
C.A.,

14 mai 2003.

Juges: M.M. M. MELCHIOR, A. ARTS,
L. FRANÇOIS, P. MARTENS, R. HENNEUSE,
M. BOSSUYT, E. DE GROOT, L. LAVRYSEN,
A. ALEN, J.-P. SNAPPE, J.-P. MOERMAN et
E. DERYCKE.

Greffier: P.-Y. DUTILLEUX.

Avocats: MM^{es} P. VAN ORSHOVEN,
P. ROUSSEAU et D. LIBIN.

**Question préjudicielle - compétences
des régions - Région wallonne - loge-
ment - mise en location à titre de loge-
ment - permis de location - sanctions -
nullité du bail.**

*La question préjudicielle part de la supposi-
tion que l'absence du permis requis par la
législation wallonne a pour effet d'entraîner
la nullité du bail. Cet effet serait constitutif
d'un excès de compétence.*

*En ne prévoyant, aux articles 13 et 201 du
Code wallon du logement, que des sanctions
de nature administrative ou pénale, le décret
ne règle que les rapports entre le bailleur et
l'autorité publique. Il ne peut en être déduit*

que l'article 2, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991 aurait été modifié, fût-ce implicitement, par le législateur décrétal wallon.

Sans doute le juge de paix devra-t-il apprécier si l'absence de permis est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail, soit encore à fonder la condamnation du bailleur à satisfaire aux exigences du Code wallon. Mais il s'agit là d'une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale et non d'une application du décret.

Prejudiciële vraag - bevoegdheden van de gewesten - Waals Gewest - huisvesting - verhuur als woning - verhuurvergunning - sancties - nietigheid van de huurovereenkomst.

De prejudiciële vraag gaat uit van de veronderstelling dat het ontbreken van de door de Waalse wetgeving vereiste verhuurvergunning de nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg heeft. Dat gevolg zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

Door in de artikelen 13 en 201 van de Waalse Huisvestingscode slechts te voorzien in administratieve of strafrechtelijke sancties, regelt het decreet enkel de betrekkingen tussen de verhuurder en de openbare overheid. Daaruit kan niet worden afgeleid dat artikel 2 vierde lid van de wet van 20 februari 1991 – zelfs impliciet – door de Waalse decreetgever zou zijn gewijzigd.

Weliswaar zal de vrederechter moeten oordelen of de ontstentenis van een verhuurvergunning van die aard is dat ze hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Waalse Huisvestingscode te voldoen. Het gaat dan echter over een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet.

En cause: la question préjudicielle relative aux articles 10, 13 et 201 du Code wallon du logement, institué par le décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998, posée par le Juge de Paix du premier canton de Charleroi.

La Cour d'arbitrage,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant:

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 2 mai 2002 en cause de F.B. et M.-P.B. contre J.V., dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 22 mai 2002, le Juge de Paix du premier canton de Charleroi a posé la question préjudicielle suivante:

“L'article 10, l'article 13 et l'article 201 du décret du 29 octobre 1998 contenant le Code wallon du logement en ce qu'ils entraînent une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location avant la conclusion d'un contrat de bail, ledit permis n'étant délivré que si le logement respecte les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999, ne sont-ils pas en contradiction avec l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifié par la loi du 13 avril 1997 qui, au cas où le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité telles que prévues par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, n'entraîne comme sanction possible, au choix du preneur, soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les conditions de l'alinéa 1er de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts?”.

Par ordonnance du 19 juin 2002, la Cour a reformulé la question préjudicielle comme suit:

“L'article 2 de la loi du 20 février 1991, modifié par la loi du 13 avril 1997, en tant

qu'il prévoit comme sanction, au choix du preneur, au cas où le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité prévues par l'arrêt royal du 8 juillet 1997, soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences précitées, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, et les articles 10, 13 et 201 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, en tant qu'ils entraînent une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location, violent-ils l'article 39 de la Constitution et l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles?"

[...]

II. Les faits et la procédure antérieure

Le 26 juin 2001, le locataire d'un immeuble occupé en vertu d'un contrat de bail conclu pour une durée de trois ans, le 15 janvier 2000, adresse une lettre aux propriétaires leur signifiant la rupture du bail pour des motifs liés à l'insalubrité des lieux loués. Les propriétaires, demandeurs au principal devant le juge du fond, répondent au locataire que le préavis ne pouvait commencer que le 1er juillet 2001 pour se terminer le 30 septembre 2001.

Le 29 août 2002, les propriétaires introduisent une requête tendant à prononcer au 31 juillet 2001 la résiliation du bail avenant entre les parties aux torts du défendeur principal, à ordonner son déguerpissement et, le cas échéant, son expulsion ainsi que le paiement de diverses indemnités.

Dans une demande reconventionnelle, le défendeur, qui renvoie au permis déposé à l'audience, valable seulement à partir du 23 octobre 2001, fait valoir qu'il demande l'annulation dudit bail à défaut pour les propriétaires d'avoir obtenu le permis de location délivré par le collège des bourgmestres et échevins au moment de la conclusion du bail.

Les demandeurs au principal sollicitent dès lors du juge qu'il pose à la Cour la question susmentionnée.

III. En droit

- A -

Position des demandeurs devant le juge a quo

A.1.1. Les articles 10, 13 et 201 du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, en tant qu'ils entraînent une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location, violent l'article 39 de la Constitution et l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

En revanche, l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifié par la loi du 13 avril 1997, en tant qu'il prévoit comme sanction, au choix du locataire, soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les conditions prévues par la loi, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, ne viole pas les dispositions constitutionnelles et législatives précitées.

A.1.2. L'autorité fédérale, en effet, expose les demandeurs devant le juge du fond, dispose de la compétence de régler la qualité des logements sous plusieurs aspects, notamment celui de la sécurité publique (protection contre l'incendie) et celui des rapports contractuels entre le preneur et le bailleur, y compris lorsque la location porte sur un bien affecté au logement du preneur. Ainsi l'autorité peut-elle déterminer les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doit satisfaire un logement pour être mis en location. Par conséquent, poursuivent les demandeurs devant le juge du fond, les régions, lorsqu'elles arrêtent des dispositions relatives à la qualité des logements, n'ont en principe pas le pouvoir de formuler directement les conditions de location ou de mise en location sauf si la matière se prête à un traitement différencié, conformément aux exigences de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

En l'espèce, il faut considérer que la législation régionale qui donne au juge la compétence de prononcer la nullité d'un contrat de bail – ce que ne permet pas la loi spéciale – n'a pas un caractère non marginal et que donc, en l'occurrence, la législation régionale viole les articles 39 de la Constitution et 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Position du Gouvernement wallon

A.2.1. Le Gouvernement wallon soutient qu'aucune des deux législations – fédérale et régionale – ne viole les articles 39 de la Constitution et 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Les deux mécanismes ont été adoptés d'un côté par le législateur fédéral, de l'autre par le législateur régional sans que l'on puisse relever une quelconque contradiction entre les dispositions édictées qui relèvent d'un système parfaitement cohérent dans le cadre institutionnel belge.

A.2.2. A l'appui de cette thèse, le Gouvernement wallon fait observer qu'aucun des articles visés du décret de la Région wallonne (les articles 10, 13 et 201) ne prévoit une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location.

Le Gouvernement explique ensuite en quoi consiste ce permis.

[...]

Le Gouvernement wallon a pris un arrêté le 25 février 1999 (modifié le 13 décembre 2001) relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale.

Les dispositions de cet arrêté définissent les normes de garantie d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée, les missions des enquêteurs, la procédure relative à l'obtention de l'attestation de conformité et à la délivrance du permis de location et les contrôles et sanc-

tions. Sur ce dernier point, l'arrêté ne prévoit pas "une nullité d'office du bail en cas d'absence de délivrance préalable du permis de location".

Enfin, pour le cas où un logement visé par la procédure d'obtention du permis de location est effectivement mis en location sans l'obtention préalable dudit permis, le bailleur se verra sanctionné par une amende et, en cas de récidive, éventuellement par une peine d'emprisonnement (article 201 du Code wallon du logement).

Le mécanisme décrit ci-dessus régit les relations entre les propriétaires des logements mis en location et les autorités publiques et ce, dans le respect de la volonté de mettre en œuvre un droit au logement décent conformément à l'article 23 de la Constitution.

Les dispositions susvisées s'inscrivent pleinement dans les compétences régionales telles que définies à l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

A.2.3. Dans le système mis en place par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997, c'est le preneur qui prend l'initiative contre le bailleur, dans le cadre de la relation contractuelle du bail, pour le respect de l'obligation à charge du bailleur de donner en location un bien qui doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cet article 2 régit la relation privée bailleur-preneur pour protéger ce dernier dans un rapport de force qui lui est *a priori* défavorable dans la relation synallagmatique du contrat de bail. Le preneur, lorsque le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité telles que précisées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec lesdites conditions, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. L'état du bien loué est apprécié au

moment de l'entrée en jouissance par le preneur. Enfin, pendant l'exécution des travaux, le cas échéant, le preneur peut bénéficier d'une diminution du loyer accordée par le juge.

En Région wallonne, les conditions auxquelles le logement doit répondre en vue de l'octroi d'un permis de location ou du maintien de ce dernier sont appréciées à tout moment par les autorités publiques selon une procédure d'enquête définie par les textes.

Les deux mécanismes ont été adoptés d'un côté par le législateur fédéral et de l'autre par le législateur régional, dans le strict respect de leurs compétences respectives sans que l'on puisse relever une quelconque contradiction entre les dispositions édictées qui relèvent, dans leur ensemble, d'un système parfaitement cohérent dans le cadre institutionnel belge.

Il s'agit d'une procédure de type administratif élaborée par le législateur régional dans le cadre de la mise en œuvre de règles constitutionnelles concernant un logement décent pour tous à travers une politique de police des habitations.

Position du Gouvernement flamand

A.3.1. Le Gouvernement flamand soutient, quant à lui, que c'est la loi fédérale qui viole les articles 39 de la Constitution et 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, le législateur fédéral n'étant compétent que pour édicter les normes de qualité de base, sous la forme de règles en matière de baux, c'est-à-dire des normes de qualité qui sont communes à une catégorie d'immeubles sans que soit prise en compte leur destination, alors que les régions sont compétentes pour régler les normes de qualité spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire des normes de qualité de logement. Il résulte de ceci qu'en présence de deux législations contradictoires, c'est la législation fédérale qu'il faut écarter.

A.3.2. Pour appuyer sa thèse, le Gouvernement flamand montre, après

avoir rappelé le contenu des différentes dispositions en cause, que les règles édictées par la Région wallonne constituent des mesures relatives au logement au sens de l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Le Gouvernement flamand rappelle que la Cour d'arbitrage a, dans deux arrêts n° 73/98 et n° 40/99, rappelé que le logement et la police des habitations sont des matières régionales, l'exercice de ces compétences ne portant pas atteinte au pouvoir de l'autorité fédérale de régler les rapports contractuels entre le preneur et le bailleur lors de la location d'un bien, l'incidence des dispositions en cause sur le régime contractuel demeurant de la compétence de cette autorité.

A.3.3. En revanche, en ce qui concerne la législation fédérale, le Gouvernement flamand considère que celle-ci consiste aussi en des mesures relatives au logement, et en particulier depuis la modification par la loi du 13 avril 1997 de l'article 2 de la loi sur les baux à loyer.

Interrogé par le ministre de la Justice sur la question de la compétence fédérale en cette matière, le Conseil d'Etat avait répondu que les compétences régionales ne portaient pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur en cas de location d'un bien. Le Gouvernement flamand considère que le raisonnement du Conseil d'Etat ne peut être suivi. La compétence fédérale, vague, nulle part définie, et qui, quoi qu'il en soit, ne saurait être, selon le Gouvernement flamand, que résiduaire en matière de droit civil d'une façon générale et de baux en particulier, ne saurait fournir le fondement de compétence pour édicter des mesures qui sont notoirement, consciemment et manifestement des mesures en matière de logement, c'est-à-dire une matière qui a été explicitement transférée aux régions. En d'autres termes, l'autorité fédérale est seulement compétente pour édicter des normes de qualité de base, sous la forme de règles en matière de baux, c'est-à-dire des normes de qualité

qui sont communes à une catégorie d'immeubles sans que soit prise en compte leur destination, alors que les régions sont compétentes pour régler les normes de qualité spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire des normes de qualité de logement.

- B -

B.1.1. Les articles 10, 13 et 201 du Code wallon du logement, insérés par l'article 1er du décret de la Région wallonne du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement, disposent:

"Art. 10. Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit:

1° respecter les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement en vertu de l'article 3;

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres."

"Art. 13. En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 et sans préjudice de l'article 201, le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, adresse au bailleur, après avis d'un des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées.

Si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure visée à l'alinéa 1er, le collège

des bourgmestre et échevins, et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, procède au retrait du permis de location."

"Art. 201. § 1er. Est puni d'une amende de cent francs à mille francs:

1° tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement;

2° le bailleur qui:

a. soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;

b. soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants;

3° toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques visés à l'article 5.

§ 2. Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de mille francs à dix mille francs ou d'une de ces peines seulement:

1° toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du § 1er;

2° tout bailleur qui loue ou met en location un logement nonobstant un refus ou un retrait de permis de location."

B.1.2. L'article 2 de la loi du 20 février 1991 "modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer" a inséré dans le livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, à la suite de l'article 1762*bis*, une section II ayant pour titre: "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur", qui s'applique "aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale" et dont l'article 2, complété

depuis par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, dispose:

“Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité.

Cette condition s’apprécie par référence à l’état du bien au moment de l’entrée en jouissance du preneur.

Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l’alinéa 1er.

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d’exiger l’exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l’alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l’exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.”

B.2.1. En vertu de l’article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, “le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques” sont des matières régionales.

B.2.2. Le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n’en disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d’édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées.

D’une part, il revient au législateur décrétoal de déterminer les catégories de logements à l’égard desquelles il exerce ses compétences, en l’espèce les logements collectifs, les petits logements individuels, ainsi que les bâtiments non initialement destinés à l’habitation mais utilisés aux fins de logement, loués ou mis en location à titre de résidence principale, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans. D’autre part, l’exer-

cice de ces compétences ne porte pas atteinte au pouvoir de l’autorité fédérale de déterminer les obligations contractuelles du preneur et du bailleur.

B.3.1. La question préjudicielle part de la supposition que l’absence du permis requis par la législation wallonne a pour effet d’entraîner la nullité du bail. Cet effet serait constitutif d’un excès de compétence.

B.3.2. Il résulte de l’examen des travaux préparatoires tant au décret du 6 avril 1995 que du décret en cause du 29 octobre 1998, qui a repris le régime juridique établi par le premier, que l’état souvent défectueux des logements collectifs et des petits logements individuels peut justifier la mise en place d’un système de contrôle de leur mise en location (*Doc.*, Conseil régional wallon, 1994-1995, n° 297/1, pp. 2 à 4, et *Doc.*, Conseil régional wallon, 1997-1998, n° 371/1, p. 13). Il apparaît, en effet, qu’un régime de permis de location pour ces biens est de nature à assurer l’efficacité des normes édictées en l’espèce par la Région wallonne.

B.3.3. En ne prévoyant, aux articles 13 et 201 du Code wallon du logement, que des sanctions de nature administrative ou pénale, le décret ne règle que les rapports entre le bailleur et l’autorité publique. Il ne peut en être déduit que l’article 2, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991 aurait été modifié, fût-ce implicitement, par le législateur décrétoal wallon.

Sans doute le juge de paix devra-t-il apprécier si l’absence de permis est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail, soit encore à fonder la condamnation du bailleur à satisfaire aux exigences du Code wallon. Mais il s’agit là d’une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale et non d’une application du décret.

B.4. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

[...]

Observations

Un “permis de location” qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n’est (théoriquement) pas une condition de mise en location

1. Position de la question

Un an et demi après son entrée dans les lieux, un locataire signifie à ses bailleurs la rupture du bail pour des motifs liés à l’insalubrité du bien et s’abstient, pour la suite, de régler le loyer tout en demeurant dans la place. Un an plus tard, les propriétaires saisissent le Juge de Paix de Charleroi aux fins d’obtenir le déguerpissement du preneur. Ce à quoi son adversaire répond, sur demande reconventionnelle, que le bail requiert d’être annulé du fait de l’absence, au moment de la conclusion du contrat, d’un permis de location, lequel n’a été obtenu que peu de temps après la lettre du preneur signifiant son intention de mettre fin au bail.

Quelle incidence, en d’autres termes, une réglementation régionale telle que le permis de location a-t-elle sur le droit fédéral du bail? Constate-t-on un empiétement de l’un sur le domaine de l’autre? Un contrat de bail dépourvu de permis de location doit-il, plus particulièrement, être frappé de nullité? Et, dans la positive, cette sanction est-elle automatique?

Pour rappel, la loi du 13 avril 1997, comblant le vide juridique entretenu sur ce point par la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale, a explicitement conféré au preneur confronté à un bien insalubre le choix soit d’exiger l’exécution des travaux (assortie éventuellement d’une diminution de loyer en attendant celle-ci), soit de demander la “résiliation” du contrat (1) avec dom-

(1) Entendons, la *résolution* du contrat, pour inexécution fautive par le bailleur de son obligation de livraison. Le texte néerlandais parle d’ailleurs, plus logiquement, de “ontbinding”.

mages et intérêts (2). Pour sa part, le Code wallon du logement, qui consacre le principe du permis de location, s’abstient de déterminer les conséquences civiles à attacher au défaut de permis et arrête, plutôt, des sanctions administratives et pénales.

Une clarification était donc nécessaire, ce qui a motivé le juge *a quo* à adresser à la Cour d’arbitrage une question préjudicielle en partie double: l’article 2 de la loi sur les baux de résidence principale et le dispositif régional wallon du permis de location violent-ils les règles répartitrices de compétence prises en vertu de la Constitution?

2. Le mécanisme du permis de location wallon

En quoi consiste, d’abord, le mécanisme wallon du permis de location (3)? Depuis le 30 septembre 1998, les logements individuels de *moins de 28 m²* ne peuvent plus être (sous-)loués, ni même simplement mis en (sous-)location, qu’accompagnés d’un certificat attestant de la bonne qualité des lieux. Suivent le même régime les *logements collectifs*, ainsi que les bâtiments non initialement destinés à l’habitation mais utilisés en pratique comme logement (4). Toutefois, ces pres-

- (2) Voy. l’article 2, al. 4 et 5 nouveaux de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.* 22 février 1991, remaniée elle-même par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.* 21 mai 1997. Sur le sujet, voy. notamment N. BERNARD, “L’état du bien loué”, in *Les baux. Commentaire pratique* (ouvrage à feuillets mobiles), Diegem, Kluwer, I.8.1 et s. (supplément n° 12, décembre 2001, mise à jour en novembre 2002).
- (3) Articles 9 à 13bis du Code wallon du logement tels que modifiés par le décret du Parlement wallon du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement et l’article 174 du Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine, *M.B.* 1er juillet 2003.
- (4) On se reportera, pour le détail du régime, à l’arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, *M.B.* 9 avril 1999.



criptions ne s'appliquent pas aux habitations situées dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale, en raison de la présomption – discutable – qui veut que le propriétaire ne laisse généralement pas se dégrader son propre lieu de vie (5). Enfin, le permis de location ne vise que les habitations louées à titre de résidence principale sauf lorsqu'il s'agit de petits logements individuels d'étudiants.

Pour mériter son attestation, le logement doit à la fois remplir les critères régionaux de salubrité (6), respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie et, enfin, observer les normes relatives à l'inviolabilité du domicile et au respect de la vie privée (7). D'une durée de validité de 5 ans, le permis s'obtient auprès du collège des bourgmestre et échevins, sur présentation du rapport – positif – de visite d'un enquêteur agréé. Le propriétaire qui mettrait sur le marché locatif un bien *sans* disposer préalablement dudit permis est passible d'une amende pénale variant entre 500 et 5.000 EUR. Dans l'hypothèse où le bailleur passerait outre un refus (ou un retrait) de permis, ces sanctions s'alourdissent significativement: emprisonnement de huit jours à un an et amende de 5.000 à 50.000 EUR.

Obligatoirement salubre au moment de l'entrée en vigueur du bail, le bien doit le rester pendant *toute la durée* du permis. Pour s'en assurer ou, plus en amont, pour vérifier que tous les propriétaires concernés par la mesure disposent bien d'un permis, les autorités communales

ou régionales peuvent dépêcher sur les lieux un fonctionnaire chargé de procéder à une visite de contrôle. Si une infraction est relevée à la faveur de cette inspection, le collège des bourgmestre et échevins met le bailleur en demeure de rendre le logement conforme aux exigences de salubrité et ce, dans un délai oscillant entre 48 heures et 6 mois. Si le bailleur n'obtempère pas (dans un délai de 20 jours à dater de l'expiration de la mise en demeure), il encourt, de la part du collège des bourgmestre et échevins (ou, subsidiairement, du gouvernement), un éventuel retrait de permis. Le contrevenant s'expose, en outre, à des sanctions pénales allant de 500 à 5.000 EUR. En cas de récidive dans les 5 ans, ces sanctions s'élèvent considérablement (emprisonnement de huit jours à un an et amende de 5.000 à 50.000 EUR) (8).

3. *Principes généraux gouvernant la répartition de la compétence du logement entre autorité fédérale et entités fédérées*

En vertu de l'article 39 de la Constitution et de l'article 6, § 1er, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques" constituent des matières régionales. En cette matière, la région jouit d'une "compétence sans réserves" (9). Le logement, en effet, figure parmi les politiques dites de pleine autonomie, dans lesquelles "les régions règlent, sans immixtion de l'autorité fédérale, des blocs ou des secteurs homogènes de compétence" (10). Par ailleurs, les travaux préparatoires de la

(5) Cependant, si l'immeuble est occupé, en plus du bailleur, par trois ménages, ou alors si le nombre total des preneurs dépasse quatre personnes, la réglementation retrouve vigueur.

(6) Ces critères de salubrité sont édictés par l'article 3 du Code wallon du logement ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, M.B. 13 mars 1999.

(7) Voy. l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

(8) Pour de plus amples développements, voy. notamment M. QUINTIN et B. JADOT, "La qualité des logements: dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer", *Droit communal*, 2000, 94 et s. et N. BERNARD, "Le permis de location", in *Les baux. Commentaire pratique*, Diegem, Kluwer, I.8.4-1 et s. (supplément n° 16, novembre 2003).

(9) F. DELPÉREE et S. DEPRÉ, *Le système constitutionnel de la Belgique*, Bruxelles, Larcier, 1998, 137.

(10) M. UYTENDAELE, *Regards sur un système institutionnel paradoxal. Précis de droit public belge*, Bruxelles, Bruylant, 1997, 899.

loi spéciale de réforme institutionnelle ont indiqué que le terme “logement” recouvrait l’ensemble de la matière du logement (11). Ce que confirme, du reste, la section de législation du Conseil d’Etat qui, à l’occasion de l’examen du Code flamand du logement, amplifie encore l’idée selon laquelle la loi spéciale du 8 août 1980 a octroyé une “pleine compétence” aux régions (12). Les entités fédérées sont donc libres, par exemple, d’édicter une série de règles de qualité concernant les biens situés sur leur territoire et d’instituer des dispositifs contraignants destinés à faire respecter celles-ci (13).

La jurisprudence de la Cour d’arbitrage en matière de logement, qu’étoffe encore le cas d’espèce, abonde dans le même sens. “Le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n’en disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d’édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées, et ce sans préjudice de leur recours, au besoin, à l’article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980” (14). Par conséquent, précise la Cour, “la matière du logement et de la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques a été transférée aux régions dans son ensemble” (15).

Nonobstant cette compétence de principe de la région pour l’ensemble de la po-

litique du logement, le législateur fédéral reste compétent pour la matière du bail, par l’entremise de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale. Celle-ci règle non seulement les relations contractuelles entre bailleur et preneur mais habilite également le Roi à arrêter une batterie de normes de qualité (16). Se prononçant sur l’avant-projet de la loi du 13 avril 1997 modifiant la loi du 20 février 1991, la section de législation du Conseil d’état confirme ainsi que “le bail à loyer constitue une matière relevant des compétences résiduelles de l’Etat [...]”. L’autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives au bien loué [...]. L’autorité fédérale n’entrave pas la mise en œuvre, par les régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d’une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de salubrité [...] et que, d’autre part, elle ne touche pas au régime de sanctions qui s’attachent à la méconnaissance des dispositions régionales” (17). Le législateur fédéral demeure donc libre de lier la mise en location à la satisfaction, par le bien concerné, d’une série de critères de qualité, pourvu que ces derniers ne définissent qu’un “seuil minimal de salubrité”, étant entendu que “les régions restent libres d’augmenter ce seuil dans le cadre de leur mission de lutte contre l’insalubrité” (18). Et, pour ce faire, il ne semble pas nécessaire aux régions, contrairement à ce qu’ont suggéré certains, de devoir mobiliser le mécanisme quelque peu contraignant des pouvoirs implici-

(11) *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1979-1980, n° 627/10, 89. Voy. également *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1979-1980, n° 434/2, 169 et 170.

(12) Vlaams Parlement, avis du Conseil d’Etat des 18 et 25 mars 1997, sess. 1996-1997, n° 654, 136.

(13) Voy. S. LEPRINCE, “Les normes de qualité et de sécurité des logements dans les trois régions”, *Act. jur. baux*, 1999, 34 et s.

(14) C.A., 10 mars 1988, n° 49/88, *M.B.* 29 mars 1988. Voy. également C.A., 17 décembre 1997, n° 83/97, *M.B.* 21 mars 1998 et C.A., 25 octobre 2000, n° 105/2000, *M.B.* 13 novembre 2000.

(15) Voy. C.A., 17 juin 1998, n° 73/98, *M.B.* 27 juin 1998 et C.A., 30 mars 1999, n° 40/99, *M.B.* 28 avril 1999 et *REDRIM*, 1999, 199, note B. HUBEAU.

(16) Voy. arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu’un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité, *M.B.* 21 août 1997.

(17) Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1996-97, avis du Conseil d’Etat du 23 septembre 1996, n° 717/1, 24.

(18) Ch. MERTENS, “Le Code du logement: point d’appui et de rupture - évolution”, *R.R.D.*, 1997, n° 85, 121.

tes tel que mis en place par l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles (19).

En définitive, autorité fédérale et entités fédérées agissent de manière parallèle dans des sphères de compétence autonomes quoique largement sécantes. "Il n'y a donc pas véritablement de contradiction de normes, même si elles portent sur le même objet, puisque chacune s'applique uniquement dans son registre qui lui est propre" (20).

4. *La solution rendue, in casu, par la Cour d'arbitrage*

Etayant au passage sa propre jurisprudence, la Cour d'arbitrage commence par rappeler les principes traditionnels régissant la cohabitation, sur le même terrain fatalement, de deux niveaux de pouvoir également compétents. D'une part, "il revient au législateur décrétoal de déterminer les catégories de logements à l'égard desquelles il exerce ses compétences", qu'il s'agisse par exemple de "chambres d'étudiants" (21) ou, comme en l'espèce, de "logements collectifs et de petits logements individuels". D'autre part, "l'exercice de ces compétences ne porte pas atteinte au pouvoir de l'autorité fédérale de déterminer les obligations contractuelles du preneur et du bailleur" (22).

Elle se penche, ensuite, sur la légitimité d'un contrôle de la qualité des biens aussi contraignant que l'est le permis de location wallon. Vu, à cet égard, "l'état souvent défectueux des logements collectifs et des petits logements individuels", un tel mécanisme se justifie amplement. Il convient, d'une manière

ou d'une autre, d'"assurer l'efficacité des normes édictées par la Région wallonne".

Reste à voir si le dispositif wallon a pour conséquence d'entraîner la nullité du bail, lequel effet, avertit la Cour d'arbitrage, "serait constitutif d'un excès de compétence". Or, "en ne prévoyant [...] que des sanctions de nature administrative ou pénale, le décret ne règle que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique", affirme la haute juridiction constitutionnelle. "Il ne peut en être déduit que l'article 2, alinéa 4 de la loi du 20 février 1991 aurait été modifié, fût-ce implicitement, par le législateur décrétoal wallon".

Est-ce à dire que le défaut de permis de location n'engendre aucune conséquence sur le contrat de bail? Nullement, mais il n'appartient pas à une réglementation régionale de prévoir celles-ci. C'est aux magistrats qu'il revient, au cas par cas, d'évaluer cette incidence. "Sans doute le juge de paix devra-t-il apprécier si l'absence de permis est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail, soit encore à fonder la condamnation du bailleur à satisfaire aux exigences du Code wallon", convient la Cour d'arbitrage. "Mais il s'agit là d'une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale et non d'une application du décret". La question préjudicielle appelle, par voie de conséquence, une réponse négative, sans que la Cour d'arbitrage ne réserve un sort véritablement autonome à chacune des sous-questions (voy. supra).

5. *Une Cour d'arbitrage fidèle à sa jurisprudence*

Ce n'est pas la première fois que la Cour d'arbitrage a à se prononcer sur la compatibilité, avec les règles répartitrices de compétence, d'un mécanisme régional imposant des critères de qualité aux logements mis en location. Dès 1997, elle fut saisie d'un recours en annulation exercé contre le décret de la Région flamande

(19) Voy. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck Université, 1995, 449.

(20) A. PAUWELS, P. MASSART et N. PUISSANT, *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Bruxelles, Les nouvelles éditions Excelsior, 1998, B-II-2-3.

(21) C.A., 17 juin 1998, n° 73/98, M.B. 27 juin 1998.

(22) C.A., 30 mars 1999, n° 40/99, M.B. 28 avril 1999 et REDRIM, 1999, 199, note B. HUBEAU.

du 4 février 1997 prescrivant une “attestation de conformité pour les chambres et chambres d’étudiants (23). Cette attestation de conformité, soutenaient les propriétaires requérants, serait plus qu’un label de qualité à caractère régional ou local. Elle subordonnerait le droit de mise en location à un permis préalable et équivaldrait donc à une condition d’établissement, pour laquelle seule l’autorité fédérale est compétente. Ce à quoi la Cour a répondu que cette attestation ne fait que “préserver de sanction pénale ou d’apposition de scellés le bailleur d’une chambre d’étudiant [...] dont il est constaté qu’elle [...] ne satisfait pas aux normes de sécurité et de qualité”. A ce titre, “l’attestation de conformité contestée par les requérants n’est pas une condition de mise en location et n’est pas une condition d’établissement”. Les dispositions querellées n’ont donc “pas la portée que les requérants leur attribuent et ne violent pas la compétence du législateur fédéral” (24).

Applicable originellement aux seules chambres et chambres d’étudiants, le système flamand du permis de location a été étendu, avec d’autres types de normes, à “toute habitation ou partie de celle-ci destinée principalement au logement d’un ménage ou d’un isolé” (25). Ce qui a valu au Code flamand du logement d’être entrepris, sur ce point notamment, devant la Cour d’arbitrage. A nouveau, il est reproché à l’attestation de conformité de subordonner le droit de mise en location à un permis préalable, pour lequel seule l’autorité fédérale est compétente. Le Parlement flamand ferait plus qu’imposer des normes de qualité; il

réglerait en réalité la possibilité même de mettre des maisons en location. En tout cas, l’attestation de conformité imposerait une charge supplémentaire au bailleur, déjà tenu de “délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce” (art. 1720 du Code civil) et de faire répondre le bien “aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité” (art. 2 de la loi du 20 février 1991). La Cour écarte toutefois ces arguments. C’est que l’attestation de conformité se contente de “préserve[r] de sanction pénale le bailleur d’une habitation louée comme résidence principale, dont il est constaté qu’elle ne satisfait pas aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et de qualité de l’habitat, sans préjudice des autres sanctions énumérées aux articles 18 et 19, comme l’obligation de procéder à des travaux de rénovation, d’amélioration ou d’adaptation, voire l’obligation de démolir l’habitation”. Les articles incriminés n’ont donc “pas la portée que les requérants leur attribuent et ne violent pas la compétence du législateur fédéral, mais relèvent de la compétence du législateur régional en matière de logement” (26). Définitivement, le permis de location n’est pas une condition supplémentaire de mise en location.

6. Conséquences civiles attachées au défaut de permis de location

Il ne serait donc pas juridiquement prohibé, à suivre la Cour d’arbitrage, de mettre sur le marché locatif un bien dépourvu de permis. Mais quelles sont alors, sur un plan civil, les conséquences attachées au non-respect de la réglementation relative au permis de location? Traditionnellement, le contrat de bail portant sur un bien insalubre et dépourvu de permis de location est frappé de nullité par la jurisprudence, sur pied de l’article 6 du Code civil (qui interdit de déroger, “par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l’ordre public et les bonnes mœurs”), combiné à

(23) Décret du Parlement flamand du 4 février 1997 portant sur les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d’étudiants, *M.B.* 7 mars 1997.

(24) C.A., 17 juin 1998, n° 73/98, *M.B.* 27 juin 1998.

(25) Articles 2, 31°, et 7 à 14 du Code flamand du logement. Lire sur le sujet G. INSLEGERS, “Le Code flamand de l’habitat du contrôle à la promotion de la qualité des habitations”, *Echos log.*, 1997, 145 et s. Voy. également M. DAMBRE, “Enkele aspecten van woningkwaliteitsregelingen”, *REDRIM*, 2001, 121 et s.

(26) C.A., 30 mars 1999, n° 40/99, *M.B.* 28 avril 1999 et *REDRIM*, 1999, 199, note B. HUBEAU.

l'article 1108 du Code civil (qui conditionne la validité d'une convention à la présence d'une cause licite dans l'obligation) ainsi qu'à l'article 1133 du même Code (suivant lequel l'obligation sur une cause illicite est de nul effet) (27). Par ailleurs, puisqu'elle "touche à la défense d'un intérêt d'ordre général", la réglementation wallonne relative au permis de location se voit généralement reconnaître un caractère d'ordre public (28). Elle appelle, à ce titre, une nullité *absolue*.

Frappée par une nullité rétroactive, la convention est censée n'avoir jamais existé. Cette nullité *ex tunc* (ou *ab initio*) implique donc que les choses soient remises dans leur pristin état, et les parties replacées dans leur situation initiale. Appliquée au domaine du logement, cette règle suppose notamment le remboursement au preneur des loyers indûment perçus par le propriétaire (29). Non content de rembourser les loyers perçus, le propriétaire est parfois tenu d'*indemniser* son preneur, sur pied de l'article 1382 du Code civil, dans l'hypothèse où il aurait commis une *faute* lors de la conclusion du contrat (comme celle qui consiste à ne pas demander un permis de location). Partant, le locataire qui se voit obligé de quitter les lieux suite au défaut de

permis de location est admis à postuler des dommages et intérêts, afin de couvrir une série de frais inhérents au déménagement, à l'installation dans la nouvelle habitation, à la contrainte de faire face à un loyer plus élevé, etc. (30).

En sens inverse, le bailleur jouira d'une indemnité d'occupation destinée à compenser l'avantage dont a injustement bénéficié le locataire durant l'exécution du contrat annulé. S'agissant cependant d'un profit immatériel, il est difficile de quantifier précisément l'avantage dont a pu jouir le locataire. Pour certains magistrats, le calcul est simple: le bénéfice du preneur correspond mathématiquement à la somme des loyers qu'il a versés, sans considération d'aucun autre argument, comme la situation de dégradation du bien par exemple (31). La solution la plus équitable consisterait plutôt, à notre estime, à *moduler le dédommagement*, en fonction du degré d'insalubrité du bien et, à la fois, en regard de l'ampleur des manquements du propriétaire (32). En toute hypothèse, les clauses contractuelles en la matière ne sauraient lier le juge.

7. *Éléments de relativisation*

C'est entendu, le permis de location ne saurait être considéré comme empiétant sur les compétences du législateur fédéral. Mais le constat est là, qui interpelle: la peine de nullité qui frappe traditionnellement les contrats de bail portant sur un bien non conforme au décret relatif

- (27) Voy. notamment J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, 91 et s., obs. L. THOLOMÉ; J.P. Bruxelles VI, 15 avril 2000, *REDRIM*, 2001, 118, note M. DAMBRE; Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri* (revue du Syndicat national des propriétaires), février 2001, n° 251, 7; J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Echos log.*, 2001, 81 et s.; J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, 79 et s.; J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Echos log.*, 2002, 117, ainsi que J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Echos log.*, 2002, 118.
- (28) J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, 92, obs. L. THOLOMÉ et *REDRIM*, 2000, 87, note B. HUBEAU. Voy. également J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Echos log.*, 2002, 117 et *J.L.M.B.*, 2002, 513; J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Echos log.*, 2001, 82 et J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, 80.
- (29) Voy. J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, 91 et s., obs. L. THOLOMÉ. Voy. également J.P. Gand, 16 janvier 1998, *T.G.R.*, 1999, 160. Voy. cependant J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Echos log.*, 2001, 14.

- (30) Voy. J.P. Wavre, 17 juin 1999, *inédit*, R.G. n° 99/A/641, cité par L. THOLOMÉ, "La nullité d'un bail en l'absence d'un permis de location", (obs. sous J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000), *Echos log.*, 2001, 17. Voy. également J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, 80.
- (31) Voy. Civ. Gand, 24 septembre 2000, *REDRIM*, 2000, 46, note M. DAMBRE; J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, 80 et J.P. Bruxelles VI, 15 avril 2000, *REDRIM*, 2001, 118, note M. DAMBRE.
- (32) Voy. J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Echos log.*, 2002, 119 et Civ. Nivelles, 27 octobre 2000, *Le Cri* (revue du Syndicat national des propriétaires), février 2001, n° 251, 7. Voy. également J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Echos log.*, 2002, 117.



au permis de location n'est pas différente de celle qui anéantit *ex tunc* les conventions locatives qui ne réunissaient pas, lors de leur conclusion, tous les éléments constitutifs requis par notre droit civil. Peut-on en inférer, cependant, que les différentes réglementations régionales afférentes au permis ont, par la bande, introduit *de facto* dans la matière fédérale du bail de résidence principale une condition supplémentaire de mise en location? Le caractère hautement dissuasif des – très – lourdes sanctions administratives et pénales qui frappent le contrevenant peut incliner à le penser, puisqu'il ne laisse d'autre choix au propriétaire que de surseoir, en pratique, à la mise en location jusqu'à l'obtention du permis. Soumis en effet à une menace considérable, les propriétaires n'ont plus d'autre solution que de solliciter le permis. En s'appuyant sur l'esprit de la loi de répartition de compétence plutôt que sur la lettre, on ne peut donc complètement exclure être en présence d'une condition supplémentaire, tacite mais tangible, de mise en location, matière pour laquelle seule l'autorité fédérale est compétente.

Encore faut-il faire le départ entre les différentes réglementations régionales. Car le permis de location flamand, qu'il vise les chambres d'étudiants ou les logements "standards", n'a pas exactement le même statut que son homologue wallon. Ce dernier, en effet, est érigé en véritable préalable de l'introduction du bien sur le marché locatif. "Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section", commande ainsi l'article 10, alinéa premier du Code wallon du logement, "le bailleur doit être titulaire d'un permis de location". A l'inverse, l'attestation de conformité flamande n'est pas formellement exigée de la part du bailleur qui s'apprête à proposer une habitation à la location. Elle sert plutôt, en cas d'inspection, à attester de la conformité des lieux aux règles de qualité. A strictement parler, elle n'est pas indispensable pour entamer la recherche d'un locataire ni même pour assurer la bonne exécution du contrat de bail. Ce n'est donc pas une condition *sine qua non* de la mise en location. Qu'il s'agisse d'une

chambre d'étudiants ou d'un logement standard, "la conformité [de l'habitation concernée] est établie dans une attestation de conformité dont le modèle est fixé par le Gouvernement flamand", se bornent ainsi à prévoir le décret du 4 février 1997 et le Code flamand du logement. Certes, l'absence d'attestation rend le bailleur passible de sanctions. Il n'empêche, le permis flamand tient davantage lieu d'instrument de décharge que de réquisit formel. Il doit donc moins s'analyser comme une autorisation que comme un *moyen probatoire* à exhiber en cas de contrôle. Ce qui explique peut-être que la version flamande du permis de location ne se dénomme, précisément, pas *permis* de location, à l'inverse de la moulture wallonne.

Érigé ou non en préalable, le permis de location n'en appelle pas moins, comme sanction civile, la nullité du bail et peut se situer, à ce titre, en retrait sur le plan de la protection des locataires par rapport à la loi du 20 février 1991. On l'a vu, la législation fédérale relative aux baux de résidence principale confère au preneur confronté à un problème d'insalubrité la faculté d'exiger du propriétaire l'exécution des travaux (agrémentée éventuellement d'une diminution de loyer en attendant celle-ci). A titre de comparaison, les réglementations régionales ne laissent guère de choix au preneur, dès lors que l'absence du permis de location rend le contrat nul. Le locataire ne dispose donc plus de cette précieuse possibilité de se maintenir dans les lieux tout en exigeant une remise en état du bien. Désormais, il *doit* partir. "La nullité dont le contrat est de la sorte frappé a en effet pour conséquence de priver le locataire de son droit à la jouissance du bien", note le Juge de Paix de Tournai, qui précise que le preneur "est, par conséquent, condamné à libérer [le bien] endéans le mois de la signification du présent jugement, sous peine de s'en faire expulser" (33). Radicale, cette nullité annihile donc dans le chef du preneur

(33) J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *Echos log.*, 2002, 117.

la faculté de recourir à la loi sur les baux de résidence principale pour aménager la situation existante. “Il convient d’écarter toutes considérations étrangères audit décret”, conclut le Juge de Paix de Wavre (34).

Déclarée, en outre, d’ordre public par la jurisprudence, la réglementation régionale requiert que l’on confère à l’éventuelle nullité un caractère absolu, empêchant par là toute confirmation par le preneur, et ce alors que la loi du 20 février 1991 voit les manquements à ses dispositions sanctionnés d’une simple nullité relative. Le locataire n’a donc d’autre “solution” que d’évacuer, incontinent, les lieux quand bien même il désirerait malgré tout y demeurer (35). Le juge (de paix) lui-même, tenu de soulever d’office la nullité, ne bénéficie que d’un pouvoir d’appréciation marginal. Tout juste le magistrat pourra-t-il, sur pied de l’article 1244 du Code civil, accorder au locataire des termes et délais pour lui permettre de trouver un nouveau logement (36). Dans ces conditions, peut-on continuer à affirmer, en reprenant l’argument de la Cour d’arbitrage, que “l’exercice de ces compétences [régionales] ne porte pas atteinte au pouvoir de l’autorité fédérale de déterminer les obligations contractuelles du preneur et du bailleur” (37)? Il est, à tout le moins, permis de s’interroger.

Si, en conclusion, la réglementation wallonne ne comporte, dans son dispositif même, aucune conséquence civile constitutive d’un excès de compétence, elle n’en charrie pas moins, dans son application judiciaire, la sanction de nullité absolue du bail litigieux. Dès lors, toutefois, que le contrôle de régularité opéré par la Cour d’arbitrage prend le texte de

la loi querellée, seul, en considération, au détriment de ses inévitables répercussions pratiques sur le plan civil, le permis de location se voit logiquement exonéré de tout vice d’anticonstitutionnalité.

Nicolas BERNARD,
Assistant aux Facultés universitaires
Saint-Louis

(34) J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, 80.

(35) Voy. J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, 91 et s., obs.

(36) Voy., par exemple, J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Echos log.*, 2002, 119.

(37) C.A., 30 mars 1999, n° 40/99, *M.B.* 28 avril 1999 et *REDRIM*, 1999, 199, note B. HUBEAU.