abus de droit si les magistrats persistaient dans la voie de l'annulation en dépit d'une telle ratification.

En tout état de cause, même absolue, la nullité ne saurait être de plein droit; elle doit toujours, comme ici, être décidée par un juge.

De manière générale, refuser la nullité ne revient pas à absoudre le contrat, tant s'en faut. On pourra convoquer à la place une sanction plus adaptée, comme la résolution judiciaire (pour défaut de délivrance du bien conformément à sa destination³⁴, par exemple³⁵); cette dernière solution a ceci d'avantageux et de souple qu'elle ménage aux parties une certaine liberté de choix (réclamer l'exécution forcée ou partir), alors que la nullité absolue s'impose littéralement aux acteurs³⁶.

Par contraste (et en guise de conclusion sur ce point), l'application de la loi pénale amenuise sensiblement la marge d'appréciation du juge. Il suffit en effet d'enfreindre "de quelque manière que ce soit" les prescriptions des permis d'urbanisme pour être automati-

quement passible d'emprisonnement et/ou d'amende³⁷, sans considération manifestement de la gravité ou non des conséquences induites par ladite infraction.

10. En plus d'être absolue, la nullité qui frappe la convention (conclue au mépris des règles urbanistiques) est-elle *totale*? Ne pourrait-on pas envisager, à partir du moment par exemple où seule *une* clause du contrat porte atteinte à l'ordre public, de maintenir les *autres* stipulations de la convention?³⁸ Si l'interrogation peut avoir son sens dans certains contextes, elle n'a pas lieu d'être ici, à notre estime, tant la mise à disposition du bien conformément à sa destination *sensu lato* incarne l'objet même du bail (absorbant tout autre type de considération).

b) Le régime (particulier?) de l'article 308, alinéa 4, du CoBAT

11. Issue directement des principes généraux du droit des obligations, la solution de la nullité absolue doit encore s'articuler avec l'article 308, alinéa 4, du CoBAT. A propos des biens en infraction urbanistique, ce dernier dispose en effet: "A la demande des acquéreurs ou des locataires, le tribunal peut annuler aux frais du condamné, leur titre d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable"³⁹.

12. Cette disposition ne s'apparente point à une simple déclinaison de la nullité précitée et ce, à divers titres. D'abord, elle évoque une juridiction non plus civile mais *répressive* (le tribunal correctionnel⁴⁰), qu'elle habilite à prononcer la nullité de la convention, en sus de la sanction pénale classique (et d'un éventuel dédommagement⁴¹).

13. Ensuite, et cette remarque est liée à la précédente, la faculté instaurée par le quatrième alinéa de l'article 308 du CoBAT s'inscrit dans un cadre précis: la procédure en justice (correctionnelle) intentée à l'encontre du preneur lui-même. Telle est du moins l'interprétation souvent admise⁴². C'est que le *maintien* de l'infraction – et pas simplement sa commission – est également incriminé⁴³; et cette infraction est *continue*⁴⁴. Voilà donc le preneur potentiellement touché lui aussi et, dans l'hypothèse où il resterait passif face

29. Voy. à cet égard Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. jur. imm.*, 2010, p. 353.
30. Art. 281 du CoBAT. Voy., pour la Région wallonne, P.-Y. ERNEUX, "L'emprunte du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur les contrats immobiliers: l'exemple de l'article 85 du nouveau C.W.A.T.U.P.", *Amén.*, 1999, p. 97.
31. Cf. J.P. Ixelles, 28 juin 1996, *J.J.P.*, 1998, p. 21.
32. D. DEOM, "Les baux et le droit de l'urbanisme", *Baux: actualité législative et jurisprudentielle*, sous la direction de É. Beguin et al., Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 67.
33. Sur l'hypothèse d'un contrat irrégulier conclu en connaissance de cause, voy. B. LOUVEAUX, "Le bail et le droit administratif (en Région bruxelloise)", *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoit et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 716.
34. Au sens large (au-delà donc de l'art. 98, §1^{er}, 5^e, al. 2, litt. b, du CoBAT).
35. Voy. *infra* n° 16.
36. Cf. J. van YPERSELE, "Le droit du bail à l'épreuve du droit de l'environnement", *Amén.*, 2007, p. 110.

37. Art. 300, 3^e, du CoBAT.
38. Voy., pour une contextualisation, M. DELNOY, "Licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme", *Act. jur. baux*, 1999, p. 100.
39. Voy. également l'art. 155, §7, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.
40. Ainsi qu'il résulte de la lecture des articles 307 et 311, al. 1^{er}, du CoBAT.
41. Sans compter les mesures prévues à l'article 307, §1^{er}, du CoBAT.
42. Voy. entre autres M. DELNOY, "Licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme", *Act. jur. baux*, 1999, p. 107.
43. Art. 300, 2^e, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Cf. notamment Cass., 14 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 727.
44. Notamment Cass., 10 janvier 2012, *A.P.T.*, 2012, p. 489, Cass., 2 mai 2006, *Pas.*, 2006, p. 997 et Cass., 13 mai 2003, *Pas.*, 2003, p. 970. Cf. aussi B. LOUVEAUX, "Urbanisme. L'infraction de maintien de travaux illicites pèse sur le propriétaire", *Immobilier*, 2004, n° 18, p. 1 et s.



à une irrégularité urbanistique, exposé à une assignation devant les cours et tribunaux. À ce moment-là, alors, il lui est permis – à titre de moyen de défense – de postuler la dissolution du contrat.

Cette interprétation appelle trois remarques toutefois (les deux premières ayant trait à cette possibilité même d'incrimination du preneur).

- En premier lieu, l'élément moral nécessaire à l'établissement de toute infraction (dans le domaine de l'urbanisme⁴⁵ comme dans d'autres) requiert du prévenu qu'il "ait eu la possibilité de prendre conscience du caractère illégal de son comportement"⁴⁶. Qu'en est-il ici? Certes, dans la pratique, le bailleur n'avise généralement pas son cocontractant des éventuelles prescriptions urbanistiques s'attachant au bien qu'il introduit sur le marché locatif. Délibérée ou non, cette rétention d'informations ne semble cependant pas suffisante *in se* pour abolir dans le chef du preneur toute responsabilité en ce domaine. C'est que les réglementations actuelles tendent à consacrer – et renforcer – le droit d'accès pour le citoyen à l'information administrative, urbanistique notamment. Qu'il s'agisse de l'article 32 de la Constitution⁴⁷ (introduit il y a vingt ans⁴⁸), de la Convention dite d'Aarhus du 25 juin 1998⁴⁹, de la directive 2003/35/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 mai 2003⁵⁰, des ordonnances bruxelloises du 18 mars 2004⁵¹ (en particulier son article 4⁵²) et du 30 mars 1995⁵³, ou encore de la loi fédérale du 11 avril 1994⁵⁴; le locataire ne saurait plus aujourd'hui invoquer l'ignorance insurmontable ni se retrancher derrière l'absence de délivrance spontanée des documents idoines par le bailleur. Il lui appartient de suppléer à ce mutisme et d'*aller quérir lui-même* ces renseignements, auprès des administrations compétentes; un véritable droit subjectif lui est conféré pour l'occasion. Ce, même s'il n'est pas toujours évident que la matière de l'environnement, à laquelle certains de ces textes sont dédiés, englobe

bien les secteurs de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme⁵⁵.

- Ceci étant, il n'est pas sûr que l'infraction de maintien des ouvrages litigieux puisse véritablement être imputée au locataire dans la mesure où la législation sur le bail n'investit pas celui-ci du pouvoir d'apporter au bien loué des réparations un tant soit peu substantielles⁵⁶ (fors le cas de figure – extrêmement peu usité sur le terrain – du bail de rénovation⁵⁷), d'autant moins que la clef de distribution entre les travaux à charge du preneur et du bailleur a été revêtue il y a quelques années d'un caractère impératif⁵⁸. Or, "seul celui qui a des droits sur le bien immeuble peut être déclaré coupable de cette abstention", énonce de manière générale la Cour de cassation⁵⁹. Et, concernant l'éventualité d'une demande de permis de régularisation (introduite par le preneur), on peut mobiliser l'enseignement du Conseil d'État suivant lequel "une demande de permis n'a de sens que si elle émane ou est introduite au nom du propriétaire, du titulaire d'un droit réel ou d'un droit de bâtir"⁶⁰. On ne voit dès lors pas bien à quel titre le locataire solliciterait ce permis; son *intérêt* demeure très incertain à tout le moins.
- Enfin, la tournure de ce quatrième alinéa semble indiquer qu'on vise bien deux personnes différentes (le 'locataire' d'une part et, de l'autre, le 'condamné' ou le 'coupable'). De manière générale, c'est souvent au moment où son cocontractant est condamné à réaliser certains travaux d'aménagement ou remettre les lieux en état que le preneur, incidemment, apprend l'existence de l'irrégularité ou découvre l'absence de permis; il a intérêt alors à faire annuler la convention au plus vite, histoire de prendre les devants et se dégager de cette relation précaire juridiquement, voire afin de ne pas devoir répondre (sous la réserve exposée plus haut) de l'infraction de maintien des travaux irréguliers. En conclusion, la faculté d'annulation ne paraît

45. Cf. Bruxelles, 26 avril 2000, *J.T.*, 2001, p. 267, note.

46. J. Van YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, p. 870.

47. "Chacun a le droit de consulter chaque document administratif et de s'en faire remettre copie, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134".

48. Par révision constitutionnelle du 18 juin 1993 (*M.B.*, 29 juin 1993), sous la forme initialement d'un article 24ter.

49. Sur "l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement".

50. Directive "prévoyant la participation du public lors de l'élaboration de certains plans et programmes relatifs à l'environnement, et modifiant, en ce qui concerne la participation du public et l'accès à la justice, les directives 85/337/CEE et 96/61/CE du Conseil", *J.O.U.E.*, n° L 156 du 25 juin 2003.

51. Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement dans la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 30 mars 2004.

52. "Sous réserve des limites fixées aux articles 11 et 12, le droit d'accès à l'information relative à l'environnement détenue par ou pour le compte d'une autorité publique, est garanti à toute personne, sans quelle soit tenue de faire valoir un intérêt [...]".

53. Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration, *M.B.*, 23 juin 1995.

54. Loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration, *M.B.*, 30 juin 1994.

55. Ainsi, l'art. 3, 1^{er}, de l'ordonnance précitée du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à "l'environnement" comprend, sous ce dernier terme, "toutes les matières reprises à l'article 6, § 1^{er}, II, III et V de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980", alors que l'urbanisme et l'aménagement du territoire élargissent expressément, eux, à l'art. 6, § 1^{er}, I (1^{er}), de ladite loi spéciale.

56. Voy. l'art. 1754 du Code civil, entre autres.

57. Art. 8 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, remplacé par l'art. 10 de la loi du 13 avril 1997, *M.B.*, 21 mai 1997.

58. Art. 2, § 2, du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 101, 3^o, de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007. Voy. notamment N. BERNARD, "Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins", *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 32 et s.

59. Sans bien distinguer toutefois entre droits réels et personnels (Cass., 4 février 2003, *Pas.*, 2003, p. 261).

60. C.E. (XIII), 19 juillet 2006, n°161.405, Hargot ("si aucune disposition légale ou réglementaire ne porte expressément que les demandes de permis d'urbanisme ne peuvent être introduites que par les propriétaires du terrain sur lequel il sera construit ou par les titulaires d'un droit de bâtir, il ne peut cependant être admis que n'importe qui puisse introduire une demande de permis d'urbanisme pour n'importe quelle parcelle"). En l'espèce, un conflit était pendant (devant une juridiction de l'ordre judiciaire) quant à la propriété du bien concerné par le permis d'urbanisme.



donc pas cantonnée aux hypothèses où le locataire est défendeur.

Peut-on aller dès lors jusqu'à proposer l'interprétation suivante, qui prend argument du fait que le dispositif ne saurait être abstrait des autres alinéas de cette disposition, laquelle doit elle-même être lue en cheville avec la précédente (l'article 307)? La nullité ne s'enclencherait alors qu'à deux conditions (cumulatives). D'abord, et cela rend le cadre plus particulier encore, le tribunal correctionnel doit, à la demande expresse du fonctionnaire délégué ou du collège des bourgmestre et échevins, avoir préalablement ordonné – outre la pénalité – une des deux mesures suivantes: la remise en état des lieux ou l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement. Ensuite, il faut que l'obligation en question n'ait *pas* été exécutée (dans le délai prescrit) et que le fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins ou la partie civile éventuellement ait pourvu d'office à son exécution, ce que la législation autorise. Par trop littérale, cette vue – basée sur la cohérence interne présumée de l'article 308 du CoBAT – ne saurait être retenue: elle occulte la double circonstance que cet alinéa 4 a été ajouté ultérieurement⁶¹ et que, à l'origine (au sein de la loi fédérale du 29 mars 1962⁶² dont elle est issue⁶³), cette possibilité d'annulation constituait un régime plus autonome qu'aujourd'hui⁶⁴.

14. Enfin, la nullité instituée par l'article 308, al. 4, du CoBAT doit ici avoir fait l'objet d'une 'demande' expresse (de la part du locataire), alors que la nullité absolue, elle, est soulevée d'office par la juridiction. Et, ici, le juge n'est pas *tenu* de prononcer la nullité; il 'peut' l'imposer.

15. Pour les motifs précités entre autres, cette disposition du CoBAT ne se substitue nullement à la nullité basée sur les articles 6, 1108, 1131 et 1133 du Code civil, avec lesquels d'ailleurs elle ne partage que le résultat (l'anéantissement *ex tunc* de la convention); quelle peut donc bien en être, alors, la plus-value? Ce mécanisme pourra être exploité toutes les fois où, précisément (et pour les raisons expliquées plus haut), la nullité absolue ne se justifie peut-être pas. Pour autant, on ne sort pas de l'orbite de la nullité (de droit commun). Le simple constat de l'infraction ne suffit pas, autrement dit, à anéantir la convention; les éléments de preuve traditionnellement requis pour forger une annulation doivent, ici aussi, être réunis. Simplement, on dote le juge correctionnel de ce pouvoir.

16. Plus globalement, le preneur dispose d'autres moyens encore (que la nullité absolue) pour faire annihiler le bail et, au besoin, obtenir un dédommagement. Par exemple, la résolution judiciaire peut être réclamée, le bailleur ayant manqué à son devoir de "délivrer au preneur la chose louée"⁶⁵. Loin d'être exclusivement d'ordre matériel, cette obligation recèle une dimension proprement juridique aussi (sauf disposition contraire⁶⁶), qui comprend entre autres la conformité du bien aux prescrits légaux – urbanistiques notamment⁶⁷. Le bien doit être non seulement fourni "en bon état de réparations de toute espèce"⁶⁸ mais, aussi, paré du permis d'urbanisme adéquat (au-delà même du fait qu'il est censé pouvoir servir à l'usage pour lequel il a été pris en location).

Par ailleurs, les critères régionaux de salubrité étaient allégrement foulés aux pieds au sein de l'appartement loué, autre circonstance susceptible de valoir la nullité absolue de la convention (la matière étant également déclarée d'ordre public, on le sait). Ceci dit, le rapport de l'Inspection régionale du logement faisait état également de certains défauts *imputables au preneur* (humidité par condensation). Du reste, pour rappel, le premier juge de l'affaire a débouté la locataire de sa demande de voir le bail résolu aux torts exclusifs du bailleur; à notre sens, toutefois, la 'compensation' pure et simple opérée alors ne se justifiait nullement, les 'désordres causés par le preneur' étant sans commune mesure avec les propres défaillances – autrement sévères – des bailleurs.

c) La nullité suppose un événement contemporain de la formation du contrat

17. Largement dominante, cette solution de la nullité (absolue) dissimule toutefois un paradoxe. L'inclination avec laquelle on tend à l'ériger en évidence oblitère sa condition même de possibilité: l'existence du vice *ab initio*. C'est parce qu'il manquait à l'origine un élément essentiel à la bonne conclusion du contrat que ce dernier se doit, rétroactivement, d'être anéanti; comme il n'aurait pas dû produire d'effets juridiques, on fait comme si, en d'autres termes, il n'avait jamais été paraphé.

Or, cette vérification (de la contemporanéité des mal-façons par rapport à la signature de la convention) ne se fait pas systématiquement. Les défauts, généralement, sont d'une gravité telle qu'on ne les imagine pas en effet être survenus en cours de contrat; ils devaient donc bien *préexister* à la formation de celui-ci.

18. Qu'en est-il dans le cas d'espèce? Les juges, à l'appui de leur décision, épinglent particulièrement les

61. Art. 61 de l'ordonnance du Parlement bruxellois du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 7 août 2002.

62. Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *Commentaire des articles, Doc., Cons. Rég.-Brux.*, sess. ord. 2001-2002, n° A-284/1, p. 28.

63. Art. 65, § 4, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962.

64. Puisqu'elle faisait l'objet d'un paragraphe distinct.

65. Art. 1719, 3°, du Code civil.

66. Cass., 17 juin 1993, *R.C.J.B.*, 1996, p. 227, note J. Herbots.

67. Voy., pour quelques applications, C.A., 31 mars 2004, n° 61/2004, Civ. Bruxelles, 27 juin 2000, *T.R.O.S.*, 2001, p. 69, note F. De Preter et Civ. Bruxelles, 15 septembre 1995, *J.J.P.*, 1998, p. 5, note et *T.R.O.S.*, 1996, p. 179, note K. Creyf. Cf. également, dans le registre de l'acquisition cette fois, Mons, 17 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, p. 520.

68. Art. 1720, al. 1^{er}, du Code civil.



travaux effectués en 2008. Si le cortège de misères que ceux-ci ont entraîné a incontestablement bouleversé l'économie contractuelle, force est toutefois de constater que cette réfection a suivi – et de plusieurs années – la conclusion de la convention. La solution de la nullité mérite-t-elle dès lors, *in casu*, d'être remise en cause? Nullement. A très juste titre, le tribunal met aussi en exergue le fait que, au moment même de la mise en location, "les lieux [étaient] aménagés illicitement"⁶⁹. Le procès-verbal dressé en 2004 devait bien concerner, déjà, un recouvrement de patio non autorisé; par ailleurs, on peut raisonnablement penser que cette opération avait été entamée *avant* la signature du contrat. Probablement, du reste, l'a-t-elle été dans la foulée immédiate de la transformation – autorisée, elle – de 1997.

19. *Quid* si, d'aventure, il devait s'avérer que la contravention est *postérieure* à la passation de la convention? Est-ce, non plus à la nullité de s'enclencher alors, mais à la *caducité* par exemple (disparition en cours d'exécution d'une caractéristique essentielle du contrat)⁷⁰, comme l'admet parfois la jurisprudence⁷¹? Quel en est l'enjeu tout d'abord? Contrairement à la nullité, la caducité n'agit que pour l'avenir (et, de ce fait, n'implique pas la restitution des prestations réciproques⁷²). Toutefois, l'institution de la caducité – qui n'est ni d'ordre public ni même impérative semble-t-il⁷³ – ne cadre conceptuellement guère avec le cas présent en ce qu'elle suppose généralement un événement *indépendant* de la volonté de son auteur⁷⁴ (*quod non* évidemment ici). À défaut, c'est de résolution judiciaire qu'il convient de parler plutôt, ou encore de perte du bien loué par faute du bailleur⁷⁵. Dans le même registre, on écartera aussi l'article 1722 du Code civil (résiliation du bail de plein droit par destruction de l'objet du bail, sans dédommagement). Certes, cette notion de perte peut revêtir une acception juridique (et, en pratique, découler théoriquement d'un arrêté d'inhabilité par exemple ou, en l'espèce, d'un procès-verbal d'infraction urbanistique)⁷⁶. La disposition, toutefois, ne trouve à s'appliquer qu'en présence expressément d'un 'cas fortuit'⁷⁷,

ce qui, à nouveau, n'est nullement le cas ici.

3. Les conséquences de l'annulation

20. Rétroactive, la nullité – qu'elle soit absolue ou relative – suppose la restitution des prestations réciproques. Concrètement, les loyers doivent être rendus par le bailleur au preneur tandis que, en sens inverse, celui-ci est redevable vis-à-vis de celui-là d'une indemnité d'occupation (pour la jouissance des lieux). Toutefois, le Tribunal civil de Bruxelles décide de débilateraliser cette opération, en quelque sorte. Soucieux de maintenir à la nullité un caractère dissuasif (lequel ne pourrait s'obtenir en effet si la partie en tort était susceptible de retirer de la dissolution du contrat un quelconque avantage pécuniaire), les juges décident de refuser aux bailleurs l'indemnité d'occupation. Ils en appellent, pour ce faire, au principe général *In pari causa cessat repetitio* qui, effectivement, interdit au cocontractant fautif tout espoir de voir ses prestations restituées. Comme son libellé ne l'indique pas, ce précepte a bien trait aussi aux situations où seul *l'un* des cocontractants est défaillant⁷⁸; il est cantonné cependant aux hypothèses de contrariété à l'ordre public expressément (et ne concerne pas les lois 'simplement' impératives)⁷⁹.

21. Pour incontestablement légitime que soit cette décision, elle peut, quant à son fondement juridique, apparaître isolée au regard de la jurisprudence rendue dans le domaine de l'insalubrité – régionale – par exemple (relevant lui aussi de l'ordre public), où les magistrats tendent plutôt à mobiliser un autre registre argumentatif, articulé autour de l'indemnité d'occupation⁸⁰. C'est parce que, précisément, la jouissance des lieux loués a été perturbée – par le mauvais état du bien – que ce dédommagement ne se justifie pas (ou pas intégralement, en tous cas)⁸¹. En tout état de cause, l'adage *In pari causa* n'est pas d'application obligatoire pour le juge⁸². Et, même, certains le refusent lorsque les bonnes mœurs spécifiquement (valeur sociétale plus essentielle encore à leur estime) ne sont pas en péril⁸³.

Il n'empêche, la solution déployée par le Tribunal

69. Voy. le n° 24.

70. Voy. sur la notion P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 942 et s.

71. Cf. notamment, en matière de salubrité, J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, *Échos log.*, 2002, p. 206; voy. aussi, mais dans un sens quelque peu dévoyé, J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *Échos log.*, 1997, p. 14 et J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2004, *Échos log.*, 2005, n° 1, p. 17. De manière générale, Bruxelles, 10 avril 1989, *Pas.*, 1989, II, p. 251.

72. Voy. cependant J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, *Échos log.*, 2002, p. 206.

73. Cass., 14 octobre 2004, *R.C.J.B.*, 2005, p. 717, note O. Mignolet.

74. Liège, 24 février 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, p. 556, note F. Tainmont et Cass., 21 janvier 2000, *R.C.J.B.*, 2004, p. 77, note J.-Fr. Romain. Voy. cependant Cass., 12 décembre 2008, *Act. dr. fam.*, 2009, p. 149, note S. Nudelholc. Art. 1741 du Code civil.

76. Cf. J.P. Ostende, 1^{er} juin 2005, *Echos log.*, 2007, n° 2, p. 26 et Civ. Audenarde, 8 décembre 2004, *R.W.* 2005-2006, p. 1147.

77. Voy. pour une application Cass., 5 décembre 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 1237. Cf. cependant Cass., 28 novembre 1980, *R.C.J.B.*, 1987, p. 70.

78. P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 318.

79. S. LEBEAU, "L'annulation d'un contrat de bail et la restitution de prestations accomplies par les parties", *Cah. dr. imm.*, 2001, n° 6, p. 8.

80. Voy. J.P. Namur, 4 septembre 2009, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1870, J.P. Etterbeek, 7 novembre 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 318, J.P. Zomergem, 24 décembre 2004,

Huur, 2006, p. 35, J.P. Mol, 17 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 48, J.P. Namur, 10 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 119, J.P. Grâce-Hollogne, 25 janvier 2002, *Échos log.*, 2002, p. 115 et Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri*, février 2001, n° 251, p. 7. Cf. aussi J.P. Forest, 29 avril 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 276.

81. Voy. entre autres N. BERNARD, "L'incidence des normes régionales de salubrité sur le contrat de bail de résidence principale", note sous J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 465 et s., T. VANDROMME, "De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemeene huurrecht?", *Huur*, 2009, p. 104 et s., T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen: opzet, verbeurdverklaring en nietigheid van de huurovereenkomst", *R.W.*, 2008-2009, note sous Corr. Gand, 24 juin 2008, p. 1700 et s., N. BERNARD, "Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location", *Amén.*, 2005/2, p. 97 et s., L. THOLOME, "Des conséquences de l'absence de permis de location", *Echos log.*, 2002, p. 27 et s., ainsi que L. THOLOME, "Les effets sur le plan civil de l'absence d'un permis de location", obs. sous J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 93.

82. Gand, 29 mars 2000, *R.W.*, 2001-2002, p. 202, Cass., 5 septembre 1996, *Pas.*, 1996, I, p. 760 et Cass., 24 septembre 1976, *Pas.*, 1977, I, p. 101.

83. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. I, n° 94, p. 124 et 125. Voy. également J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 91 et s., obs. L. Tholomé.



civil de Bruxelles peut exciper d'une indéniable valeur ajoutée, à un double titre. D'abord, sur le plan des principes, elle rappelle le caractère délictueux du comportement qui a conduit à l'anéantissement du contrat. Ensuite, elle permet de s'assurer qu'aucune contrepartie ne sera due par le preneur, alors que l'indemnité d'occupation n'est généralement que *minoriée* (même troublée, même partielle, une certaine jouissance a bien eu lieu en effet) et pas, plus radicalement, supprimée.

En tout état de cause, le juge jouit d'une 'appréciation souveraine' en cette matière, singulièrement lorsque l'ordre public est en jeu⁸⁴.

III. La mobilisation du droit constitutionnel au logement

22. Dans leur raisonnement, les juges du Tribunal civil de Bruxelles n'ont pas hésité à intégrer le droit à un logement décent, coulé *expressis verbis* dans notre texte constitutionnel. Ils y voient un "droit fondamental qu'il incombe au législateur de garantir (article 23, 4° [lire 3°], de la Constitution)". Plusieurs enseignements sont à tirer de cette utilisation.

23. En son principe même, l'invocation de cette disposition a déjà quelque chose d'audacieux dans la mesure où le Constituant avait pris soin de la déclarer dépourvue d'effet direct⁸⁵. Par là, le jugement annoté rejoint la cohorte des autres décisions ayant adossé leur motivation à cette prérogative constitutionnelle⁸⁶ (sans que cela les amène nécessairement à lui accorder un poids prépondérant⁸⁷). L'effectivité d'une norme n'est définitivement pas prédéterminée; elle dépend intimement de l'utilisation judiciaire qui en est faite⁸⁸.

24. Par-delà, une double originalité est à épingle. D'abord, un lien exprès est tracé entre droit constitutionnel au logement et police de l'urbanisme, politiques cousines que la juridiction rassemble judicieusement sous l'égide de l'article 3 du CoBAT précité⁸⁹. Les règles visant à organiser au mieux l'espace et le bâti n'ont de sens en effet que si, *in fine*, elles permettent aux hommes de mieux habiter et de s'épanouir dans leur lieu de vie. Raison pour laquelle, probablement, le tribunal va jusqu'à faire de la concrétisation de l'article 23 de la Constitution 'l'objectif' même de

la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'honnêteté commande cependant d'avouer que l'appariement de ces deux notions n'est pas totalement inédit. Toutefois, leur combinaison livrait jusqu'alors un résultat tout autre; schématiquement, les juges refusaient de déduire de l'article 23 le droit d'installer sa résidence principale dans une zone de loisir, laquelle ne tolère urbanistiquement que les occupations *non* permanentes⁹⁰. Dans la présente espèce, toutefois, c'est une autre vision qui se donne à voir, et un nouveau champ qui s'ouvre.

25. Par ailleurs, et c'est la seconde originalité, le droit au logement est utilisé ici dans un contexte particulier. Loin de n'apparaître que comme un arrière-plan normatif un peu lointain (pour ne pas dire ornemental) ou un 'simple' appendice correcteur de l'application stricte des préceptes de droit civil (ce à quoi on tend parfois à la réduire)⁹¹, l'article 23 de notre charte fondamentale sert une fin précise: déterminer la mesure dans laquelle le comportement illégal des bailleurs entame "la protection de l'ordre social et de l'équité". C'est que, au nom de *In pari causa*, le refus de l'indemnité d'occupation dépend étroitement du caractère contradictoire avec l'ordre public de l'infraction urbanistique.

Et c'est ici précisément qu'intervient cet article 23, aux fins de remplir en quelque sorte cette notion générique d'ordre public, de lui donner contenu et chair. Et, à cette aune, l'ordre public a bien été atteint dans sa substance; la contravention aux prescrits de l'urbanisme a eu pour conséquence de priver les preneurs du bénéfice de leur droit constitutionnel au logement. Pour cette raison-là notamment, l'attitude des bailleurs a été jugée "particulièrement attentatoire à l'ordre social".

IV. Articulation entre la police de l'urbanisme et la police du logement

26. Un dernier point reste à instruire: la bonne articulation entre la police de l'urbanisme et celle du logement. Les deux sont ici brassées puisque, en sus des problèmes urbanistiques, plusieurs manquements aux règles bruxelloises de salubrité ont été relevés dans le bien loué, dûment constatés par les services compétents.

Ce thème se caractérise cependant par un paradoxe⁹²:

84. Liège, 25 mai 1994, *R.R.D.*, 1994, p. 513. Voy. également Civ. Charleroi, 16 février 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 790.

85. Révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, développements, *Doc. parl.*, Sén., sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/1, p. 4 et n° 100-2/3, p. 4, 9 et 11.

86. Cf., pour une large recension, N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011. Voy. également H. FUNCK, "L'article 23 de la Constitution, à travers la jurisprudence des cours et tribunaux (1994-2008): un droit en arrière-fond ou l'ultime recours du juge?", *Les droits économiques et sociaux. Article 23 Const.: état des lieux après deux décennies*, sous la direction de W. Rauws et M. Stroobant, Antwerpen et Louvain-la-Neuve, Intersentia et Anthemis, 2010, p. 110 et s.

87. Voy. entre autres J.P. Ixelles (II), 27 avril 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 122, note B. Hubeau.

88. Cf. entre autres N. BERNARD, "Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail", *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoit, P. Jadoul et al., La Charte, 2006, p. 1 et s.

89. "Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux".

90. Civ. Turnhout, 19 mai 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 98 et Corr. Termonde 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711. *Contra*: Corr. Termonde, 18 novembre 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 266, note S. De Taeye et F. Van Acker.

91. Voy. notamment Civ. Bruxelles (XVI), 29 janvier 2001, *J.T.*, 2001, p. 576.

92. On laisse de côté ici les manquements à la salubrité.



alors qu'il est communément admis de voir la nullité (absolue) frapper un bail portant sur une habitation non conforme sur le plan urbanistique, rien en revanche n'empêche un propriétaire d'introduire un tel bien (violant le CoBAT) sur le marché locatif. Il s'en infère la conséquence, particulière, suivante. La convention mérite d'être annihilée – rétroactivement – puisque, à la lumière des exigences du droit civil⁹³, elle n'aurait jamais dû être conclue, mais à l'aune des prescrits de droit administratif régional cette fois (en matière d'urbanisme), la passation de ce contrat n'est pas prohibée en soi.

Certes, des règles de salubrité gouvernent la mise en location des biens mais, énumérées de façon exhaustive⁹⁴, elles ne comportent nullement en leur sein une quelconque référence à la régularité urbanistique.

27. Est-on fondé dès lors, pour éviter le hiatus, à lier ces deux polices (et, concrètement, à ne plus considérer comme salubre que le bien qui répond *aussi* aux prescrits urbanistiques)? Le Conseil d'Etat a eu à trancher une question de ce type il y a une dizaine d'années. Sans autorisation préalable des services urbanistiques compétents, une propriétaire avait décidé de transformer un atelier afin d'y aménager diverses chambres pour étudiants destinées à la location. Elle sollicite alors de l'administration communale de Liège un permis de location (obligatoire pour les petits logements et les logements collectifs⁹⁵), tout en lui demandant, dans la foulée, un permis d'urbanisme aux fins de régulariser sa situation. Ce dernier permis lui sera toutefois refusé dès lors que, comme dans la présente cause d'ailleurs, "les travaux réalisés ont pour seul objectif la rentabilité maximale, au détriment de la qualité de vie des occupants". Craignant que le sort réservé à sa demande de permis d'urbanisme influe négativement sur sa demande de permis de location, la propriétaire saisit le Conseil d'Etat en vue d'obtenir la suspension de l'acte litigieux. En vain, la haute juridiction administrative choisissant de déconnecter totalement les deux questions. "On n'aperçoit pas ce qui permettrait à la Ville de Liège de subordonner l'octroi d'un permis de location à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable", estime la haute juridiction administrative. "Les conditions d'octroi du permis de location sont limitativement énumérées par l'article 10, alinéa 2, du Code wallon du logement qui ne vise pas l'octroi d'un permis d'urbanisme". En conclusion, "la police administrative spéciale du logement et la police administrative de l'urbanisme sont

distinctes et le principe de l'indépendance des polices s'oppose à ce qu'une autorisation prévue par une police soit refusée pour la raison que le demandeur n'aurait pas (encore) obtenu l'autorisation requise en vertu d'une autre police"⁹⁶. Par conséquent, le préjudice allégué par la propriétaire (la non-délivrance éventuelle du permis de location) ne saurait, s'il advient, être mis en relation causale avec l'acte attaqué (le refus déjà intervenu du permis d'urbanisme).

Affirmée avec force ici, l'indépendance entre les polices de l'urbanisme et du logement⁹⁷ n'en conduit pas moins à certaines situations extrêmes. Ainsi, le Code bruxellois du logement donne huit mois maximum au bailleur pris en défaut d'observation des règles de qualité pour mettre son bien à niveau.⁹⁸ Or, si les travaux projetés requièrent un permis d'urbanisme, le délai devient très rapidement intenable.

28. Instruit de cet important arrêt (et des vicissitudes que celui-ci est susceptible d'engendrer), la Région wallonne a décidé de retoucher son texte dans le but d'établir une corrélation explicite entre la police de l'urbanisme et celle du logement, tout en la dotant d'une assise légale indiscutable. Ainsi, au rang des diverses conditions à remplir par le logement pour décrocher le permis de location (respect des prescriptions régionales et communales de salubrité, conformité aux règlements incendie, compatibilité avec les exigences afférentes à l'inviolabilité du domicile et à la protection de la vie privée, ...) ⁹⁹, le législateur décreta a résolu en 2005 d'en ajouter une nouvelle: "avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme"¹⁰⁰. Dans le sud du pays, autrement dit, un logement tel que décrit dans la présente cause (c'est-à-dire, aménagé en violation du permis d'urbanisme) n'aurait jamais pu, en amont¹⁰¹, être proposé à la location¹⁰².

Aucune règle de cette nature n'existe toutefois en Région bruxelloise. Pourtant, celle-ci dispose elle aussi de l'outil du permis de location (appelé ici "attestation de conformité" et visant les meublés ainsi que les petits logements), ce qui aurait permis l'instauration souple et graduelle d'une mesure de ce type.

29. Ceci étant, la réforme wallonne ne va pas sans induire à son tour certaines difficultés. On pointera parmi celles-ci la propension affichée par plusieurs communes à adopter des règlements d'urbanisme marqués par un surcroît de sévérité (au regard des exi-

93. Art. 6, 1108, 1131 et 1133 du Code civil.

94. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

95. Art. 9 du Code wallon du logement.

96. C.E., 24 juin 2003, Iserentant, n° 120.877, *Amén.*, 2004, p. 53, note Fr. Lamotte.

97. Sur le principe général de l'indépendance des polices administratives (et leurs interrelations malgré tout), voy. M. QUINTIN, "Quelques réflexions au sujet des liens entre la protection du patrimoine immobilier, la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et d'autres polices administratives", *Amén.*, 2006, numéro spécial, p. 22 et s.

98. Art. 13, § 3, al. 4. Voy., *a contrario*, les art. 12, § 1^{er}, al. 1^{er} et 13, al. 1^{er}, du Code flamand du logement.

99. Art. 10, al. 2, 1^{er} à 3^{es}, du Code wallon du logement.

100. Art. 10, al. 2, 4^e, du Code wallon du logement, inséré par l'art. 13, § 2, du décret du Conseil régional wallon du 20 juillet 2005, *M.B.*, 25 août 2005.

101. Et pour peu qu'il nécessite bien un permis de location évidemment (et tombe sous le coup d'une des deux catégories précitées: petits logements et logements collectifs), *quod non* semblerait-il.

102. Voy., pour une application, C.E. (XIII), 22 octobre 2008, n° 187.270.



gences régionales). Pourvu qu'ils "complètent" ces dernières (sans pouvoir y déroger), ces règlements communaux sont autorisés¹⁰³; ils n'en conduisent pas moins, par le renforcement des prescriptions urbanistiques ainsi opéré, à restreindre le parc immobilier ouvert à la location¹⁰⁴.

Cependant, un tel résultat ne relève peut-être pas de l'effet collatéral non désiré; pour certaines collectivités locales, il s'agit bien plutôt d'une *intentionnalité*, plus ou moins assumée. En multipliant les conditions mises à la création d'un logement (ou, selon les points de vue, en aggravant les critères régionaux), la commune rend *de facto* les biens locatifs inaccessibles financièrement à une frange précarisée de la population, contrainte alors de migrer vers une entité plus accueillante – parce que moins chère.

Conclusion

30. Pour cohérente puisse-t-elle apparaître sur le plan du droit, la nullité absolue du bail portant sur une habitation en infraction urbanistique n'en soulève pas moins, à propos des locataires, la question de leur sécurité juridique. Pas tenus informés généralement – au moment de passer la convention – de la conformité ou non du bien aux exigences de l'urbanisme, les preneurs sont donc exposés, en cours de contrat, à l'anéantissement du bail. Il y a donc lieu, à notre estime, de renforcer l'information des candidats locataires sur ce point-là.

31. Précisément, la loi du 25 avril 2007 a imposé au bailleur d'agrémenter la convention locative d'une "annexe" supposée contenir une "explication des dispositions légales" (dont "les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité")¹⁰⁵. N'y grefferait-on pas, à des fins de transparence, l'éventuel permis d'urbanisme (ce qui, comme tel, n'est pas requis par le CoBAT¹⁰⁶)? N'est-ce pas déjà une préoccupation – informative – approchante¹⁰⁷ qui a conduit le législateur régional à obliger le propriétaire à fournir ('à toute demande') copie du certificat de performance énergétique?¹⁰⁸ Il restera alors à coordonner ces devoirs multiples (sans compter le permis de location précité), aux fins

d'épargner au bailleur une surcharge administrative propre alors à le décourager d'introduire son logement sur le marché locatif¹⁰⁹. Pourquoi, dès lors, ne pas songer à fonder ces diverses attestations en un document unique, une sorte de carte d'identité technique du bâtiment? À cet égard, la régionalisation prochaine de la compétence du bail¹¹⁰ pourrait bien constituer une opportunité décisive.

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

Rechtbank van koophandel te Dendermonde, 1^{ste} april 2010

2^{de} kamer

Zet.: Van den Bergh (voorzitter), Van den Borre en Van der Plaetsen (rechters)

Pleit.: Mrs De Coninck, Van Caeckenberg loco Vluggen, Karels loco De Witte

Inzake: D. / BVBA G.L.

Wet Breyn – Informatieverplichting – Nietigheid – Bekrachtiging

Loi Breyne – Obligation d'information – Nullité – Confirmation

De wet Breyne voorziet in artikel 7 een arsenaal voorschriften waaraan een woningbouwovereenkomst dient te voldoen. Deze informatieverplichting is méér dan zomaar een formaliteit en wordt streng beoordeeld. De niet-naleving ervan kan de nietigheid van de ganse overeenkomst of van het strijdige beding tot gevolg hebben. De vraag stelt zich evenwel of de vordering tot nietigverklaring door de rechter steeds dient te worden ingewiligd wanneer dit wordt gevraagd of daarentegen afhankelijk is van de aanwezigheid van een redelijk belang in hoofde van verzoeker.

La loi Breyne prévoit en son article 7 un arsenal de prescriptions auxquelles une convention de construction d'habitations doit

103. En vertu de l'art. 78, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie. Sur la signification à donner à ce verbe 'compléter', voy. entre autres Fr. LAMBOTTE, "Les communes, la lutte contre l'insalubrité et le Code bruxellois du Logement", *Droit communal*, 2006, p. 22.

104. Voy., pour améliorer l'outil de manière générale, Th. CEDER, "Le permis de location. Propositions pour un renouveau qualitatif", *Mouv. comm.*, 2011, n° 11, p. 43 et s.

105. Art. 11bis nouveau de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'art. 102 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007; voy. également l'arrêté royal du 4 mai 2007, *M.B.*, 21 mai 2007, *err.* 31 mai 2007. Cf. sur ce thème N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *J.T.*, 2007, p. 520.

106. La "destination urbanistique" visée par les art. 280 et 281 consiste dans l'affectation prévue par les plan d'affectation du sol (P. DE DONCKER, "Les informations préalables à la vente d'un bien immobilier conformément aux ordonnances et arrêtés sur la planification et l'urbanisme applicables dans la Région de Bruxelles-Capitale", *L'urbanisme dans les actes*, sous la direction d'O. Jamar, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 301), ce qui n'englobe donc point les prescriptions particulières du permis d'urbanisme.

107. Il s'agit par là d'avertir les éventuels preneurs du coût global d'occupation (loyers + charges) du logement qu'ils envisagent de prendre à bail, aux fins de leur permettre de comparer celui-ci avec d'autres, sur une base objective.

108. Pour la Région bruxelloise à tout le moins: art. 25, §1^{er}, 2^e, de l'ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 11 juillet 2007. Voy. également l'art. 18, §2, al. 1^{er}.

109. Signalons à cet égard que, dans un but de simplification administrative notamment, la Région bruxelloise s'apprête à supprimer les attestations et certificats de conformité (aux normes de salubrité), sans pour autant, naturellement, affranchir le bailleur du respect dû à ces critères (seule la procédure formelle et certificative est abrogée). En tous cas, le projet d'ordonnance réformant le Code bruxellois du logement (sur ce point notamment) a déjà été adopté en troisième lecture par le Gouvernement le 13 décembre 2012; il est, actuellement, en discussion au Parlement.

110. Suivant la *Déclaration de politique générale* qui sous-tend l'action du présent gouvernement fédéral, cette compétence – "La location de biens destinés à l'habitation" – est en passe d'être transférée aux Régions en effet (p. 46). Cf. également la proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles déposée le 5 mars 2008 au Sénat, *Doc. parl.*, Sén., n° 4-602/1.

