

Doctrine

Résiliation anticipée du bail de courte durée : la Cour de cassation tranche enfin !, par N. Bernard 441

Jurisprudence

■ Baux à loyer - Résidence principale - Baux de courte durée (article 3, § 6, alinéas 1er et 2, de la loi du 20 février 1991) - Clause autorisant le preneur à résilier anticipativement le bail - Licéité (oui)

Cass., 1^{re} ch., 18 décembre 2015, note 448

■ Cassation en matière répressive - Arrêt de renvoi devant le tribunal correctionnel - Pourvoi immédiat - Irrecevabilité partielle (article 420, alinéa 2, C.i.cr. dans sa version antérieure à la loi Pot-pourri II) - Cassation en matière répressive - Mémoire à l'appui du pourvoi - Signature « sur réquisition et projet » - Irrecevabilité (article 429 C.i.cr.)

Cass., 3 novembre 2015, observations de M. Baetens-Spetchinsky et D. Verwaerde 450

■ I. Impôts sur les revenus - Impôt des sociétés - Détermination du revenu global net imposable - Frais professionnels - Opérations boursières - II. Cassation - Revirement de jurisprudence - Mention dans l'arrêt

Cass., 12 juin 2015, observations de I. Verougstraete 453

Chronique

La vie du palais - Bibliographie - Coups de règle - Communiqués.

Bureau de dépôt : Louvain 1
Hebdomadaire, sauf juillet et août
ISSN 0021-812X
P301031



Journal des tribunaux

http://jt.larcier.be
2 juillet 2016 - 135^e année
26 - N° 6654
Georges-Albert Dal, rédacteur en chef

Doctrine

Résiliation anticipée du bail de courte durée : la Cour de cassation tranche enfin !

Les parties ont-elles le droit d'insérer dans leur contrat de bail de courte durée une clause autorisant la résiliation unilatérale anticipée ? Non prévue par la loi, cette faculté n'est pas non plus exclue (expressément). Il en a toujours résulté un flou juridique, aussi ancien que la législation elle-même, mais que la Cour de cassation a dissipé récemment, validant une disposition de ce type. Si elle entérine une pratique dominante (et une jurisprudence devenue majoritaire), cette position peut toutefois être réexaminée à la lumière du texte de loi et de sa ratio legis. Puisse dès lors l'actuelle démarche de régionalisation du bail apporter la clarification normative requise.

Introduction

1. Le 18 décembre 2015, la Cour de cassation a prononcé un arrêt décisif dans la matière du bail d'habitation, mettant par là un terme à la « controverse importante »¹ (pour ne pas dire « l'imbroglie »²) sur la licéité d'une clause contractuelle de résiliation anticipée du bail de courte durée ; et c'est dans le sens d'une validation qu'elle a tranché ! Aussi, la présente décision nous semble requérir quelque approfondissement, ce d'autant que la position adoptée par la haute juridiction ne va pas de soi.

2. Les faits de la cause sont préalablement à retracer, à plus forte raison qu'ils se caractérisent par une certaine complexité. Monsieur et Madame prennent ensemble à bail un logement, sans être mariés ni cohabitants légaux ; pas davantage le contrat (de courte durée) n'instaure-t-il entre eux une solidarité. Avant l'expiration de la convention locative, les concubins se séparent ; alors que Madame prolonge son séjour au sein du domicile, Monsieur le quitte, adressant un congé à la bailleresse. Il s'adosse pour ce faire sur une clause du contrat autorisant le preneur à mettre fin anticipativement à la convention (sans indemnité), pourvu à la fois qu'il invoque un « motif personnel sérieux » et « présente au bailleur un nouveau locataire qui accepte de louer le bien aux mêmes conditions ». Toutefois, ce renon unilatéral est contesté aussi bien par la locataire restante, qui n'entend pas acquiescer — seule — l'entière du loyer, que par la bailleresse, soucieuse probablement ne pas se priver d'un débiteur potentiel (et consciente de ce que le maintien de Madame dans la place rend illusoire tout remplacement du locataire en partance).

Ainsi qu'il peut se déduire de l'arrêt annoté, le premier juge (justice de paix) donne tort à Monsieur, mais le tribunal civil de Namur, statuant en degré d'appel, réforme cette décision, ce qui conduit Madame à se pourvoir en cassation... en vain donc, la Cour validant ce congé prématuré, le bail fût-il de courte durée³.

(1) L. HERVE, « Durée du bail. Extinction du bail », in P. JADOUL (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Kluwer, 2003, p. 89.

(2) P. BAURAIN, « Les baux de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peuvent-ils être résiliés unilatéralement ? », *J.T.*, 1996, p. 755.

(3) La thématique de la résiliation anticipée n'épuise néanmoins pas l'intérêt que l'on peut trouver à la décision du 18 décembre 2015. Par exemple, celle-ci règle aussi la délicate question — induite par la séparation des copreneurs non solidaires (et le départ de l'un d'entre eux du bien loué) — du loyer restant à payer par le locataire qui fait choix de se maintenir dans les lieux, mettant à charge de ce dernier l'intégralité du loyer. Le cadre restreint du présent commentaire interdit toutefois de consacrer à ce sujet de plus longs développements ; cfr cependant, sur la problématique, Ch.-É. DE FRESART, « Bail et couple font-ils toujours bon ménage ? - Propos sur le bail du logement principal de la famille et l'article 215, § 2, du Code civil », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 311 et s., ainsi que

www.larcier.com

LA RÉVOLUTION DIGITALE ET LES START-UPS

Ouvrage disponible en version électronique sur www.stradalex.com

LA RÉVOLUTION DIGITALE ET LES START-UPS

André-Pierre André-Dumont, Christel Brion, Henri Culot, Julie-Anne Delcorde, Nicolas Delvigne, Pierre Desenfans, Benjamin Docquir, Yves Hendrickx, Hervé Jacquemin, Jessica Lesage, Heidi Waem

Sous la direction de Julie-Anne Delcorde

L'ouvrage, clair et synthétique, a pour but de démystifier les technologies du numérique et leur réputation de complexité technique, afin d'en exposer les aspects essentiels pour le juriste.

> Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles

262 p. • 85,00 € • Édition 2016

Découvrez tous les ouvrages de la collection sur www.larciergroup.com

commande@larciergroup.com
c/o Larcier Distribution Services srl
Boulevard Baudouin 1^{er}, 25 • B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél. 0800/39 067 - Fax 0800/39 068

1 Position de la question

3. Prévues *expressis verbis* pour les baux de neuf ans, les facultés de résiliation anticipée aménagées au profit tant du bailleur (pour occupation personnelle, pour travaux ou encore sans motif mais moyennant indemnité)⁴ que du preneur (sans motif et dans certains cas sans indemnité)⁵ trouvent-elles également à s'appliquer aux baux de courte durée (trois ans ou moins) ? L'interrogation ne cesse d'agiter les commentateurs et de « diviser » les magistrats⁶, du jour même de la promulgation de la loi dite sur les baux de résidence principale (le 20 février 1991).

Question intensément « discutée »⁷, aux « détours hésitants »⁸, « objet d'âpres débats »⁹, sur laquelle « on tergiverse encore et toujours »¹⁰, et dont la « disparité des positions doctrinales et jurisprudentielles » est susceptible d'« affecter grandement » les parties¹¹... : la polémique battait son plein !

Qu'énonce la législation tout d'abord ? Justement, taxée de « sibylline »¹², d'« évasive »¹³, dont la rédaction est jugée « malheureuse »¹⁴, elle « laisse perplexe »¹⁵ indéniablement ; en tout cas, ce « laconisme »¹⁶ peut raisonnablement être vu comme la source même du problème. C'est que le texte se contente de disposer que le bail de courte durée « n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 »¹⁷ (lesquels paragraphes visent les facultés de résiliation anticipée offertes au bailleur et au locataire dans le cadre des baux de neuf ans). Qu'en conclure ? Fâcheusement plurivoque, l'expression peut signifier que le bail de trois ans ou moins ne saurait prendre fin avant terme (en aucune façon)... tout comme il est permis de l'interpréter comme exonérant du respect des prescriptions précitées l'éventuelle clause que

les cocontractants auraient pris le parti (en toute légalité ici) d'insérer dans leur convention ! Alors... ?

4. Cet écheveau, la Cour de cassation a trouvé ici l'occasion — comme Alexandre l'a fait avec le nœud gordien — de le trancher net, en faveur de la résiliation anticipée. En effet, « il ne résulte ni du texte de [l'article 3, § 6, de la loi sur les baux de résidence principale] ni de son caractère impératif qu'est prohibée toute clause » de ce type. Ce faisant, la haute juridiction épouse le sillage de l'école dite de la liberté contractuelle¹⁸ : ce qui n'est pas proscrit doit rester permis¹⁹. Il est vrai que cette position peut entre autres prendre appui sur l'article 1134 du Code civil²⁰. Au demeurant, elle ratifie une pratique jurisprudentielle devenue majoritaire, de nombreux juges inclinant effectivement aujourd'hui à admettre une telle clause²¹, et plus encore si elle est conçue à l'avantage du preneur²², voire s'accompagne d'une indemnité due par la partie qui met fin au contrat²³ — laquelle ne s'apparente point à une clause pénale²⁴, pas plus qu'à un abus de droit²⁵. Du reste, elle recueille les suffrages de plusieurs auteurs²⁶. Et est déjà assimilée par les autorités publiques elles-mêmes visiblement, puisque la brochure explicative officielle de la loi dite sur les loyers (rédigée par le Service public fédéral Justice) consacre la liberté des parties en la matière²⁷, tandis que le bail-type proposé par la Région wallonne par exemple consacre une faculté de résiliation anticipée au profit du preneur²⁸.

5. Massif, le courant jurisprudentiel actuel²⁹ l'est, indubitablement. Et pourtant... À l'appui de la thèse inverse (l'interdiction de la clause), de nombreux arguments — mis en avant par le requérant d'ailleurs — prospèrent, de texte comme d'intentionnalité (du législateur). Permettons-nous de les passer en revue, dès lors qu'ils n'ont peut-être pas reçu de la part de la Cour une considération suffisante à notre estime.

Loin de nous l'intention de mener un combat d'arrière-garde, mais la réalité même de la loi (et de sa *ratio legis*) doit être rappelée. Au de-

J. BROCORENS et A. DE SANTIS, « La pluralité de sujets dans le bail », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 309 et s. Et, pour une application jurisprudentielle (dans le sens opposé à l'arrêt sous rubrique), voy. J.P. Looz, 18 novembre 2014, *Limb. rechtsl.*, 2015, n° 1, p. 84.

(4) Voy. les paragraphes 2, 3 et 4 respectivement de l'article 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 »), 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.

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

(6) I. DURANT, « La résiliation anticipée des baux de courte durée : une faculté qui reste discutée », note sous J.P. Landen Landen-Zoutleeuw, 11 février 2009, *J.J.P.*, 2010, p. 382.

(7) I. DURANT, « Les exceptions au bail de neuf ans », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, p. 211.

(8) P. BAURAIN, « Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme ? », note sous J.P. Herstal, 25 juillet 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 130.

(9) P. BAURAIN, « Les baux de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peuvent-ils être résiliés unilatéralement ? », *J.T.*, 1996, p. 754.

(10) I. DURANT, « La résiliation anticipée des baux de courte durée... », *op. cit.*, p. 385.

(11) L. HERVE, « La durée et la fin du bail dans la loi sur le bail de résidence principale : une réglementa-

tion équilibrée, mais susceptible d'améliorations », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 78.

(12) Y. MERCHIERS (avec la coll. de M. DAMBRE), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 119.

(13) P. BAURAIN, « Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme ? », note sous J.P. Herstal, 25 juillet 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 132.

(14) I. DURANT, « Le bail de courte durée : une exception généralisée ? », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale - 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Bruxelles, la Charte, 1996, p. 65.

(15) P. BAURAIN, « Les baux de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peuvent-ils être résiliés unilatéralement ? », *J.T.*, 1996, p. 755.

(16) I. DURANT, « Les exceptions au bail de neuf ans », *op. cit.*, p. 211.

(17) Article 3, § 6, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(18) Elle l'avait déjà fait auparavant, à propos entre autres de la possibilité laissée aux parties de conclure une convention déliant le bailleur — ayant décidé de résilier le bail de neuf ans en vue d'occuper personnellement le bien — de son obligation d'indemniser le preneur en cas de défaut d'occupation effective : « Ni les articles 3, § 2, alinéa 4, et 12 de la section du Code civil contenant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, ni aucune autre disposition légale ne s'opposent à ce que les parties à un tel bail décident de commun accord, conformément au principe de l'autonomie de la volonté consacré par

l'article 1134 de ce code, de tenir pour non avenu le congé donné par le bailleur en vue d'occuper personnellement le bien, de sorte que le contrat peut encore faire l'objet d'un autre mode de rupture » (Cass., 27 novembre 2008, *R.G.D.C.*, 2010, p. 226).

(19) Voy., pour des illustrations (en matière précisément de résiliation d'un bail de courte durée), Civ. Liège, 15 mars 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 995 et J.P. Westerlo, 10 septembre 1999, *R.W.*, 2002-2003, p. 1395.

(20) « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » (alinéa 1^{er}).

(21) Civ. Liège, 27 juin 2003, *J.J.P.*, 2005, p. 128 (ici, la clause profitait aux deux parties).

(22) J.P. Furnes, 4 septembre 2012, *J.J.P.*, 2014, p. 230, Civ. Gand, 11 décembre 2009, *J.J.P.*, 2013, p. 333, J.P. Ixelles, 5 avril 2005, *Huur*, 2005, p. 217, note. Voy. également J.P. Zomergem, 14 juillet 2009, *R.G.D.C.*, 2012, p. 116, où le magistrat invalide la clause (jugée abusive) subordonnant le départ du locataire (en tout cas, l'arrêt du paiement du loyer) au seul bon vouloir (« willekeur ») du bailleur.

(23) J.P. Hal, 2 juillet 2014, *Huur*, 2015, p. 76, J.P. Landen Landen-Zoutleeuw, 11 février 2009, *J.J.P.*, 2010, p. 376, note I. DURANT, Civ. Gand, 11 décembre 2009, *J.J.P.*, 2013, p. 333, J.P. Tournai, 3 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 500, J.P. Torhout, 2 décembre 2003, *J.J.P.*, 2006, p. 235.

(24) Puisqu'on a là simplement la conséquence de l'exercice d'une possibilité prévue par le contrat (la résiliation anticipée). Voy. J.P. Tournai, 14 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1803 et J.P. Tournai, 18 avril 2000, *Act. jur. baux*, 2000, p. 104 ; ces deux décisions n'émanent pas des mêmes cantons (les premier et deuxième respec-

tivement). *Cfr* aussi J.P. Wavre, 7 septembre 1995, *J.J.P.*, 1996, p. 345.

(25) Civ. Huy, 17 mai 2000, *J.J.P.*, 2001, p. 84, note. *Contra* : J.P. Tournai, 3 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 500 et J.P. Grimbergen, 30 novembre 2005, *Huur*, 2007, p. 93.

(26) B. LOUVEAUX, *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1995, p. 181, L. HERVE, « Durée du bail - Extinction du bail », *op. cit.*, p. 90, P. BAURAIN, « Les baux de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peuvent-ils être résiliés unilatéralement ? », *J.T.*, 1996, p. 755.

(27) « Ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent mettre fin anticipativement à ce contrat de courte durée, sauf convention contraire » (*La loi sur les loyers*, 14^e éd., mars 2013, p. 26, souligné par nous). On verra toutefois qu'il en allait différemment auparavant... (voy. *infra*, note infrapaginale n° 34).

(28) Article 2, A, b, 2, du *Modèle de bail d'une maison unifamiliale*, élaboré en juin 2011 par la Direction générale opérationnelle n° 4 du Service public de Wallonie : « Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans : le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de ... mois (maximum 3) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (maximum 2) ».

(29) Bien décrit — dans ses nuances et évolutions — par A. AYDOGAN, « Het opzeggingsbeding in de woninghuurovereenkomst van korte duur : (soms) ongeldig ? », note sous J.P. Westerlo, 16 août 2010, *J.J.P.*, 2012, pp. 178 et s., ainsi que par I. DURANT, « Les exceptions au bail de neuf ans », *op. cit.*, pp. 212 et s.

meurant, nombreux sont les magistrats à continuer de frapper d'interdiction les clauses de résiliation anticipée³⁰.

Du reste, il peut être bon de signaler que la situation était tout autre dans les premiers temps d'application de loi, puisqu'il régnait à l'époque un « consensus »³¹... mais dans l'autre sens ! Doctrine³² et jurisprudence³³ penchaient alors — dans leur majorité — pour une condamnation de toute résiliation anticipée. Or, dans l'intervalle, la loi n'a aucunement changé (ou presque) ! Selon nous, c'est donc un souci essentiellement pratique (rendre de la souplesse aux parties) qui, davantage qu'un raisonnement en droit, a guidé ce glissement — globalement peu motivé d'ailleurs³⁴.

6. À titre liminaire encore, il convient d'écarter, pour dissiper toute confusion, deux hypothèses étrangères — mais voisines — à l'affaire soumise au *dictum* de la Cour de cassation. On songe ici à la résiliation de *commun accord* (quasi unanimement approuvée, elle³⁵) ainsi qu'à celle, unilatérale, qui ne s'appuierait cependant sur aucune disposition contractuelle (et à l'inverse totalement prohibée³⁶ — fors l'hypothèse de l'abus de droit³⁷).

2 Arguments de texte

A. Un seul mode d'extinction du contrat est prévu (le congé au terme)

7. Les explications d'ordre textuel, en premier lieu, sont au nombre de quatre au moins. D'abord, le *seul* mode d'extinction du contrat de courte durée prévu par la loi est la notification d'un congé, au terme fixé (« Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue »³⁸) ; la jurisprudence fait chorus³⁹. Et, dans notre langue française, il n'y a aucunement besoin d'ajouter l'adverbe « exclusivement » (par exemple, « le bail prend fin *exclusivement* moyennant un congé... ») pour conférer à la phrase une portée absolue⁴⁰ ; c'est, au contraire, le vocable « notamment » qui doit être introduit si l'on entend donner un tour non limitatif à une affirmation dotée par présomption d'un caractère transversal... ce qui n'a point été fait ici.

B. La portée englobante de la formule « n'est pas régi »

8. Ensuite, si la loi choisit de dire du bail de trois ans qu'il n'est « pas régi » par les dispositions relatives au contrat de neuf ans, celles-là mêmes qui touchent à la résiliation anticipée spécifiquement, com-

ment imaginer que le législateur ait pu consentir à ce que ce bail de courte durée connaisse lui aussi une dissolution prématurée (fût-elle voulue par les parties) ? Ce serait, si l'on nous passe la comparaison, laisser revenir par la porte (du contrat) une faculté que l'on a expressément jetée par la fenêtre (de la loi) ; où serait la cohérence⁴¹ ? Par son libellé généraliste, l'article 12 de la loi sur les baux de résidence principale (conférant un caractère impératif à cette dernière)⁴² exclut toute réintroduction conventionnelle de ce genre⁴³.

9. Sur un strict plan lexical, la formule « n'est pas régi » nous semble dotée *in se*, parce qu'elle n'amène aucune nuance, d'une portée globalisante, propre manifestement à récuser toute rupture prématurée du lien contractuel (que celle-ci s'origine dans une loi ou un contrat) ; sa concision assure sa généralité, en quelque sorte. On ne voit pas en tout cas ce qui permet d'inférer d'une disposition aussi neutre qu'elle autoriserait certaines catégories de résiliations (celles qui ont l'heur de pouvoir s'autoriser d'une disposition du contrat) et pas les autres.

Certes, la loi ne précise pas noir sur blanc que le bail de courte durée *ne saurait*, en aucune manière, être régi par les règles relatives à la résiliation anticipée d'un bail de neuf ans, ce qui laisse entendre qu'il pourrait éventuellement l'être⁴⁴ ; quelque peu spéculative, cette interprétation fait bon marché du principe grammatical reconnu suivant lequel le mode de l'indicatif exprime avant tout une « assertion », affirmation « catégorique » et « indiscutable » d'une réalité, tenue pour « absolument vraie »⁴⁵. Déclinée dans la forme négative (comme dans la loi), une phrase indicative revêt, à cette aune, une portée absolue et devrait donc exclure toute idée de potentialité contraire (en d'autres termes, bannir le conditionnel).

Est-il absurde d'imaginer au demeurant que si le législateur avait réellement voulu accepter ces clauses contractuelles, il aurait pris le soin de le mentionner plus explicitement, *a fortiori* dans une législation aussi fondatrice et sensible que celle-là, qui concerne plus d'une personne à deux à Bruxelles par exemple, et dont chaque mot a été pesé (et négocié) ?

C. L'incontestable caractère impératif de la loi du 20 février 1991

10. Impossible par ailleurs de ne pas prendre au sérieux l'incontestable caractère impératif dont est pourvue la loi de 1991, tiré de l'article 12 de celle-ci. Père du texte, le ministre Wathelet (senior) faisait valoir d'ailleurs que « cette disposition impérative est nécessaire parce qu'on considère que dans la négociation, il y a en général un déséquilibre. Une partie [entendez ici : le locataire] doit donc être protégée, même si dans certains cas, cela signifie qu'elle sera amenée à renoncer à certains droits »⁴⁶.

(30) Voy. *infra*, note infrapaginale n° 47.

(31) P. BAURAIN, « Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme ? », note sous J.P. Herstal, 25 juillet 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 130.

(32) Notamment J. VANKERCKHOVE, « Les lois du 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », *J.T.*, 1991, p. 330, N. VERHEYDEN-JEANMART, « Champ d'application et durée du bail », *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve et Bruxelles, Academia et Bruylant, 1991, p. 50, G. ROMMEL, « Le bail de résidence principale », *J.J.P.*, 1992, p. 387.

(33) Entre autres, J.P. Herstal, 25 juillet 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 127, note P. BAURAIN et J.P. Saint-Gilles, 5 novembre 1992, *T. not.*, 1993, p. 320, note L. JANSEN.

(34) À titre d'illustration de ce glissement, on notera que la brochure explicative de la « loi sur les loyers » éditée par le S.P.F. Justice (voy. *supra*, note infrapaginale n° 27) opère, par rapport à la première édition, un virage à 180 degrés puisque, dans sa

mouture originelle, elle mentionnait : « Ni le bailleur ni le preneur ne peuvent donc mettre fin anticipativement à ce contrat, pour quelque motif que ce soit » (*Loyers - La loi nouvelle*, Bruxelles, Cible communication, p. 41). Ce, sans aucunement s'expliquer sur ce revirement...

(35) *Cfr* entre autres J.P. Alost, 21 août 2015, *Huur*, 2015, p. 192 et J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 août 2010, *J.J.P.*, 2012, p. 127. Et, sur le thème, voy. notamment J. DEVEZ, « La résiliation du contrat par accord mutuel des parties », note sous Cass., 27 novembre 2008, *R.G.D.C.*, 2010, pp. 226 et s.

(36) J.P. Hal, 5 mai 2010, *Huur*, 2011, p. 75, J.P. Namur, 7 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 88 et J.P. Gand, 21 juin 1996, *T. Huur*, 1997-1998, p. 33, note P. DE SMEDT, J.P. Gand, 5 mai 1995, *R.W.*, 1996-1997, p. 1342.

(37) Dans le chef du bailleur refusant mordicus tout départ anticipé d'un preneur qui, par exemple, aurait rempli l'ensemble de ses obligations locatives et proposerait un remplaçant susceptible de gagner la confiance de cocontractant. *Cfr* à cet égard J.P. Tournai, 25 mai 2005, *J.T.*, 2005,

p. 524, entre autres.

(38) Article 3, § 6, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(39) J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 999 : « le quatrième alinéa de cet article [3, § 6], indique clairement et sans équivoque la (au singulier) manière dont prend fin un bail de courte durée, c'est-à-dire "moyennant un congé adressé par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue". Il n'est pas question dans le texte légal d'autre possibilité de mettre fin à un bail de courte durée. Il n'y est notamment pas question de permettre aux parties de déroger au système prescrit par la norme légale ».

(40) *Contra* : B. LALOUX, « La clause de résiliation anticipée dans les baux de courte durée », note sous Civ. Huy, 3 février 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 72.

(41) *Cfr* Civ. Liège, 12 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1713 : « il n'est donc pas permis aux parties d'inclure dans leur contrat une clause calquée sur les paragraphes 2 à 5 — et en l'espèce, plus spécifiquement sur le paragraphe 5 — tout en recon-

naissant que l'article 3, § 3 [lisez : § 6], alinéa 2, qui les écarte est un texte impératif ».

(42) Voy. *infra* n° 10.

(43) Qui interdit le plus, interdit le moins, serait-on tenté de dire. Si la loi (impérative) prohibe toute dissolution anticipée, « *a fortiori* les parties ne pourraient-elles convenir dans le bail de quelque autre faculté de résiliation » (G. ROMMEL, « Le bail de résidence principale », *Recyclages en droit*, Bruxelles, Facultés universitaires Saint-Louis, 1992, p. 30).

(44) Pour les tenants de cette thèse, ce serait uniquement l'application *automatique* des causes de résiliation anticipée (du contrat de neuf ans) que le législateur avait à cœur d'empêcher, expliquent (sans y adhérer) N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, « Le bail de résidence principale », in É. BEGUIN et J.-L. JEGHERS (dir.), *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 99.

(45) Source : Centre national de ressources textuelles et lexicales (France).

(46) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, Rapport fait au nom de la Commission de

Partant, inclure une clause de résiliation anticipée dans un contrat de trois ans reviendrait pour les parties à déroger (indument) à un texte normatif qui a pris soin d'en écarter l'éventualité ; difficile, pour nous (et pour de nombreux juges⁴⁷), de sortir de là⁴⁸. Que resterait-il en effet, si l'on devait l'admettre, de la portée impérative d'une législation ? Cette dernière n'a-t-elle pas pour vocation de mettre « *buiten spel* » (« hors jeu ») l'autonomie contractuelle, comme l'explique un magistrat⁴⁹ ? Et, même lorsque la clause contractuelle de résiliation anticipée est rédigée à son profit, le preneur peut avoir intérêt à en postuler en justice son annulation, dans l'hypothèse par exemple où la contrepartie choisie par le bailleur s'avérerait trop lourde⁵⁰.

Est-il réaliste par ailleurs de croire que le législateur a décidé d'abandonner à la volonté des cocontractants une question aussi délicate que la durée du bail de courte durée (ultra-majoritaire dans la pratique de surcroît) alors que la loi du 20 février 1991 vibre tout entier — dans chacune de ses dispositions ou presque — du souci de rééquilibrer les rapports de force entre parties, en encadrant (et limitant) la liberté contractuelle ? A minima, la théorie suivant laquelle « tout ce qui n'est pas interdit est permis » perd singulièrement de sa vigueur persuasive en présence d'un texte impératif⁵¹.

11. À l'estime toutefois de la juridiction de dernier ressort dans la présente espèce, cette nature impérative tiendrait simplement dans l'interdiction faite aux parties, en l'absence de dispositions conventionnelles dans le bail de trois ans, de mobiliser les facultés classiques de résiliation anticipée du contrat de longue durée⁵²... et, en présence de pareilles clauses, de s'y opposer en invoquant le régime du bail de neuf ans. C'est bien le minimum, est-on tenté de rétorquer ! Le *corpus* réglementaire du bail de neuf ans n'est en rien le droit commun du bail de trois ans. Elle serait bien pauvre ou impuissante, en tout cas, la loi impérative qui se résumerait à interdire à une partie de s'emparer d'un régime juridique étranger pour dénier effet à une clause contractuelle, sans pouvoir empêcher en amont l'insertion de pareille clause dans la convention !

D. La comparaison avec le bail à vie

12. Est également éclairante la comparaison avec le système du bail à vie. Ce dernier n'est pas non plus soumis aux règles du bail de neuf ans⁵³... « à moins que les parties n'en disposent autrement », a veillé à préciser ici le législateur⁵⁴ ! A contrario, l'article de loi sur le bail de courte durée (qui ne comprend nulle part pareille incise) doit désavouer toute volonté contraire, lui⁵⁵. Et, au minimum, cette divergence lexicale est le signe d'une certaine détermination du titulaire de la fonction normative de ne point assimiler les deux régimes locatifs (et de créer des règles quelque peu différentes pour le bail à vie).

13. Les esprits sceptiques pourront toujours objecter que l'insertion du passage en question (« à moins que les parties n'en disposent autrement ») avait quelque chose de fortuit peut-être et que, subséquemment, il ne convient pas d'en hypertrophier la signification. Si, de

manière générale, un postulat de rationalité ne caractérise certes pas toujours l'action du législateur, nous sommes pleinement d'avis que ce dernier, ici, savait très bien ce qu'il faisait. À preuve ou à témoin du caractère pleinement conscient de sa démarche, le mécanisme du bail à vie ne date pas de la promulgation initiale de la loi sur les baux de résidence principale, mais a rejoint le texte à la faveur de la révision de 1997⁵⁶. Or, le législateur n'ignorait rien à ce moment-là des difficultés d'interprétation entourant l'article 3, § 6, notamment parce que la loi du 13 avril 1997 a, c'est assez rare pour être souligné, été précédée par un intense travail de concertation⁵⁷ avec l'ensemble des acteurs concernés⁵⁸ ; c'est pour cette raison probablement qu'il a veillé à marquer la différence. En un mot, l'apparition du passage litigieux ne doit probablement rien au hasard.

Il est vrai qu'on peut trouver surprenant de la part du législateur d'avoir autorisé de la sorte la rupture conventionnelle avant terme, par le bailleur, d'un contrat présenté comme « à vie »⁵⁹... Sans doute cependant faut-il y voir la contrepartie du maintien, au bénéfice du preneur, de la possibilité de dissoudre ce même bail de manière prématurée⁶⁰.

3 Éléments d'intentionnalité

A. Une phrase introduite par voie d'amendement, dont la justification semble explicite

14. Pour ce qui est maintenant des éléments d'intentionnalité, des doutes sérieux apparaissent également (quant à la licéité de la résiliation anticipée du bail de trois ans ou moins). On ne peut que déplorer tout d'abord le — relatif — mutisme des travaux préparatoires sur cette question. En cause, notamment : l'absence de la phrase controversée (le bail de courte durée « n'est pas régi » par...) de la mouture initiale du projet de loi⁶¹, ce qui fait qu'aucune explication officielle n'est à trouver dans l'exposé des motifs ni dans le commentaire des articles. C'est incidemment en réalité, par le truchement d'un amendement⁶² (voté à une large majorité des députés⁶³), que le libellé en question a fait son entrée dans la législation.

Heureusement, la justification donnée à cet ajout par ses auteurs se révèle autrement explicite : « les causes de résiliation visées aux §§ 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas à ce bail de courte durée »⁶⁴. Pourquoi donc les élus auraient-ils estimé nécessaire cette intervention *ex post* et adopté cet amendement, sinon pour dissiper toute confusion et marquer soigneusement le départ avec le régime des baux de neuf ans ?

15. On pourra objecter que toute liberté contractuelle n'est pas éradiquée dans la mesure où cette justification laisse aux parties le loisir d'imaginer d'autres causes de résiliation (que celles qu'énumèrent les §§ 2 à 4). N'oublions cependant pas que le paragraphe 4 précité institue justement la résiliation *sans motifs*, ce qui lui confère fatalement

la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 66.

(47) J.P. Westerlo, 16 août 2010, *Huur*, 2011, p. 32, note S. CAEYERS, J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.G.D.C.*, 2009, p. 376, note M. DAMBRE, J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2012, *J.L.M.B.*, p. 1917, J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 999 (« la loi sur les baux de résidence principale est impérative, ce qui signifie que toute clause dérogatoire à son prescrit est entachée de nullité relative, qui peut être invoquée par la personne que le législateur a entendu protéger »), *Civ. Liège*, 12 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1713, entre autres. Il est vrai aussi que, dans les deux premières de ces décisions, la clause était rédigée au profit du bailleur (exclusivement).

(48) *Contra* : *Civ. Anvers*, 6 mars 2006, *R.W.*, 2008-2009, p. 876.

(49) J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.G.D.C.*, 2009, p. 377, note M. DAMBRE.

(50) *Cfr* cependant *Civ. Louvain*,

3 décembre 2003, *R.A.B.G.*, 2005, p. 577, qui a refusé l'annulation d'une telle clause dès lors que celle-ci n'a pas été jugée (suffisamment) préjudiciable au preneur.

(51) « Telle n'est pas la portée de la loi [sur les baux de résidence principale] », observe sans ambages un juge (J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 999).

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

(53) Plus spécifiquement, ce sont les paragraphes 2 à 4 (relatifs à la résiliation à l'initiative du bailleur) de l'article 3 de la loi sur les baux de résidence principale qui sont exclus, et pas le paragraphe 5 de la même disposition (afférent à la résiliation des œuvres du preneur).

(54) Article 3, § 8, *in fine*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(55) *Cfr* J. VANKERCKHOVE, « Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux », *J.T.*,

1997, p. 599.

(56) Article 6, 9°, de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

(57) « En ce qui concerne les baux de courte durée, la commission évoque encore deux points [...] que le législateur aurait intérêt à trancher : la possibilité légale pour les parties de s'ouvrir contractuellement des possibilités de résiliation anticipée [...] », a ainsi relaté le président de la commission d'évaluation de la législation sur les baux de résidence principale (F. GRIFNÉE, « La Commission d'évaluation de la loi du 20 février 1991 - Tentative de synthèse », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale - 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Bruxelles, La Charte, 1996, p. 305).

(58) La Commission regroupait tant des représentants d'intérêts particuliers (syndicat des propriétaires, syndicat des locataires) que des juges, des notaires, des professeurs d'uni-

versité, la Ligue des familles, le Centre pour l'égalité des chances, etc.

(59) L. HERVE, « Durée du bail - Extinction du bail », *op. cit.*, p. 91 : « Il ne semble pas que le législateur ait été véritablement attentif à ce problème ».

(60) Voy. *supra*, note infrapaginale n° 53.

(61) Voy. en creux le texte (soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'État) du projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 41.

(62) N° 127.

(63) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 69.

(64) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, amendements, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 41, souligné par nous.

un côté inclusif (ou universel)... et amenuise d'autant le champ de l'autonomie contractuelle.

Ce raisonnement, et c'est là peut-être sa faiblesse, peine toutefois à embrasser le cas de figure d'une cause de résiliation anticipée qui ne serait ni prévue par les §§ 2 (occupation personnelle) et 3 (travaux), mais qui s'appuierait bien sur un motif précis (autre). On songe au départ à l'étranger par exemple (clause dite diplomatique⁶⁵), encore que ce cas de figure peut être rapproché de la condition résolutoire⁶⁶.

B. Une volonté générale de stabiliser le preneur, exacerbée encore dans le bail de courte durée

16. À propos de *ratio legis* toujours (mais en élargissant quelque peu le spectre), il est permis de penser que le législateur avait comme objectif, par l'instauration d'une convention locative de courte durée, de stabiliser au maximum le preneur ; en contrepartie du raccourcissement de la durée du contrat (le bail de neuf ans était censé devenir la norme⁶⁷...), au moins celle-ci devait-elle être garantie⁶⁸.

Il faut garder à l'esprit parallèlement que le ministre Wathelet (père) avait fait de l'allongement de la durée du bail la « clef de voûte » de sa réforme⁶⁹, lui prêtant de multiples effets vertueux : sécurité juridique renforcée pour le preneur, modération de l'augmentation des loyers (par la diminution de la rotation des locataires), rétablissement de l'égalité entre parties (le bailleur ne pouvant plus « agiter la menace ou le chantage de l'expulsion »⁷⁰), etc. Difficile d'imaginer dès lors qu'il ait voulu, alors que le bail de trois ans constitue déjà une « dérogation » au régime normal⁷¹, soumettre ladite convention exactement à la même précarité temporelle (pour ainsi dire) que celle qui affecte le bail de longue durée. Dépeint (voire décrié) comme « à l'essai »⁷², le contrat de courte durée doit au moins alors laisser aux parties le temps et la possibilité matérielle d'aller jusqu'au bout de leur essai⁷³.

C. Le bail de courte durée, expressément configuré comme régime d'exception

17. Il n'y a rien d'anormal pour le contrat de bail de courte durée à ne pas se calquer sur la convention standard de neuf ans (pour l'éventualité d'une résiliation anticipée) puisqu'il a été conçu dans le but assumé de s'en écarter et de proposer un régime locatif *autre*, davantage adapté à des situations particulières. En rédigeant les règles du bail de trois ans, « le législateur a expressément édicté le principe d'un régime

dérogatoire [au bail de neuf ans] », énonce la jurisprudence⁷⁴. On est donc bien en présence d'un régime d'exception.

18. Il n'est jusqu'à la Cour constitutionnelle qui n'ait souligné la divergence principielle existant entre les deux contrats. Saisie — par voie préjudicielle — de la question de savoir s'il est discriminatoire de réserver aux contrats de neuf ans (et non de courte durée)⁷⁵ la sanction civile du défaut d'enregistrement de la convention locative (par le bailleur)⁷⁶, la haute juridiction a conclu par la négative⁷⁷. Cette « différence de traitement » repose « sur un critère objectif, à savoir la durée du bail » ; plus fondamentalement, la limitation de la sanction aux contrats de neuf ans est « raisonnablement justifiée » dans la mesure où elle « concerne exclusivement le régime relatif au délai de préavis des baux et à l'indemnité de préavis qui serait éventuellement due par le locataire à cette occasion, un régime dont l'article 3, § 6, alinéa 2, exclut expressément l'application aux baux de résidence principale de trois ans ou moins », observe la Cour sans ambiguïté. « En effet, en juger autrement perturberait l'économie de la différence de régime des contrats de bail de neuf ans et des contrats de bail de trois ans maximum »⁷⁸. Difficile de dire plus clairement que baux de courte et de longue durée ne sont point à apparenter...

19. Par ailleurs, le contrat de trois ans « correspond au premier triennat » (des baux de longue durée), assure le ministre⁷⁹. Faut-il rappeler justement que, durant cette période-là (les trois premières années d'un contrat qui en compte neuf), les hypothèses de dissolution anticipée du bail sont incontestablement restreintes puisque ni la résiliation pour travaux ni la résiliation sans motif mais moyennant indemnité ne sont autorisées⁸⁰ et que, du côté du locataire cette fois, un dédommagement est dû s'il met fin au bail dans ce laps de temps⁸¹. Si besoin était, ces éléments confirment l'indiscutable volonté du législateur de « sanctuariser » les premiers temps d'une relation locative, dans l'intérêt du bailleur y compris.

D. Des facultés de résiliation anticipée conçues exclusivement comme des soupapes pour le bail de longue durée

20. Dans la ligne, les facultés de résiliation anticipée ont assurément quelque chose de consubstantiel aux baux de longue durée, qu'il s'agit par là de ne pas « verrouiller » dans le temps. C'est pour éviter de « bloquer » les parties pendant neuf longues années (le bailleur en particulier) qu'alors des « portes de sortie » ont été imaginées. *A contrario*, de telles « soupapes » ne s'avèrent pas nécessaires pour les contrats de courte durée (lesquels, au demeurant, peuvent très bien plafonner à

(65) Cfr, pour une illustration, J.P. Rhode-St.-Genève, 26 janvier 1998, *J.J.P.*, 1999, 65, note E. DEGROOTE, qui valide la disposition contractuelle autorisant la rupture prématurée d'un bail de trois ans pour motif professionnel (moyennant préavis de trois mois).

(66) M. DAMBRE, « De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur », note sous J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.G.D.C.*, 2009, p. 376.

(67) Neuf ans, telle est la durée « présumée » d'un bail de résidence principale en effet, tandis que le contrat de courte durée doit rester « l'exception »... (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, pp. 12 et 16 respectivement). Il n'est pas anodin à cet égard que le bail de trois ans (ou moins) ait été officiellement associé à des hypothèses de location quelque peu marginales comme « les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 5).

(68) En ce sens, J.P. Liège, 30 juin

2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 999 :

« L'article 3, § 6, alinéa 4 [suivant lequel le bail de courte durée "prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue"], protège essentiellement le locataire [...] en lui assurant que le bail ne peut prendre fin qu'à ce moment et dans ces conditions restrictives ».

(69) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 3.

(70) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 3.

(71) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 16.

(72) Ce contrat « n'offre pas de sérieuse garantie d'une sécurité de logement » (projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 67).

(73) « Conventionele opzeggingsmogelijkheden zouden de kortlopende

huurovereenkomsten daarenboven veel van hun zin ontnemen, omdat de op voorhand afgesproken korte duur op die manier niet eens gewaarborgd zou zijn » (M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, Gand, Story-Scientia, 2002, p. 356).

(74) Civ. Liège, 12 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1713.

(75) Cette disposition est en effet enclavée dans une disposition légale afférente au bail de neuf ans (l'article 3, § 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil), plutôt que dans la disposition relative au bail de trois ans ou moins (l'article 3, § 6, de la même section). Sur cette controverse, voy. N. BERNARD, « La résiliation (sans préavis ni indemnité) d'un bail non enregistré : pour les contrats de courte durée aussi ? », obs. sous J.P. Uccle, 4 mars 2008, *J.J.P.*, 2011, pp. 81 et s.

(76) Sanction qui tient dans la possibilité laissée au preneur de résilier de manière unilatérale et anticipée le bail (de neuf ans), à tout moment, et sans devoir respecter le délai normal du congé ni payer d'indemnité. Voy. l'article 3, § 5, alinéa 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré (entre les alinéas 2 et — anciennement — 3) par l'article 73 de la loi-programme (I) du 27 décembre

2006, *M.B.*, 28 décembre 2006.

(77) C. const., 9 juillet 2009, n° 109/2009. Voy. également C. const., 4 février 2010, n° 10/2010 et C. const., 29 avril 2010, n° 50/2010. Sur cette jurisprudence, voy. M. DE SMET et M. HIGNY, « Le bail de résidence principale : questions choisies », in B. KOHL (dir.), *Actualités en droit du bail*, coll. C.U.P., n° 147, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 109 et s., A. CRUQUENAIRE, « La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale », *R.G.D.C.*, 2009, pp. 488 et s., ainsi que M. DAMBRE, « Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur », *NjW*, 2009, pp. 722 et s.

(78) C. const., 9 juillet 2009, n° 109/2009, cons. B.4, souligné par nous.

(79) Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, rapport fait au nom de la Commission de la justice, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, p. 68.

(80) Voy., en creux, le début des §§ 3 et 4 de l'article 3 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil : « À l'expiration du premier et du deuxième triennat [...] ».

(81) Article 3, § 5, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

quelques mois à peine). Nul besoin de flexibilité en d'autres termes si, en amont, c'est la durée elle-même qui est souple (et limitée) ; il suffit d'attendre l'échéance du contrat, ce qui ne saurait tarder. Et si, même dans le cadre d'un contrat de courte durée, le bailleur veut éviter de se lier pour trop longtemps avec un locataire (et récupérer son bien rapidement), il n'a qu'à fixer la durée du contrat à une seule année par exemple, voire moins.

E. Le droit au logement

21. Dans le registre de l'intentionnalité toujours, il est permis d'invoquer également (pour disqualifier l'hypothèse de la résiliation anticipée) la figure du droit au logement, laquelle a pu renforcer la détermination du législateur de l'époque à sauvegarder autant que possible le séjour du preneur de courte durée. Ainsi la loi du 20 février 1991 est-elle « l'aboutissement de la recherche très difficile d'un équilibre entre les intérêts du preneur, dont le législateur visait à protéger la stabilité de la résidence principale, *bref le droit au logement*, et ceux du bailleur [...] ». Il est évident que le premier de ces deux intérêts a été considéré comme le plus important⁸².

22. Certes, alors, le Constituant n'avait point encore coulé cette prérogative nouvelle dans la charte fondamentale (l'article 24*bis* — devenu 23 après renumérotation⁸³ — n'étant adopté que trois ans après⁸⁴ la loi sur le bail de résidence principale de 1991). L'influence, pourtant, se faisait déjà sentir, à un triple titre⁸⁵. D'abord, parce que les premières tentatives parlementaires (en vue de consacrer les droits économiques, sociaux et culturels) sont bien plus vieilles⁸⁶ ; ce n'est d'ailleurs qu'après une demi-douzaine d'essais infructueux⁸⁷, s'étalant sur les trente années précédentes, que la révision constitutionnelle a abouti⁸⁸. Ensuite, certains magistrats en Belgique n'ont pas attendu

l'élévation au rang constitutionnel du droit au logement pour mobiliser ce dernier⁸⁹. En 1991, enfin, de nombreuses conventions internationales⁹⁰ proclamaient déjà le droit au logement⁹¹ (avec lequel par ailleurs de nombreux pays européens avaient franchi le pas de la constitutionnalisation⁹²). En clair, l'idée était dans l'air du temps⁹³.

4 La renonciation à un droit impératif

23. Un dernier aspect, au-delà des éléments d'intentionnalité, doit encore être abordé : parce qu'elle vise avant tout à protéger des intérêts privés (ceux des bailleurs et, principalement, des locataires), la législation du 20 février 1991 est « simplement » impérative, et *pas* d'ordre public⁹⁴. Ses dispositions ne sont donc susceptibles d'entraîner que la nullité *relative* (de la clause contractuelle de résiliation anticipée), laquelle nullité peut être « couverte » par le bénéficiaire (qui estimerait ne pas/plus avoir besoin du bouclier de la loi). Tout l'enjeu consiste dès lors à identifier pour chaque article qui, du preneur ou du bailleur, est désigné comme à protéger. En ce qui concerne le régime du bail de courte durée, on peut raisonnablement plaider, au vu des considérations qui ont précédé, qu'il s'agit du locataire⁹⁵, dont le législateur s'attache à consolider la pérennité du séjour dans le bien loué, on l'a dit. « La *ratio legis* essentielle de la loi », confirme un juge de manière générale, « est de protéger le droit à un logement décent et *stable* »⁹⁶. Par opposition, le bailleur prise plutôt les contrats courts, qui présentent le double avantage de lui permettre de « tester » son locataire (avant de lui proposer une convention davantage pérenne) et de profiter de chaque changement de preneur pour rehausser le loyer entre deux baux⁹⁷.

(82) J.P. Herstal, 25 juillet 1994, *J.J.P.*, 1997, p. 128, note P. BAURAIN, souligné par nous. Cfr aussi J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2012, *J.L.M.B.*, p. 1917 et J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998.

(83) *M.B.*, 17 février 1994.

(84) Loi du 31 janvier 1994 portant modification à la Constitution, *M.B.*, 12 février 1994.

(85) Cfr N. BERNARD, « Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », in G. BENOIT e.a. (dir.), *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 1 et s.

(86) Voy. notamment *Doc. parl.*, Sénat, sess. extr. 1988, n° 100-10 et *Doc. parl.*, Chambre, sess. extr. 1988, n° 10/24b-478/1 et 10/24b-780/1.

(87) Cfr, sur la dernière phase de cette genèse, M. STROOBANT, « Sociale en economische grondrechten in de Belgische Grondwet - Wordingsgeschiedenis van artikel 23 : het Akkoord van "Le Ry d'Ave" Rochefort », in W. RAUWS et M. STROOBANT (dir.), *Les droits économiques et sociaux - Article 23 Const. : état des lieux après deux décennies*, Anvers et Louvain-la-Neuve, Intersentia et Anthemis, 2010, pp. 19 et s.

(88) Cfr à ce sujet E. BREMS, « De nieuwe grondrechten in de Belgisch Grondwet en hun verhouding tot het Internationale, inzonderheid het Europese Recht », *T.B.P.*, 1996 et M. VERDUSSEN et A. NOËL, « Les droits fondamentaux et la réforme constitutionnelle de 1993 », *A.P.T.*, 1994, pp. 130 et s.

(89) Notamment Civ. Liège, 29 juin 1987, *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU, Civ. Liège, 27 janvier 1989, *J.L.M.B.*, 1989, p. 1088 et Civ. Liège, 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474.

(90) Article 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme,

article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, article 27.3 de la Convention internationale des droits de l'enfant, article 9.1 du règlement CEE n° 1612/68 relatif à la libre circulation des travailleurs à l'intérieur de la Communauté, recommandation n° 115 de l'Organisation internationale du travail sur le logement des travailleurs, entre autres. Voy., par la suite, l'article 31 de la Charte sociale européenne révisée et l'article 34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Voy. également les résolutions 2004/21, 2003/27 et 2001/28 de la Commission des droits de l'homme des Nations unies sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, ainsi que la résolution 6/27 du Conseil des droits de l'homme des Nations unies sur le même objet. Cfr aussi les résolutions 2000/13, 2001/34, 2002/49, 2003/22, 2004/21 et 2005/25 de la Commission des droits de l'homme des Nations unies sur l'égalité des femmes en matière de propriété, d'accès et de contrôle fonciers et égalité du droit à la propriété et à un logement convenable.

(91) Cfr sur cette question E. VOGEL-POLSKY, « La reconnaissance en droit international des droits économiques, sociaux et culturels de la personne et son insertion avec l'article 23 de la Constitution », in R. ERGEC (dir.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Bruxelles, Bruylant, 1995, pp. 57 et s., B. HUBEAU, « Het recht op wonen als sociaal grondrecht : internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde », in B. HUBEAU et R. DE LANGE (dir.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Anvers, Maklu,

1995, pp. 49 et s., P. KENNA, « Instruments internationaux du droit au logement », *Sans-abri en Europe* (magazine de la FEANTSA), automne 2008 (« Droit au logement : des clefs pour avancer »), pp. 3 et s., Ph. HERRION, « Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen », *Pensée plurielle*, 2006/2, n° 12, pp. 21 et s., ainsi que L. LAURENT, « L'émergence du droit au logement comme droit fondamental au plan international », *Échos log.*, 1999, n° 3, pp. 41 et s.

(92) Article 65.1 de la Constitution portugaise du 2 avril 1976, article 47, alinéa 1^{er}, de la Constitution espagnole du 27 décembre 1978, article 21.4 de la Constitution grecque du 9 juin 1975, article 22.2 de la Constitution des Pays-Bas du 17 février 1983, article 2, al. 2, de la Constitution suédoise du 28 février 1974, article 78 de la Constitution slovène du 23 décembre 1991, etc. Voy. sur ce thème P. KENNA, « Globalization and Housing Rights », *Indiana Journal of Global Legal Studies*, 2008, vol. 15, n° 2, pp. 397 et s., M. UHRV, « Le droit au logement en Europe », *Échos log.*, 2006, n° 3, pp. 1 et s., ainsi que J.-C. ODERZO, « Le droit au logement dans les constitutions des États membres », *R.I.D.C.*, 2001, pp. 913 et s.

(93) Voy. pour de plus amples développements 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.

(94) *Contra* : J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, *Échos log.*, 2000, p. 124 et J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 18 septembre 2007, inédit, *R.G.* n° 07A1737. Il est à noter toutefois que ces décisions concernent exclusivement la matière de la salubrité, touchant directement il est vrai à la

santé et à l'intégrité physique des occupants, avec même un véritable impact sur la santé publique parfois (infections sanitaires par exemple).

C'est en ce sens qu'il faut comprendre l'intervention de Paul-Alain Foriers : « N'est-il pas enfin choquant que l'article 2 [de la loi sur les baux de résidence principale et énonçant les règles de qualité associées aux logements] soit simplement impératif ? Est-il exact de dire qu'il ne protège que des intérêts privés ? L'ordre public n'est-il pas intéressé par le respect de la dignité humaine et par la sécurité et la salubrité des logements ? » (P.A. FORIERS, « État du bien loué et bail à la rénovation, loyer et charges, garantie locative, cession et sous-location et transmission du bien loué », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 80).

(95) Notamment Civ. Bruxelles, 28 février 2008, *Res. jur. imm.*, 2008, pp. 220 et s., J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.G.D.C.*, 2009, p. 376, note M. DAMBRE et J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998. *Contra* (dans l'intérêt du bailleur) : J.P. Westerloo, 10 septembre 1999, *R.W.*, 2002-2003, p. 1395.

(96) J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998, souligné par nous. Voy. également Civ. Huy, 3 février 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 68, note B. LALOIX : « Dans les baux de courte durée, l'intérêt protégé par le législateur est celui de la stabilité de la résidence principale du preneur ».

(97) En effet, l'article 7, § 1^{er}*bis*, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil souffre d'une ineffectivité patente, en raison notamment de l'impossibilité pour le locataire de prendre connaissance du montant du loyer acquitté par son prédécesseur.

Partant, il sera toujours loisible au preneur d'abdiquer sa protection. Mais il lui est interdit de le faire *d'emblée*, par exemple en apposant son paraphe sur un contrat incluant une clause de résiliation anticipée. La renonciation ne saurait être anticipative en effet⁹⁸ ; elle ne peut intervenir qu'*ex post*. Il faudra donc s'assurer que le locataire ait renoncé à son droit en toute connaissance de cause, de manière libre et éclairée... et seulement « une fois son droit né »⁹⁹.

24. Certes la passation d'un bail de courte durée peut-elle rencontrer les besoins du preneur également (qui ne souhaite pas toujours s'engager pour le long terme, en début de carrière professionnelle par exemple)¹⁰⁰. Une fois le contrat signé, toutefois, il est plus rare avouons-le de voir un locataire s'employer à abrégier son séjour et à quitter son domicile avant la fin prévue¹⁰¹, notamment pour s'éviter un nouveau déménagement, trop rapproché dans le temps. Il faut donc distinguer le stade de la conclusion du contrat de courte durée (lequel peut donc faire l'affaire du preneur) de celui de sa rupture prématurée (vue avec défaveur, en règle, par ledit locataire). Si, dit autrement, la philosophie du « test » du locataire est parfaitement légitime de la part du bailleur, la seule sanction possible¹⁰² — en cas d'évaluation négative de celui-là par celui-ci — doit consister dans l'envoi d'un congé à l'échéance convenue (la non-prorogation du contrat permettant au bailleur de limiter la « casse » éventuelle et de rapidement se mettre en quête d'un locataire jugé plus fiable)... et non pas dans la rupture avant terme de la relation locative.

25. Comment, sur ce sujet de la renonciation à un droit impératif, se positionne la Cour de cassation dans le présent arrêt ? Elle n'en dit mot. On pourrait être tenté de regretter un tel silence mais, à la réflexion, ce dernier n'est pas illogique puisque, en amont, la haute juridiction a admis la licéité d'une telle clause. La question, en d'autres termes, ne se pose tout simplement pas.

5 Les perspectives ouvertes par la régionalisation du bail

26. Que l'on ne se méprenne pas : il ne s'agit nullement ici de se prononcer sur l'opportunité même de la rupture prématurée d'un bail de courte durée, ni de dénier tout intérêt à une « dé-liaison » contractuelle avant terme. Dans certains cas, cette souplesse peut se révéler bénéfique, pour les deux parties ; ce n'est pas pour rien, du reste, que de nombreux juges donnent *quitus* aux clauses allant dans ce sens.

Seulement, force est de constater que, en l'état actuel du texte, la loi laisse très peu de marge aux parties selon nous... et, moins encore, sa *ratio legis*. Tout se passe comme si la nécessité d'introduire de la malléabilité dans le contrat avait éclipsé toute autre considération de type plus légaliste. Or, aussi importants soient-ils, « les besoins de la pratique »¹⁰³ ne doivent pas déteindre à ce point sur l'interprétation à donner à un texte de loi. Veillons, en définitive, à ne pas confondre les niveaux de *lege lata* et de *lege ferenda*.

27. Le grand écart, aujourd'hui, est béant¹⁰⁴ ; ainsi, tout en confessant que la clause de résiliation anticipée est « peu conciliable avec la *ratio legis* du bail de courte durée », un juge ne l'en a pas moins validée *in fine*¹⁰⁵... Où est la sécurité juridique ? ! Si l'on entend dès lors éviter un hiatus croissant entre la législation et son application (tout en adaptant le prescrit aux évolutions de société), c'est modifier ladite loi qu'il convient de faire. Occasion a été indubitablement manquée à cet égard en 1997¹⁰⁶ et 2007¹⁰⁷, lors des deux révisions principales de la « loi Wathélet »¹⁰⁸. Qu'il en aille différemment aujourd'hui ! « Quinze années après l'adoption de la législation [du 20 février 1991], la question de la validité des clauses de résiliation anticipée ne fait toujours pas l'unanimité », écrivait une auteure il y a une décennie déjà. « Dans ces conditions, il nous semble qu'une clarification par le législateur lui-même serait la bienvenue. La sécurité juridique y gagnerait »¹⁰⁹. Toujours pendante, la question est plus que jamais d'actualité.

28. Justement, la sixième réforme de l'État a confié la matière du « bail d'habitation » aux Régions, compétentes en ce domaine depuis le 1^{er} juillet 2014¹¹⁰. Dans chacune des entités fédérées, les travaux de régionalisation de la loi de 1991 vont bon train ; puissent les législateurs décrets et ordonnanciers en profiter pour dissiper une fois pour toute l'incertitude qui nimbe la question, en intégrant par exemple la pratique jurisprudentielle dominante (ce qui, au passage, donnera exécution au présent arrêt de la Cour de cassation)¹¹¹. Précisément, l'exécutif bruxellois s'appête à insérer officiellement cette possibilité dans son avant-projet de texte¹¹² (auquel il met actuellement une dernière main), à l'instar d'ailleurs de son alter ego wallon¹¹³.

En attendant, l'on sait gré à la Cour de cassation d'avoir clos l'une des polémiques les plus anciennes et les plus vives de la matière du bail. Ce, même si les arguments de texte et les éléments d'intentionnalité du législateur soulevés plus haut auraient pu (...du ?) accoucher d'une autre décision.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis-Bruxelles

(98) *Cfr* notamment Cass., 27 novembre 2008, *R.G.D.C.*, 2010, p. 225, note J. DEWEZ.

(99) B. LOUVEAUX, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation », *in* N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 20.

(100) « Beide partijen zijn immers beschermd door artikel 3, § 6, lid 2 Woninghuurwet » (A. AYDOGAN, « Het opzeggingsbeding in de woninghuurovereenkomst van korte duur : (soms) (on)geldig ? », note sous J.P. Westerlo, 16 août 2010, *J.J.P.*, 2012, p. 182).

(101) Fors le cas un peu marginal des étudiants qui partent à l'étranger (dans le cadre du programme Erasmus par exemple). Et encore, ils revendent plutôt le droit de sous-louer le bien (en vue de le « récupérer » à la fin du séjour).

(102) En dehors, naturellement, de l'hypothèse périphérique — mais proche — de la résolution judiciaire (pour manquement contractuel), sans même parler ici de l'annulation (s'il s'avère qu'un élément essentiel à la conclusion du contrat n'était pas pré-

sent à l'origine) ou encore de la caducité (lorsqu'un tel élément vient à manquer en cours d'exécution de la convention).

(103) L. HERVE, « Durée du bail. Extinction du bail », *op. cit.*, p. 89.

(104) « Dergelijk opzeggingsrecht lijkt ons toch moeilijk verenigbaar met de *ratio legis* » (J. HERBOTS et Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Bruges, die Keure, 1997, p. 75).

(105) J.P. Verviers, 18 octobre 2005, *Échos log.*, 2006, n° 1, p. 22.

(106) Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matières de baux, *M.B.*, 21 mai 1997.

(107) Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007, articles 97 et s.

(108) Ce n'est pas faute pourtant pour la commission d'évaluation de la loi Wathélet d'avoir prévenu en 1997 le législateur (*cfr* note infrapaginale n° 57).

(109) I. DURANT, « Les exceptions au bail de neuf ans », *op. cit.*, p. 217.

(110) Article 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Si-

xième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014 (et entrée en vigueur le 1^{er} juillet de la même année donc). Voy. pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, pp. 421 et s., B. HUBEAU et D. VERMEIR, *Régionalisation van de federale huurwetgeving*, Louvain, Steunpunt Wonen, 2013 et N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.

(111) *Cfr*, pour quelques suggestions concrètes de modifications législatives (dans le sens d'une consécration de la résiliation anticipée), L. HERVE, « La durée et la fin du bail dans la loi sur le bail de résidence principale... », *op. cit.*, pp. 78 et s.

(112) À en croire toutefois la note du Gouvernement bruxellois du 17 décembre 2015 sur les

« principes directeurs de la régionalisation du bail d'habitation », pp. 9 et 10 : « Il convient de constater qu'à ce stade, la doctrine majoritaire penche vers une acceptation des clauses contractuelles de résiliation anticipée des baux de courte durée. [Aussi,]

l'ordonnance prévoira explicitement la possibilité de résilier anticipativement des baux de courtes durées. À cette fin, il sera étudié la possibilité d'étendre à ce type de baux, les facultés de résiliation prévues pour les baux d'une durée de 9 années, et principalement celles prévues durant le 1^{er} triennat ».

(113) « La dernière tendance jurisprudentielle et doctrinale tend à reconnaître la validité de clause de résiliation anticipée insérée dans les baux de courte durée pour autant qu'elle soit stipulée au profit du seul preneur. [Aussi,] il est proposé [...] de prévoir un régime de résiliation anticipée pour les baux de courte durée permettant d'assurer le respect du droit au logement du preneur tout en maintenant l'équilibre des intérêts des parties » (note adoptée par le Gouvernement wallon le 9 juillet 2015, avec pour objet : « La politique du logement privé en Wallonie — appropriation par la Région wallonne de la matière visée par l'article 15 de la loi relative à la Sixième réforme de l'État », p. 40).