

Contrats

L'annulation du saut d'index des loyers wallons

Que vaut une Région avertie ? Pas grand-chose, à en croire la Cour constitutionnelle qui, dans son **arrêt n° 32/2018 du 15 mars 2018**¹, a annulé le décret de la Région wallonne du 3 mars 2016 visant à réaliser un saut d'index des loyers². La mesure instaurée par ce décret retardait d'un an l'indexation des loyers de tous les baux de résidence principale en cours à la date du 1^{er} avril 2016, et ce, jusqu'à l'échéance de ces contrats. Elle trouvait son origine dans un avant-projet de décret dont l'exposé des motifs indiquait, de la façon la plus explicite qui soit, qu'elle visait à « corriger l'impact négatif » de la décision fédérale de saut d'index des salaires qui était de « nature à mettre en difficulté de nombreuses familles qui ont négocié leur contrat de bail à une époque où l'indexation des loyers était compensée par l'indexation concomitante de leurs revenus »³. Dans son avis, la section de législation du Conseil d'État avait cependant fait remarquer que ce texte violait les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il traitait de façon identique et sans justification les locataires concernés par le saut d'index des salaires (salariés, fonctionnaires et allocataires sociaux) et ceux qui ne l'étaient pas (essentiellement les indépendants)⁴.

Curieusement, au lieu d'offrir une telle justification ou, comme le suggérait le Conseil d'État, de limiter la mesure aux locataires soumis au saut d'index des salaires, le gouvernement wallon a modifié... l'exposé des motifs en précisant que la mesure litigieuse visait « notamment » (et donc pas uniquement) à « compenser le saut d'index sur les salaires conduisant à une injustice sociale dans les limites des compétences régionales »⁵. Sans surprise, cet ajustement terminologique n'aura pas dupé la Cour constitutionnelle. Après avoir rappelé que le principe d'égalité et non-discrimination s'oppose également à ce que soient traités de manière identique des personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes (B.12), la haute juridiction a considéré que tel était le cas en l'espèce, dès lors que le traitement identique de « tous les locataires, qu'ils soient ou non concernés par le saut d'index fédéral [...] n'est pas raisonnablement justifié » (B.14.1-2).

Soucieuse d'éviter de « créer une insécurité juridique ou des difficultés financières pour les locataires concernés par le saut d'index des loyers », la Cour constitutionnelle a cependant décidé de maintenir les effets des dispositions annulées en consolidant définitivement les loyers fixés sur la base du décret litigieux, et ce, jusqu'à la prochaine date anniversaire du bail qui suit le 31 mars 2018. Ou comment la sécurité juridique sauve un législateur peu consciencieux en conférant pendant deux ans des effets à une mesure anticonstitutionnelle...

Jérémy VAN MEERBEECK ■

Juge délégué à la Cour d'appel de Bruxelles
Professeur invité à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

1 Voy. le commentaire approfondi de cet arrêt réalisé par N. BERNARD (« Le saut d'index wallon sur les loyers et la Cour constitutionnelle : chronique d'une annulation annoncée », J.L.M.B., 2018/18, pp. 844-853).

2 M.B., 11 mars 2016.

3 Doc. parl., Parl. wallon, 2015-2016, n° 378/1, p. 16.

4 Ibid., pp. 8-9.

5 Ibid., p. 3.