

Observations

De la souplesse avant toute chose.

Réflexion sur la nullité (absolue) du bail portant sur un bien insalubre

1. Cette décision, confessons-le, peine à nous convaincre. Non pas tant dans sa déclinaison de la thèse (classique) de la renonciation par le locataire à ses droits que, plus en amont, dans la possibilité même d'appliquer au cas d'espèce cette théorie. Les normes (fédérales) de salubrité afférente à l'humidité et aux installations électriques peuvent faire l'objet d'une telle renonciation, assure le juge de paix de Fontaine-l'Évêque, puisqu'elles sont « simplement impératives ». L'argument, toutefois, appelle une quintuple remarque, liée au statut même — d'ordre public ? — des prescriptions violées ; elle ouvrira notre commentaire (I). Il n'est pas sûr pour autant que doive s'appliquer audit bail la sanction de la nullité absolue, à laquelle des alternatives seront préférées (II). Enfin, la régionalisation du bail d'habitation, à l'œuvre actuellement, pourrait bien modifier la donne de manière structurelle (III).

1. Susceptibles d'être couverts par le locataire, les problèmes d'humidité et d'installation électrique ?

2. D'abord, sur le principe, le consensus ne règne pas sur le caractère d'ordre privé que le magistrat cantonal prête aux normes fédérales de salubrité des logements¹. Certains auteurs s'insurgent en effet de ce que le label d'ordre public ne soit point associé à la disposition relative à l'état du bien loué². Partageant ce grief visiblement, des juges n'ont pas hésité à conférer un telle portée aux critères fédéraux³ ; difficile de faire autrement, expliquent-ils en substance, en présence d'un droit au logement proclamé par l'article 23 de la Constitution⁴, logement expressément flanqué par surcroît de l'adjectif « décent »⁵. Cet article, du reste, ne fait-il pas peser de manière très explicite une obligation de concrétisation de son prescrit sur l'autorité fédérale (entre autres)⁶ ? Cette considération, en tous cas, a conduit les juges en question à annuler des baux portant sur un logement affecté d'un problème de salubrité au sens de la réglementation fédérale⁷ (certains biens devant même

¹ Article 2 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. Voy. aussi l'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 de d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997.

² « N'est-il pas enfin choquant », s'élève Paul Alain Foriers, « que l'article 2 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 », *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 80).

³ C'est aux juges en effet — et non au législateur lui-même — de déclarer telle ou telle loi d'ordre public.

⁴ Alinéa 3, 3°. Voy. sur le sujet 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.

⁵ « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment : (...) 3° le droit à un logement décent (...) ».

⁶ À l'alinéa 2.

⁷ Civ. Gand (IX), 13 juin 2008, J.J.P., 2010, p. 341 (« La mise à disposition d'un bien qui ne satisfait pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, contrevient à l'ordre public (les piliers fondamentaux de notre société), ce qui touche la dignité humaine (article 23 de la Constitution) », traduction

être soustraits au commerce juridique⁸). Désormais attachée de manière indissociable au respect de la dignité humaine, le droit constitutionnel au logement lèse d'un poids nouveau les critères de qualité édictés par les autorités⁹.

3. Où est-il dit, ensuite, que les règles de salubrité en jeu dans la présente affaire relèvent du pouvoir fédéral (plutôt que de l'instance régionale) ? Au contraire, le juge signale une visite des lieux des œuvres de la Région wallonne (dont les services compétents ont décelé dans le bâtiment plusieurs manquements¹⁰). Au demeurant, les défauts relevés (électricité et humidité essentiellement) font pleinement partie des critères de salubrité régis par des textes régionaux (en Wallonie¹¹ comme ailleurs¹²).

Certes, peut-être le preneur s'est-il lui-même – *in casu* – borné à invoquer une règle fédérale de salubrité ; et, tenu par le principe dispositif, le magistrat cantonal s'est interdit d'aller voir du côté des prescriptions régionales. C'est oublier toutefois que la loi du 25 avril 2007 a expressément rangé ces dernières dans l'éventail des règles dont le juge saisi d'un contentieux locatif est tenu de vérifier le respect. Si la loi relative au bail de résidence principale requiert du bien loué qu'il réponde « aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité », cela doit désormais se faire « sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences »¹³. Maintenant que la loi fédérale renvoie elle-même auxdits critères régionaux, les magistrats n'ont d'autre choix que

libre), J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, Échos log., 2001, p. 14 (« En donnant au preneur par l'alinéa 4, de l'article 2 des règles particulières précitées la faculté d'exiger l'exécution des travaux nécessaires ou de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, le législateur de 1997, tenu de donner efficience à l'article 23 de la Constitution, ne peut avoir laissé dans le commerce l'exploitation de taudis qu'il s'agit précisément de combattre (...) L'ordre public et l'intérêt social commandent [dans un contexte d'insalubrité] la sanction de la nullité absolue, la plus efficace compte tenu des intérêts à protéger et du milieu où elle s'opère ») et J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 18 septembre 2007, inédit, R.G. n° 07A1737 (« Il peut en être déduit que lorsqu'un bailleur met à la disposition d'un locataire une habitation ne répondant pas aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, il méconnaît une disposition légale non seulement impérative mais également d'ordre public dans la mesure où elle concerne l'intérêt général lorsque le non-respect de l'art. 2 porte atteinte à la dignité humaine ou lorsque les manquements du logement ont une telle ampleur que le bail n'a pas d'objet »).

⁸ J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000, Échos log., 2000, p. 124 (« Aux termes de l'article 2 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur insérées dans le Code civil par la loi du 20 février 1991, "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité". Ces dispositions sont d'ordre public en ce qu'elles touchent aux intérêts essentiels de la collectivité et fixent, dans le droit privé, les bases sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société : elles contribuent à assurer l'impératif du respect de la dignité humaine qui se déduit notamment des articles 22 et 23 de la Constitution. Elles ont pour effet de soustraire au commerce juridique du louage les biens qui contreviennent gravement aux exigences qu'elles énoncent (articles 6, 1128 du Code civil) »).

⁹ J.P. Grâce-Hollogne, 25 janvier 2002, Échos log., 2002, p. 115 (« Selon l'article 2 des règles particulières précitées [la section du Code civil dédiée aux baux de résidence principale, introduite par la loi du 20 février 1991], le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans la négative, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec un logement décent tel que l'exigent l'article 23 de la Constitution et la loi, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts »).

¹⁰ Sans pour autant décréter le logement inhabitable.

¹¹ Voy. l'article 3, alinéa 2, 3° et 4° respectivement, du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Voy. aussi les articles 9 et 13, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

¹² Voy. l'article 4, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° et 2° respectivement, du Code bruxellois du logement, ainsi que les articles 2, paragraphe 3, et 3, paragraphe 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003. Voy. également l'article 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4° et 5° respectivement, du Code flamand du logement.

¹³ Article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 101, 1°, de la loi du 25 avril 2007.

auxdits critères régionaux, les magistrats n'ont d'autre choix que de les prendre également comme étalon dans l'appréciation de la qualité du bien loué. « Le juge », confirme Jérôme Sohier, « dispose à présent de normes de référence supplémentaires pour apprécier si un logement litigieux est conforme aux normes minimales relatives à un logement décent »¹⁴.

4. Si l'on s'attarde un instant sur ces standards wallons, leur caractère d'ordre public ne saurait faire de doute pour nous¹⁵ dès lors que, dans le cadre du permis de location¹⁶, leur violation est répréhensible *pénalement*¹⁷ (amende et – en cas de récidive ou de mise en location nonobstant un refus ou retrait de permis – emprisonnement). Que cette sanction soit rarement appliquée (saturation des parquets oblige) ne change rien à ce constat juridique, pas davantage que la circonstance que le législateur décrétal ait aménagé à titre alternatif une procédure de sanction administratives¹⁸. La voie pénale, en tous cas, n'a jamais été abrogée.

Et le législateur régional n'est manifestement pas le seul à considérer que la mise en danger de l'occupant d'un logement par l'effet d'aménagements électriques non conformes vaut bien poursuite répressive ; l'autorité fédérale elle-même a décidé (depuis longtemps) de frapper de peines d'amende et d'emprisonnement les infractions au règlement général sur les installations électriques¹⁹.

5. On le sait, la sanction civile d'une convention méconnaissant des règles d'ordre public consiste dans la nullité absolue²⁰ ; le contrat de bail n'y fait pas exception, dicte une jurisprudence dominante²¹. Or, la nullité absolue a ceci de particulier qu'elle récuse toute possibilité de confirmation²² ; le locataire, autrement dit, ne saurait renoncer à ses droits en la matière puisque l'enjeu, tenant à la santé publi-

¹⁴ J. SOHIER, « Les nouvelles règles introduites par le Code bruxellois du logement et leur importance pour les juges de paix », *Normes d'habitation : Wallonie, Bruxelles* (dossier n° 10 du *Journal des juges de paix et de police*), Bruxelles, La Charte, 2008, p. 50.

¹⁵ Pour rappel, est traditionnellement dite d'ordre public la loi qui, suivant l'enseignement de la Cour de cassation, touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité ou lorsqu'elle fixe, dans le droit privé, les bases juridiques fondamentales sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral d'une société intéressant la généralité des citoyens ou certaines catégories d'entre eux. Voy. Cass., 9 décembre 1948, *Pas.*, I, p. 699, ainsi que Cass., 10 mars 1994, *Bull.*, 1994, p. 237.

¹⁶ Voy. les articles 9 et suivants du Code wallon du logement.

¹⁷ Article 201, paragraphe 1^{er}, 2°, du Code wallon du logement.

¹⁸ Article 200bis du Code wallon du logement. Voy. également l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2012 relatif à la perception et au recouvrement des amendes administratives applicables en vertu des articles 13ter, 200bis et 200ter du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 30 juillet 2012. Voy. sur le thème N. BERNARD et Fr. TULKENS, « La "dépenalisation" des infractions en droit de l'urbanisme et en droit du logement, à l'épreuve des garanties procédurales offertes par la Convention européenne des droits de l'homme », *D'urbanisme et d'environnement. Liber amicorum Francis Haumont*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 53 et s.

¹⁹ Voy. l'article 8 de l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, *M.B.*, 29 avril 1981, ainsi que les articles 24 et suivants de la loi du 10 mars 1925 sur les distributions d'énergie électrique, *M.B.*, 25 avril 1925.

²⁰ Voy. sur le sujet P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 318 et s.

²¹ Voy. entre autres Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. VAN OEVELEN et N.J.W., 2013, p. 29, note M. DAMBRE ; J.P. Zomergem, 30 septembre 2011, *Huur*, 2011, p. 180 ; J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 465, obs. N. BERNARD ; J.P. Westerloo, 14 septembre 2009, *cette revue*, 2011, p. 64 ; J.P. Namur, 4 septembre 2009, *cette revue*, 2010, p. 1870 et *Échos Log*, 2012, p. 20, note L. THOLOMÉ ; Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 710 ; J.P. Charleroi, 23 octobre 2008, *Échos log.*, 2008, n°4, p. 39, note N. BERNARD et L. THOLOMÉ ; J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *cette revue*, 2002, p. 513 ainsi que, dans un registre approchant, J.P. Turnhout, 27 février 2007, *Huur*, 2007, p. 96. On consultera également J.P. Westerloo, 23 janvier 2012, *Huur*, 2012, p. 146 ; J.P. Zomergem, 11 juillet 2012, *Huur*, 2013, p. 88 ; J.P. Fontaine-Évêque, 24 juin 2011, *J.J.P.*, 2013, p. 239 ; J.P. Saint-Trond, 25 mai 2010, *R.W.*, 2011-2012, p. 411 ; J.P. Charleroi, 12 octobre 2009, *Échos Log*, 2012, n° 1, p. 21, note L. THOLOMÉ ; J.P. Etterbeek, 22 juin 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 397, note V. DEFRAITEUR ; J.P. Etterbeek, 7 novembre 2008, *J.J.P.*, 2010, p. 318. *Contra* : Civ. Louvain, 29 février 2012, *Huur*, 2012, p. 78, notamment.

²² P. VAN OMMESLAGHE, *De Page. Traité de droit civil belge*, tome II, vol.2, Bruxelles, Bruyant, 2013, p. 979, *in fine*.

que et à la sécurité²³, *dépasse* ses propres intérêts. « En présence d'un bail de résidence principale », explique Mathieu Higny, « aucune renonciation tacite du preneur à se prévaloir de la déficience apparente d'une installation électrique qui constituerait une violation des normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ne pourrait se déduire de son silence puisque la renonciation n'a pas cours en matière d'ordre public »²⁴.

Cette solution (la nullité absolue) s'impose plus encore lorsque le défaut *préexiste* à la conclusion du contrat. C'est parce qu'il manquait *dès l'origine* un élément essentiel à la bonne conclusion du bail que ce dernier se doit, rétroactivement, d'être anéanti ; comme il n'aurait pas dû produire d'effets juridiques, on fait comme si, en d'autres termes, il n'avait jamais été paraphé²⁵. Précisément, le juge de paix souligne ici la parfaite contemporanéité du vice par rapport à la signature de la convention. Alors... ?

6. À supposer enfin que les normes de salubrité en jeu puissent faire l'objet d'une confirmation (*quod non*), il faut rappeler²⁶ l'enseignement fondamental (et constant) de la Cour de cassation sur ce point²⁷ : « la renonciation à un droit ne se présume pas ». Partant, celle-ci « ne peut se déduire que de faits non susceptibles d'une autre interprétation »²⁸. Or, à notre estime, la simple prise de possession des lieux par le locataire sans contestation n'a *pas* ce caractère d'univocité requis par notre Cour suprême. D'autres interprétations, pour rester dans le périmètre langagier imposé par la Cour, sont toujours possibles. On se contentera d'en suggérer deux ici.

D'abord, la complexité inhérente aux normes de salubrité est telle²⁹ que le preneur, même doté d'un capital socio-culturel élevé, est totalement incapable d'apprécier par lui-même si le bien qu'il s'apprête à prendre à bail remplit l'ensemble des exigences ou non ; à cette aune, le silence du preneur doit moins s'analyser comme une acceptation éclairée de l'illégalité que comme de la circonspection ou de l'ignorance, tout simplement. À preuve ou à témoin, il a été jugé qu'une installation électrique défectueuse et dépourvue de disjoncteur, défaut apparent en soi, pouvait malgré tout tenir du vice caché pour le preneur³⁰ (« niet zichtbaar ») dès lors que ce dernier n'avait aucune connaissance particulière en électricité (« zonder bijzondere kennis van elektriciteit »)³¹.

Par ailleurs, et c'est la seconde interprétation, l'extrême pénurie de logements bon marché – qui n'est plus à démontrer³² – place *de facto* le candidat locataire en position

²³ C'est d'ailleurs ce qui fonde la compétence du bourgmestre – responsable du maintien de l'ordre public sur le territoire de sa commune – en matière de salubrité des logements (article 135, paragraphe 2, de la nouvelle loi communale).

²⁴ M. HIGNY, « La déficience des installations électriques en droit du bail », note sous Cass., 25 mars 2010, R.G.D.C., 2012, p. 49.

²⁵ Voy. pour de plus amples développements M. HIGNY, « Le bail face aux réglementations régionales bruxelloises (urbanisme, salubrité, P.E.B.). Le point de vue de l'avocat », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, P.E.B.)*, N. BERNARD (sous la direction de) Bruxelles, Larcier, pp. 110 et s.

²⁶ Ce que le juge de paix de Fontaine-l'Évêque fait aussi pourtant.

²⁷ Prononcé certes dans une autre matière que le bail (une nomination administrative).

²⁸ Cass., 21 décembre 2001, *cette revue*, 2002, p. 1032, note D. PHILIPPE.

²⁹ Il n'y a qu'à voir par exemple la longueur et la technicité du formulaire de dix pages (!) imposé par l'administration flamande pour jauger de l'état de salubrité d'une simple « chambre ». Voy. l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant sur les normes de qualité et de sécurité pour habitations, M.B., 1^{er} août 2013.

³⁰ Dont le bailleur a à répondre.

³¹ Civ. Gand, 26 février 2003, *Huur*, 2004/3, p. 83.

³² Voy. entre autres C. DESSOUROUX *et al.*, « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels studies*, n° 99, juin 2016.

de faiblesse dans sa négociation avec le propriétaire, ce qui l'amène fatalement à rogner sur ses exigences en termes de confort minimal de lieu de vie (pour être sûr de l'emporter face à ses – nombreux – « concurrents »). Ici, son silence est synonyme plutôt de résignation lucide... mais toujours pas de consentement libre.

II. Freiner une application trop rapide de la nullité absolue

7. Poser – comme on vient de le faire – le cadre théorique général applicable au cas d'espèce ne revient pas à en valider chacune de ses implications, tant s'en faut. Et, de fait, cette logique de la nullité absolue du bail pâtit à notre estime³³ d'une rigidité excessive, singulièrement dans ses conséquences (parfois disproportionnées) sur la partie faible à la convention. De la souplesse s'indique donc en cette matière, indubitablement, ainsi que du gradualisme dans les critères de salubrité³⁴.

8. Il faut, à cet effet, réserver la nullité absolue aux violations les plus flagrantes, apportées aux normes de qualité les plus essentielles et les plus élémentaires. On songe, par exemple, aux normes touchant directement à l'intégrité physique et à la santé des habitants ; justement, le Code bruxellois du logement permet dans une certaine mesure de les objectiver puisqu'il autorise la D.I.R.L., quand elle se trouve confrontée à pareils risques, à prononcer l'interdiction *immédiate* d'occuper (sans imposition préalable de travaux)³⁵. Au demeurant, la *summa divisio* entre dispositions régionales d'ordre public et d'ordre privé pourrait être « affiné[e] », tant il « paraît peu adéquat de considérer que toutes les normes régionales relatives aux exigences de sécurité, salubrité et d'habitabilité relèvent de l'ordre public et, surtout, de considérer que toute violation d'une de ces normes doit être sanctionnée par la nullité du contrat de bail »³⁶.

9. Eux-mêmes, les législateurs régionaux ont bien compris l'aberration qu'il y aurait à déclarer non conformes (et donc à retirer du marché) tous les logements qui ne présenteraient que des manquements *mineurs* aux règles de salubrité, voire un seul. Ainsi, le système flamand est basé sur une sorte de permis à points³⁷, là où l'Exécutif wallon a ouvert une possibilité générale de dérogation³⁸ et où, enfin, le Code bruxellois du logement s'est résolu à « réputer conforme » l'habitation certes en infraction mais qui n'affiche que des carences « de minime importance »³⁹. Dans ces conditions, comment concevoir que le juge adopte, sur le plan des relations civiles, une

³³ Voy. aussi L. THOLOMÉ et Ch.-É. DE FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, N. BERNARD (sous la direction de), Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 40 et s., ainsi que B. HUBEAU, « Geen verhuurvergunning in het Waals Gewest : nitigheid van de huurovereenkomst », note sous J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Redrim.*, 2000, p. 90.

³⁴ Voy. N. BERNARD, « L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique. Position du problème », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, P.E.B.)*, N. BERNARD (sous la direction de), Bruxelles, Larcier, pp. 70 et s.

³⁵ Article 7, paragraphe 5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

³⁶ J. VAN MEERBEECK, « Le défaut de l'immeuble loué à titre de résidence principale », *Les défauts de la chose. Responsabilité contractuelle et extracontractuelle*, C. DELFORGE et J. VAN ZUYLEN (sous la direction de), Limal, Anthemis, 2015, p. 171.

³⁷ Parce qu'il associe à chaque infraction un nombre de points de pénalité (déterminé en fonction de la gravité du vice) et, à la fois, impose la fermeture du bien dès que le score global atteint quinze points, ce dispositif parvient à allier rigueur, souplesse et transparence ; la quadrature du cercle, en somme. Voy. l'article 12, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant sur les normes de qualité et de sécurité pour habitations, M.B., 1^{er} août 2013.

³⁸ « Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 du présent *arrêté* dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre » (article 19, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^e à 22^ebis, du Code wallon du logement, M.B., 30 octobre 2007).

³⁹ Article 7, paragraphe 3, alinéa 7, 2^e tiret, du Code bruxellois du logement

position plus sévère (la nullité du contrat) que celle du propre agent sanctionnateur régional (le maintien du bien en location)⁴⁰ ?

10. Impossible à ce stade de ne pas mettre en exergue le jugement novateur prononcé (plus ou moins) récemment par le tribunal civil francophone de Bruxelles⁴¹. En un mot, le magistrat va s'employer à récuser le syllogisme commode sur la nullité absolue, passant au crible chacune de ses deux prémisses. Non, les normes de salubrité ne proméritent pas toutes le label d'ordre public ; et, non encore, la méconnaissance d'une norme d'ordre public n'occasionne pas nécessairement l'annulation du contrat⁴².

Concernant la première de ces prémisses, le tribunal n'entend pas mettre toutes les normes de salubrité sur le même pied (du point de vue de leur importance pour l'occupant). Appelant à une « casuistique » bien comprise, il prône une « appréciation en opportunité », qui lui fait dire ici qu'un problème de hauteur sous plafond dans le W.C. par exemple (quelques centimètres manquants) ne doit pas avoir le même impact sur la validité du contrat de bail qu'une déficience plus sérieuse. *A contrario*, le bien loué était rongé par une forte humidité et présentait une installation électrique non conforme (entre autres), tous défauts tenus par le tribunal pour « structurels » et, en tous cas, suffisamment graves pour attenter potentiellement à l'ordre public (même si la chose n'apparaît pas explicitement dans la décision). Pour information, on trouve exactement les mêmes types de défauts (humidité et électricité) dans l'espèce annotée...

Pour ce qui est maintenant de la seconde prémisse (toute violation d'une norme d'ordre public occasionne l'annulation de la convention), le tribunal s'attarde sur la notion de cause, dont l'illicéité entraîne – selon le Code civil⁴³ – la nullité⁴⁴. À rebrousse-poil d'une jurisprudence majoritaire encline à voir une cause illicite derrière un contrat portant sur un bien dont l'état présente des entorses à des normes d'ordre public, le tribunal civil de Bruxelles ne voit aucun élément permettant de considérer que le bail (« en réalité l'obligation du bailleur ») s'adosse sur une telle cause illicite. On imagine qu'il entendait par là que le bailleur n'a jamais eu comme *intention* (le fameux « mobile déterminant ») de rendre le bien insalubre ; le mauvais état du logement est le résultat de l'impéritie de l'intéressé, mais nullement la finalité recherchée. Tout autre serait la situation où le bailleur, sciemment, commet des infractions en matière de salubrité ou d'hygiène dans le seul objectif de maximiser ses profits par exemple ; on songe entre autres⁴⁵ à ces marchands de sommeil⁴⁶ qui « découpent » outrageusement une unifamiliale en une multitude de micro-appartements (dépourvus du confort minimal), qu'ils mettent en location à prix d'or à des personnes que la précarité de leur statut (administratif ou social) prive de tout pouvoir de négociation ; tel n'est (heureusement) pas le cas *in specie*.

⁴⁰ Voy. N. BERNARD et L. DEBROUX, « La nullité du contrat de bail en cas de violation des normes de salubrité », *Les nullités*, C. DELFORGE et J. VAN MEERBEECK (sous la direction de), Limal, Anthemis, 2017 (à paraître).

⁴¹ Civ. fr. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 133, obs. N. BERNARD.

⁴² Voy. N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité et nullité du bail : vers un tournant majeur dans l'appréhension du problème par les juges ? », obs. sous Civ. fr. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, pp. 142 et s.

⁴³ Articles 1131 et 1133.

⁴⁴ Voy. sur le sujet P. VAN OMMESSLAGHE, *op. cit.*, tome II, vol. 2, pp. 329 et s., ainsi que P. WÉRY, *op. cit.*, pp. 290 et s.

⁴⁵ Voy. J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public... », *op. cit.*, p. 164.

⁴⁶ Voy. l'article 433*decies* du Code pénal, inséré par l'article 15 de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005.

III. L'impact de la régionalisation du bail

11. Convergents, ces appels à la modération dans l'application des règles de salubrité ne sauraient être pleinement entendus sans, en parallèle, une modification structurelle du texte normatif concerné. Précisément, une fenêtre d'opportunité vient de s'ouvrir puisque, on le sait, la compétence du bail d'habitation a glissé dans l'escarcelle des Régions à la faveur de la sixième réforme de l'État⁴⁷. Il est du plus haut intérêt dès lors d'examiner la réaction législative des différentes entités régionales face à ce problème ; l'ont-elles pris bien en compte dans leurs premiers projets ? La réponse est affirmative, sans nul doute. Ayant commencé à plancher sur le sujet sans tarder, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale ont chacune tenté de rendre moins « létale » l'arme de la nullité absolue, voire l'ont complètement enrayerée.

12. La Wallonie, tout d'abord, s'apprête à retirer les conditions de salubrité de la section dédiée au bail de résidence principale pour la placer dans le « tronc commun », histoire d'en étendre l'application à l'ensemble des baux d'habitation⁴⁸. Au passage, toute référence à des critères fédéraux de qualité s'efface, seule la conformité aux standards wallons (dûment intégrées dans le Code civil) s'imposant désormais⁴⁹.

Plus fondamentalement encore (pour notre propos), le législateur décrétal reprend⁵⁰, dans ce cadre exclusivement régional à présent, l'alternative offerte au preneur ayant signé un contrat soumis à la loi du 20 février 1991⁵¹, à savoir : soit exiger l'exécution forcée des travaux (ce qui lui permet de se maintenir dans les lieux – tout en bénéficiant le cas échéant d'une « diminution de loyer »), soit demander en justice la « résiliation » du bail⁵². Cette possibilité « était déjà prévue en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale », expliquent les travaux préparatoires⁵³ ; elle est désormais généralisée. Que l'on ne perde pas de vue cependant qu'il ne revient pas à la loi de se déclarer elle-même d'ordre privé (comme ici) ou d'ordre public, ce dernier label étant le cas échéant décerné par les *juges*.

13. La Région bruxelloise n'a pas emprunté une voie différente. Elle a elle aussi mis fin au cumul entre prescriptions fédérales et régionales de qualité, ne retenant que ces dernières⁵⁴, tout en enclenchant en cas de violation l'alternative précitée au

⁴⁷ Article 6, paragraphe 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, M.B., 31 janvier 2014. Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, la régionalisation du bail ne sera cependant effective qu'au jour où les Régions auront adopté une ordonnance ou un décret portant leur propre régime en ce domaine ; dans l'attente, les prescriptions fédérales trouvent toujours – et intégralement – à s'appliquer. 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, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2013, et N. BERNARD (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.

⁴⁸ Concrètement, un article 1762*quater* est introduit, libellé comme suit :

« *Paragraphe 1^{er}. L'habitation louée répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité arrêtées par le gouvernement en exécution du Code wallon du logement et de l'habitat durable.*

Paragraphe 2. Si l'habitation louée ne répond pas aux exigences élémentaires visées au paragraphe 1^{er}, et si le bailleur, préalablement mis en demeure, n'exécute pas les travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité, le locataire peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer ».

⁴⁹ Voy. le paragraphe 1^{er} de l'article 762*quater* en projet.

⁵⁰ Voy. le paragraphe 2 de l'article 762*quater* en projet.

⁵¹ Article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 6, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

⁵² On ne peut que regretter, à cette occasion, que le terme « résiliation » (impropre ici, s'agissant d'une dissolution du bail causée par un manquement contractuel) n'ait pas été remplacé par « résolution », plus orthodoxe juridiquement.

⁵³ Le commentaire des articles en l'occurrence (le texte étant encore informel, aucune référence un tant soit peu officielle – à un document parlementaire par exemple – ne saurait être donnée malheureusement, à ce stade).

⁵⁴ Article 24/5, paragraphe 2, du Code bruxellois du logement en projet.

bénéfice du preneur (exécution forcée ou – ici aussi – « résiliation »)⁵⁵. « Les conséquences du non-respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou arrêtés pris en exécution de cette disposition sont actuellement controversées et il existe une certaine tendance à considérer que leur méconnaissance devrait donner lieu à une nullité absolue du bail », détaillent les travaux préparatoires. « Or, une telle sanction n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur. Le présent avant-projet d'ordonnance entend donc mettre fin à la controverse en réputant toutes les normes comme étant de droit impératif, quoiqu'elles soient assorties de sanctions administratives spécifiques »⁵⁶. Au-delà, plusieurs particularités sont à épingle dans la mouture bruxelloise.

D'abord, le bail portant sur un bien frappé par la suite par une interdiction à la location (pour contravention aux normes régionales) devient *caduc*⁵⁷. Parfois adoptée par une certaine jurisprudence⁵⁸, cette solution ne cadre conceptuellement guère cependant avec la présente situation en ce qu'elle suppose généralement un événement *indépendant* de la volonté de son auteur⁵⁹, ce qui n'est pas le cas ici évidemment⁶⁰.

En revanche, si le bien était *déjà* interdit à la location au moment de la passation du contrat, la nullité s'impose (« de plein droit »)⁶¹. « En effet, soit l'interdiction à la location est immédiate et vise à protéger le locataire de manquements graves – ce qui justifie que le bail soit sanctionné d'office de cette sanction, soit elle est précédée d'une mise en demeure d'exécuter des travaux », observent les travaux préparatoires. « En ce cas, le minimum est de permettre que soit vérifiée l'exécution de ceux-ci et la levée de l'interdiction avant que le bailleur soit à nouveau autorisé à louer son bien »⁶².

Une sanction similaire (la nullité de plein droit) frappe le bail portant sur un bien non conforme (indépendamment de toute interdiction à la location) et proposé à la signature du preneur par une personne ayant encouru depuis moins de dix ans, en état de récidive, une condamnation pénale du chef de l'infraction « marchands de sommeil »⁶³. Cette mise en relation de législations différentes ne cesse toutefois d'étonner. En quoi, *primis*, cette circonstance passée joue-t-elle sur l'état actuel du logement, étalon exclusif pour jauger de l'opportunité d'anéantir le contrat de location y afférent ? *Secundo*, la loi sur les marchands de sommeil relevant de l'autorité fédérale, le

⁵⁵ Article 24/5, paragraphe 3, du Code bruxellois du logement en projet.

⁵⁶ Le commentaire des articles en l'occurrence (le texte étant encore informel, aucune référence un tant soit peu officielle – à un document parlementaire par exemple – ne saurait être donnée malheureusement, à ce stade).

⁵⁷ Article 24/5, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement en projet.

⁵⁸ Voy. notamment, en matière de salubrité, J.P. Grâce-Hollogne, 23 juillet 2002, *Échos log.*, 2002, p. 206 ; voy. aussi, mais dans un sens quelque peu dévoyé, J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *Échos log.*, 1997, p. 14 et J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2004, *Échos log.*, 2005, n° 1, p. 17. De manière générale, Bruxelles, 10 avril 1989, *Pas.*, 1989, II, p. 251.

⁵⁹ Liège, 24 février 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, p. 556, note F. TAINMONT et Cass., 21 janvier 2000, *R.C.J.B.*, 2004, p. 77, note J.-Fr. ROMAIN. Voy. cependant Cass., 12 décembre 2008, *Act. dr. fam.*, 2009, p. 149, note S. NUDELHOLC.

⁶⁰ Puisque la survenance des malfaçons peut généralement être imputée à quelqu'un (propriétaire ou preneur).

⁶¹ Article 24/5, paragraphe 4, alinéa 2, du Code bruxellois du logement en projet.

⁶² Le commentaire des articles en l'occurrence (le texte étant encore informel, aucune référence un tant soit peu officielle – à un document parlementaire par exemple – ne saurait être donnée malheureusement, à ce stade).

⁶³ Article 24/5, paragraphe 5, du Code bruxellois du logement en projet. L'expression « même code » utilisée par cette disposition est trompeuse en ce qu'elle semble renvoyer au Code bruxellois du logement, évoqué juste avant, alors qu'il faut la relier en fait au Code pénal (chapitre 3 *quater* du titre VIII du livre 2).

risque d'empiètement sur les prérogatives de celle-ci est patent, et il n'est pas sûr le recours à la théorie classique des compétences implicites soit de nature à le dissiper entièrement⁶⁴. *Tertio*, il faut savoir que, dépourvus de scrupules généralement, les marchands de sommeil ne passent *pas* de contrat avec les individus qu'ils hébergent/exploitent, leur soutirant de l'argent de la main à la main.

*

* *

14. Une mise en garde, en guise de conclusion, se doit d'être formulée : qu'ils émanent de la Région wallonne ou de son homologue bruxelloise, les textes ici évoqués n'ont jamais que passé le cap de la première lecture au gouvernement. Un long parcours les attend encore, jalonné de deux autres lectures au gouvernement (entrelardées elles-mêmes d'avis de l'organe consultatif concerné⁶⁵ et du Conseil d'État), suivies d'un échange de vues – qu'on imagine nourri – au Parlement, lequel aura le dernier mot. Tout, autrement dit, peut encore changer dans les douze mois à venir. Il n'empêche, un pli semble avoir été pris manifestement, qui ne devrait pas être fondamentalement remis en question à notre estime. Affaire à suivre en tous cas !

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Justice de paix de Fontaine-l'Évêque

26 janvier 2016

Baux - Bail à loyer – Bail de résidence principale – Résiliation pour occupation personnelle – Preuve de la non-occupation à charge du preneur – Devoir de collaboration du bailleur – Occupation partielle.

Le seul fait, pour le locataire, d'avoir remis les lieux au bailleur avant l'expiration du préavis ne suffit pas à considérer que le contrat aurait pris fin de l'accord des parties. Il appartient au preneur de prouver par toutes voies de droit que le bailleur n'a pas réalisé l'occupation personnelle annoncée. Toutefois, le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration de la preuve. L'occupation peut n'être que partielle et il ne doit pas nécessairement s'agir de la résidence principale de l'intéressé.

(Simon / Sabrina)

(...)

Les faits de la cause

Sabrina est propriétaire d'un immeuble (maison) sis (...).

Par contrat du 15 mars 2009, elle a donné ce bien en location, à titre de résidence principale, à *Simon*, pour une courte durée d'un an prenant cours le 15 mars 2009 pour expirer le 15 mars 2010.

⁶⁴ Instaurée par l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (*M.B.*, 15 août 1980), la théorie des pouvoirs implicites autorise l'intrusion des Régions dans les attributions de l'État fédéral, pourvu que l'empiètement soit nécessaire à l'exercice des compétences régionales. À ce principe, la Cour constitutionnelle a ajouté deux autres conditions : la matière doit pouvoir se prêter à un traitement différencié et l'incidence sur cette matière réservée doit rester « marginale » (notamment C.A., 30 juin 1988, n° 66/88 et C.A., 17 décembre 1997, n° 83/97).

⁶⁵ Conseil supérieur du logement de Wallonie et Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.