

La nullité du bail d'habitation : une sanction encore réellement appliquée en cas d'insalubrité ?

Lucie DUBRAY

Avocate au barreau de Bruxelles
Assistante à l'Université Saint-Louis Bruxelles

Cass. (1^{re} ch.), 6 janvier 2022, C.21.0089.N¹

BAIL À LOYER – RÉSIDENCE PRINCIPALE – OPTION DU PRENEUR EN
CAS DE MANQUEMENT AUX NORMES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET
D'HABITABILITÉ – NULLITÉ

La contravention aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ne prive pas le preneur d'un logement de l'option fédérale prévue par l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi sur le bail d'habitation lui permettant de choisir entre l'exécution forcée des travaux ou la résolution du bail et ce, quand bien même ces normes sont d'ordre public. Ainsi, si le juge constate que le logement n'est pas conforme aux dispositions régionales au début du bail, ce dernier n'est pas pour autant tenu de soulever d'office la nullité absolue au motif que l'objet ou la cause du bail est contraire à l'ordre public.

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 14 oktober 2020.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht Michèle Deconynck heeft geconcludeerd.

¹ Cass. (1^{re} ch.), 6 janvier 2022, *R.G.D.C.*, 2022, pp. 437 et s. L'arrêt n'est, au stade de la rédaction de la présente, pas encore disponible en français.

II. Cassatiemiddel

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. Beslissing van het Hof

Beoordeling

Middel in zijn geheel

1. Krachtens artikel 2, § 1, eerste lid, Woninghuurwet, zoals hier van toepassing, moet het gehuurde goed, onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Krachtens het tweede lid van deze bepaling wordt de in het vorige lid voorgeschreven voorwaarde beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het gehuurde goed op het moment dat de huurder in het genot ervan treedt.

Krachtens het zesde lid van deze bepaling heeft de huurder, indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, de keuze ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van het eerste lid, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

2. Aangezien artikel 2, § 1, eerste lid, Woninghuurwet uitdrukkelijk ook verwijst naar de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, kan de bijzondere sanctieregeling bepaald in het zesde lid van deze bepaling ook toepassing vinden ingeval het gehuurde goed bij de aanvang van de huur niet voldoet aan de gewestelijke woonkwaliteitsnormen.

3. Het middel dat geheel ervan uitgaat dat uit het openbare orde-karakter van de woonkwaliteitsnormen neergelegd in de Vlaamse Wooncode, zoals hier van toepassing, voortvloeit dat de rechter, indien hij vaststelt dat de huurwoning bij de aanvang van de huur niet aan die normen voldeed, ertoe is gehouden om ambtshalve de absolute nietigheid van de huurovereenkomst op te werpen wegens strijdigheid van het voorwerp of de oorzaak van de huurovereenkomst met de openbare orde en de huurder niet langer gerechtigd is om te opteren voor de sanctieregeling van artikel 2, § 1, Woninghuurwet door van de verhuurder de uitvoering van de noodzakelijke werken te vorderen

of de ontbinding van de overeenkomst te vragen, berust op een onjuiste rechtsopvatting.

Het middel faalt naar recht.
Dictum
Het Hof,
Verwerpt het cassatieberoep.
(...)

Note

Introduction

1. L'arrêt prononcé par la Cour de cassation le 6 janvier 2022 s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence récente visant à nuancer une application systématique de la sanction de la nullité du bail en cas de manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité².

Après avoir posé le contexte dans lequel s'établit l'arrêt rendu par la Cour, le présent commentaire reviendra sur les sanctions applicables en cas de manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité en distinguant notamment la théorie classique des nullités de sa théorie moderne pour ensuite évaluer l'impact de la régionalisation du bail d'habitation sur lesdites normes.

I. Contexte de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 janvier 2022

A. Faits et antécédents de la procédure

2. Un bail de résidence principale est conclu entre les parties le 21 décembre 2018. Peu après leur entrée dans les lieux, les locataires constatent divers désordres au sein du bien loué (installation électrique non conforme, problèmes d'humidité, défectuosité au niveau de la cheminée...) et en avertissent le bailleur afin qu'il remédie urgemment aux troubles constatés. En l'absence de réparations utiles, les locataires suspendent le paiement de leur loyer.

3. Par requête du 7 février 2020, le bailleur saisit le juge de paix du deuxième canton de Louvain afin qu'il ordonne notamment la résolution du

² Il est important de noter que l'arrêt en question a d'ores et déjà fait l'objet d'un commentaire de N. Bernard dans la *Revue générale de droit civil belge*: voy. N. BERNARD, « Insalubrité du logement: la "solution" de la nullité du bail poursuit son lent reflux », obs. sous Cass. (1^{re} ch.), 6 janvier 2022, *R.G.D.C.*, 2022, pp. 438 et s.

bail aux torts et griefs des locataires et les condamne au paiement des arriérés locatifs.

Dans le cadre de la procédure, les locataires formulent une demande reconventionnelle visant à obtenir une visite du logement par un expert afin qu'il détermine les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés afin que le logement soit conforme aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Quant aux arriérés locatifs, ils estiment qu'ils sont compensés par les dommages et intérêts dont ils peuvent se prévaloir en raison des troubles de jouissance auxquels le bailleur n'a jamais remédiés.

Le juge de paix a fait droit à la thèse du bailleur et déboute les locataires de leur demande.

4. Les locataires interjettent appel devant le tribunal de première instance de Louvain qui, par jugement du 14 octobre 2020, confirme en tout point la décision du premier juge.

Le tribunal estime en effet que bien que les manquements soient avérés, les locataires restent en défaut de prouver qu'ils ont subi une perte de jouissance en raison de ceux-ci d'autant qu'ils auraient été pris en compte *ab initio* pour la fixation du loyer.

Par ailleurs, le tribunal relève que les locataires n'ont pas sollicité la nullité du bail en raison de la contravention aux règles d'ordre public flamandes quant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et estime qu'il n'a pas à soulever d'office cette sanction.

B. Le pourvoi

5. Faisant grief au juge de ne pas avoir prononcé la nullité du bail dès lors qu'il avait constaté que des normes d'ordre public avaient été violées, les locataires ont introduit un pourvoi à la Cour de cassation.

Il est utile de rappeler que la question de la nullité n'est pas sans importance. Comme le souligne à juste titre P. Van Ommeslaghe, «la nullité est souvent une sanction aux effets néfastes notamment en ce qu'elle oblige à remettre en cause des opérations déjà réalisées totalement ou partiellement en raison de son effet rétroactif»³. Le bailleur est tenu de rembourser le preneur des loyers indûment perçus, ce dernier devant, en retour, payer une indemnité d'occupation dans la mesure où il a pu bénéficier du logement durant l'exécution du contrat annulé⁴. Cette indemnité est théoriquement équivalente au montant du loyer mais est souvent minorée en fonction de la gravité et de l'étendue des manquements aux normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. La différence entre les loyers restitués et l'indemnité d'occupation

³ P. VAN OMMEFLAGHE, *Droit des obligations*, t. II, *Sources des obligations*, deuxième partie, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 961 et 962.

⁴ Sur les effets de la nullité: J. BAEKE, «Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen», *T.B.O.*, 2013, pp. 108 à 114.

versée par le preneur sert, quant à elle, à réparer ce dernier des troubles de jouissance qu'il a subi pendant la durée de sa location⁵.

Du reste, la nullité empêche le bailleur de récupérer de quelconques arriérés de loyer, une indemnité de relocation⁶ ou une éventuelle indemnisation pour dégâts locatifs⁷.

C. L'arrêt de la Cour de cassation

6. Dans son arrêt du 6 janvier 2022, la Cour balaye rapidement le moyen de cassation développé par les locataires, se limitant à relever que ces derniers auraient une conception erronée de la loi.

En effet, après avoir rappelé les dispositions applicables, la Cour souligne que le simple fait que les normes de qualité soient d'ordre public n'oblige aucunement le juge, s'il constate que le bien n'est pas conforme à ces normes au début du bail, à soulever d'office la nullité absolue du contrat.

Partant, la Cour rejette le pourvoi confirmant ainsi le jugement rendu par le tribunal de première instance de Louvain le 14 octobre 2020.

7. En l'espèce, il y a lieu de préciser que les juridictions de fond auraient pu prononcer la nullité du contrat et ses conséquences que ce soit en raison du caractère d'ordre public accolé aux normes de salubrité violées, de la contravention de l'article 1108 de l'ancien Code civil⁸ ou encore de l'enseignement jurisprudentiel majoritaire en la matière (*infra*).

De toute évidence, ces arguments n'ont pas emporté l'adhésion de la Cour de cassation. Bien qu'on peut regretter qu'elle n'ait pas davantage développé les moyens à l'appui de son *dictum*, il est indéniable que son arrêt témoigne d'une certaine perméabilité aux effets indésirables de la sanction de la nullité qui ont été mis en exergue depuis plusieurs années par la doctrine et la jurisprudence.

II. Les sanctions applicables aux normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

A. La théorie classique des nullités

8. En l'espèce, le bail était encore soumis à l'ancien article 2, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale qui prévoyait que, si le bien loué ne répondait pas aux exigences de sécurité, salubrité et habitabilité, le preneur avait le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour

⁵ N. BERNARD, « Insalubrité du logement : la "solution" de la nullité du bail poursuit son lent reflux », *op. cit.*, p. 439.

⁶ Civ. Turnhout, 17 novembre 2008, *Huur*, 2009, p. 96.

⁷ J.P. Mol, 7 octobre 2008, *Huur*, 2009, p. 85.

⁸ Voy. nouveau C. civ., 5.27, al. 1^{er}, 4^o.

mettre le bien en conformité, soit de demander la « résiliation »⁹ du contrat avec des dommages et intérêts¹⁰. Cette disposition revêtait un caractère impératif¹¹.

9. Nonobstant l'option offerte par le législateur fédéral, force est de constater que sa mise en œuvre n'a pas toujours été rendue possible par les cours et tribunaux.

Se fondant notamment sur le fait que les normes de salubrité mettaient expressément en œuvre le droit à un logement décent consacré par l'article 23, alinéa 3, 3°, de notre charte fondamentale¹², une grande partie de la jurisprudence¹³ et de la doctrine¹⁴ considère que la violation de ces normes justifie la nullité absolue du

⁹ Le terme « résolution » aurait dû être utilisé en l'espèce et a d'ailleurs été corrigé dans les nouvelles dispositions applicables en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne.

¹⁰ Les conditions minimales à respecter pour qu'un bien soit conforme aux règles élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité étaient par ailleurs précisées dans un arrêté royal du 8 juillet 1997 (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).

¹¹ V. DEFRAITEUR, « De l'article 2 aux normes régionales : oser faire le pas », obs. sous J.P. Etterbeek, 22 juin 2009, *J.P.P.*, 2011, p. 401.

¹² J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *Huur*, 2008, p. 210; Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156; Civ. Turnhout, 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197; J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35; J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *Échos log.*, 2002, p. 204. Voy. égal. : 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, pp. 88 et s.

¹³ Que ce soit à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre : J.P. Anvers, 12 janvier 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 749; J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1797, note N. BERNARD; Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, p. 308, note N. BERNARD; J.P. Borgloon, 8 avril 2014, *Huur*, 2014, p. 122; J.P. Zomergem, 3 janvier 2014, *Huur*, 2014, p. 172; J.P. Veurne-Nieuwport, 12 février 2013, *T. Not.*, 2014, p. 217; J.P. Zomergem, 11 juillet 2012, *Huur*, 2013, p. 88; Civ. Gand, 14 octobre 2011, *T.B.O.*, 2013, p. 131; J.P. Zomergem, 30 septembre 2011, *Huur*, 2011, p. 180; Civ. Bruxelles, 12 janvier 2010, *Res. Jur. Imm.*, 2010, p. 107; J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 463; J.P. Westerlo, 14 septembre 2009, *J.J.P.*, 2009, p. 364; J.P. Westerlo, 8 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 144; Civ. Turnhout, 22 mai 2006, *J.J.P.*, 2007, p. 156; J.P. Beveren, 28 juin 2005, *Huur*, 2005, p. 222; Civ. Turnhout, 31 janvier 2005, *Huur*, 2008, p. 197; J.P. Zomergem, 24 décembre 2004, *Huur*, 2006, p. 35; J.P. Mol, 17 septembre 2002, *J.J.P.*, 2004, p. 48, note M. DAMBRE; J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 513; J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *T. Huur*, 2002, p. 139; J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Échos log.*, 2001, p. 80; J.P. Tournai, 3 janvier 2001, *Échos log.*, 2001, p. 82; J.P. Grâce-Hollogne, 11 juillet 2000 et 10 octobre 2000, *J.J.P.*, 2003, p. 60; J.P. Bruxelles, 15 avril 2000, *REDRIM*, 2001, p. 118, note M. DAMBRE.

¹⁴ Voy. not. L. THOLOMÉ et Ch.-E. DE FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39; S. GRÉGOIRE, « Le Code bruxellois du logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », *Échos log.*, 2009, p. 38; L. THOLOMÉ, « Les effets sur le plan civil de l'absence d'un permis de location », obs. sous J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Échos log.*, 2000, p. 93.

bail, à tout le moins lorsque cette violation était déjà constatée au moment de la conclusion du contrat¹⁵, dès lors que ces dernières sont d'ordre public¹⁶.

Par ailleurs, bien qu'il n'ait pas été soulevé par le juge de fond dans ce cas, un autre argument aurait également pu plaider en faveur de la nullité du contrat de bail.

En effet, en application du droit commun et plus particulièrement de l'article 1108 de l'ancien Code civil¹⁷, le contrat de bail doit répondre aux conditions de validité de tout contrat, doit être exempt de tout éventuel vice de consentement et avoir un objet et une cause licite sous peine d'être frappé de nullité¹⁸. Selon l'enseignement de la Cour de cassation : « la cause des obligations de l'une des parties ne réside pas exclusivement dans l'ensemble des obligations de l'autre partie, mais dans celui des mobiles qui a principalement inspiré son débiteur et l'a déterminé à contracter »¹⁹. Au surplus, l'article 6 de l'ancien Code civil dispose qu'il est interdit de « déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs », les articles 1131 et 1133²⁰ précisant quant à eux que la cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public et que l'obligation reposant sur une telle cause ne peut avoir aucun effet²¹.

Interprétant strictement ces articles, la jurisprudence et la doctrine estiment qu'un logement qui n'est pas conforme aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité depuis le début du bail repose sur une cause illicite. Ainsi, le juge ne bénéficierait d'aucune marge d'appréciation et devrait prononcer d'office la nullité du bail²².

¹⁵ Le cas échéant, lorsque le défaut n'apparaît qu'au cours de l'exécution du contrat de bail, la résolution doit être prononcée (voy. à cet égard : Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, p. 208, note N. BERNARD et J.P. ZOMERGEN, 3 janvier 2014, *Huur*, 2014, p. 172).

¹⁶ Voy. B. KOHL et C. BARE, « Le bail. Chronique de jurisprudence 2016-2018 », *J.T.*, 2020, p. 235 ; Y.-H. LELEU, « Le bail de résidence principale », in *Chroniques notariales*, vol. 56, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 109 ; S. SEQUARIS, « Le bail », in *Chroniques notariales*, vol. 45, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 103.

¹⁷ Voy. nouveau C. civ., 5.27, al. 1^{er}, 4^o.

¹⁸ Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, p. 313.

¹⁹ Cass., 14 mars 2008, *R.G.D.C.*, 2010, p. 195.

²⁰ Voy. nouveau C. civ., art. 5.54 et 5.56.

²¹ J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2018, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 820 et s.

²² N. BERNARD, « Insalubrité du logement : la "solution" de la nullité du bail poursuit son lent reflux », *op. cit.*, p. 439 ; T. VANDROMME, « De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst : een poging tot synthese en verduidelijking », *R. Wivine*, 2014-2015, n° 6, p. 203 et J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités », in N. BERNARD (dir.), *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, P.E.B.)*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 163 et s. Voy. égal. pour une application jurisprudentielle en matière urbanistique : J.P. Sprimont, 26 mars 2019, *J.P.P.*, 2019, n° 7-9, p. 446 ; J.P. Saint-Gilles, 19 octobre 2018, *J.L.M.B.*, 2021, pp. 820 et s. ; Civ. Bruxelles, 11 septembre 2017, *R.G.D.C.*, 2019, p. 29 ; J.P. Fléron, 8 juin 2017, *J.J.P.*, 2019, n° 7-8, pp. 406 et s. ; Civ. Bruxelles, 8 mars 2016, *J.L.M.B.*, 2018, pp. 165 et s.

B. La théorie moderne des nullités

10. Ces dernières années, les cours et tribunaux²³ ainsi que les auteurs doctrinaux²⁴ ont cependant été amenés à nuancer leur analyse au regard des conséquences désastreuses pour le preneur d'une application systématique de la sanction de nullité du bail.

En accolant aux réglementations régionales le sceau d'ordre public, le juge est effectivement contraint de soulever d'office la nullité empêchant ainsi le preneur de rester dans les lieux loués quand bien même celui-ci désirait y demeurer. L'automaticité de cette sanction n'assure aucunement une protection efficace du locataire dès lors qu'outre le fait qu'il doit évacuer les lieux et rechercher un nouveau logement, il doit éventuellement faire face à une possible augmentation de loyer et perdre certains investissements réalisés dans l'immeuble²⁵.

Dans un jugement du 19 mai 2015 – qui emporte selon nous l'unanimité –, le tribunal de première instance de Bruxelles réfute notamment le caractère d'ordre public des normes de qualité : « si les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, en tant qu'elles tendent à assurer le respect de la dignité humaine protégé par l'article 23 de la Constitution, relèvent sans doute, dans leur ensemble, de l'ordre public, cela ne signifie pas qu'il en va de même de chacune de ces normes, prise individuellement. Dans cette matière, la contrariété d'un contrat de bail avec l'ordre public ne résulte pas seulement de la violation, selon la définition classique, d'une norme qui "touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité et fixe les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société" (...)»²⁶ mais également de la violation suffisamment grave, *in concreto*, d'une ou plusieurs normes qui, envisagées *in abstracto*, ne rentrent pas nécessairement dans la définition précitée, voire de la combinaison d'une multitude de défauts mineurs de conformité aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette approche nuancée de l'appartenance des normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité à l'ordre public fait intervenir

²³ Par exemple, J.P. Fontaine-l'Évêque, 7 janvier 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 1581; J.P. Anvers, 22 décembre 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514; et Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139.

²⁴ J. VAN MEERBEECK, « Repenser la théorie moderne des nullités », in C. DELFORGE et J. VAN MEERBEECK (dir.), *Les nullités en droit privé. État des lieux et perspectives*, Limal, Anthemis, 2017, pp. 7 et s.; N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité et nullité du bail : vers un tournant majeur dans l'appréciation des juges », obs. sous Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139; J. VAN MEERBEECK, « Le juge et l'ordre public : libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités », *op. cit.*, p. 156; L. THOLOMÉ et Ch.-E. DE FRÉSART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », *op. cit.*, pp. 41 et 42.

²⁵ Y.-H. LELEU, « Le bail de résidence principale », in *Chroniques notariales*, vol. 64, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 112.

²⁶ Cass., 10 mars 1994, *Pas.*, I, n° 114; Cass., 13 décembre 2002, *Pas.*, I, n° 671.

une appréciation en proportionnalité qui, à tout le moins dans l'état actuel de notre droit positif, ne peut être que casuistique (...) »²⁷.

Quant à l'annulation du contrat pour cause illicite, la tendance jurisprudentielle²⁸ et doctrinale estime qu'il y a lieu de vérifier si le bailleur du logement a *réellement* souhaité rendre ce dernier insalubre. Ainsi, si le mauvais état du bien est le résultat de la négligence du preneur mais nullement la finalité recherchée par le bailleur, il n'y aurait aucun élément qui permettrait de considérer que le bail est entaché d'une cause illicite et qu'il conviendrait d'en prononcer sa nullité²⁹.

11. Une vision plus moderne de la théorie des nullités semble ainsi s'être dégagée ces dernières années en faveur d'une sanction qui soit modulable et raisonnée selon l'importance du degré de violation des normes régionales³⁰. Partant, il y aurait lieu de réserver la sanction de nullité absolue aux violations des normes les plus essentielles et les plus élémentaires, touchant directement à l'intégrité physique et à la santé des habitants³¹. Le juge bénéficierait alors d'un large pouvoir d'appréciation lui permettant « de tenir compte de la nature de la règle et de son but, mais également du milieu de fait dans laquelle la nullité est amenée à opérer ainsi que des intérêts en jeu »³²⁻³³. Autrement dit, pour apprécier la pertinence de la sanction de la nullité, il y a lieu non seulement de prendre en considération la faute du bailleur mais aussi le sort réservé au preneur³⁴.

La Cour de cassation a également pris conscience des lourdes conséquences attachées à la nullité. Dans son arrêt du 7 novembre 2019³⁵, elle confirme que la sanction en cas de non-respect d'une règle d'ordre public doit

²⁷ Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 136, note N. BERNARD.

²⁸ Précisons que la jurisprudence de la Cour de cassation est, quant à elle, plus divisée sur cette question (P. WÉRY, « Le mobile illicite unilatéral est cause de nullité du contrat », obs. sous Cass. (1^{re} ch.), 22 janvier 2021, *R.G.D.C.*, 2021, pp. 375 et s.).

²⁹ N. BERNARD, « De la souplesse avant toute chose. Réflexion sur la nullité (absolue) du bail portant sur un bien insalubre », obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1807. Voy. égal. en matière urbanistique : J.P. Forest, 2 août 2021, *J.J.P.*, 2022, pp. 59 et s. : « Pour qu'il y ait contrariété à l'ordre public, il faut un réel projet d'enfreindre les règles urbanistiques d'ordre public, c'est-à-dire non seulement de louer le bien non conforme urbanistiquement mais également qu'il entre dans l'intention des parties de mettre la convention en œuvre sans respecter les règles urbanistiques ».

³⁰ N. BERNARD, « Bail d'habitation et normes régionales de salubrité : quinze ans d'application en justice à Bruxelles », *J.L.M.B.*, 2020, pp. 1500 et 1501.

³¹ *Ibid.*, p. 1501 et N. BERNARD, « L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail », *J.T.*, 2018, p. 141. Voy. égal. : J.P. Tournai, 4 juillet 2017, *J.T.*, 2018, pp. 664 et 665.

³² Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 136, note N. BERNARD.

³³ Voy. égal. l'analyse de B. KOHL et C. BARE, « Le bail. Chronique de jurisprudence 2016-2018 », *op. cit.*, p. 235 ; Y.-H. LELEU, « Le bail de résidence principale », *op. cit.*, p. 165.

³⁴ N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité et nullité du bail : vers un tournant majeur dans l'appréciation des juges », *op. cit.*, p. 143.

³⁵ Cass. (1^{re} ch.), 7 novembre 2019, *NjW*, 2019, p. 895, note M. MEIRLAEN.

contribuer à réaliser l'objectif de la norme violée et qu'il appartient au juge de personnaliser cette sanction en fonction des circonstances spécifiques de la cause³⁶.

Il ressort que seul le statut d'ordre public de la disposition devrait être soulevé d'office par le juge et non systématiquement la conséquence civile attachée à celle-ci, soit la nullité absolue³⁷. La Cour de cassation semble se rallier une nouvelle fois à cette position dans son arrêt du 6 janvier 2022.

C. L'impact de la régionalisation du bail d'habitation sur les normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

12. La sixième réforme de l'État ayant régionalisé le droit du bail d'habitation³⁸⁻³⁹, la Région de Bruxelles-Capitale a adopté une ordonnance le 27 juillet 2017⁴⁰, la Région wallonne un décret le 15 mars 2018⁴¹ et, enfin, la Région flamande un décret le 9 novembre 2018⁴².

À Bruxelles ainsi qu'en Wallonie, les règles fédérales relatives aux baux de résidence principale, introduites par la loi du 20 février 1991, ont été intégralement abrogées et reprises, sous réserve de quelques modifications dans les nouvelles dispositions légales applicables. L'option fédérale précédemment aménagée en faveur des preneurs est restée d'application⁴³.

À Bruxelles plus spécifiquement, la sanction de la nullité a, quant à elle, été circonscrite à deux cas spécifiques, soit lorsqu'une interdiction à la location décrétée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) frappait déjà l'habitation au moment où elle a été mise à bail⁴⁴ ou lorsque le

³⁶ B. KOHL et C. BARE, « Le bail. Chronique de jurisprudence 2016-2018 », *op. cit.*, pp. 235 et 236.

³⁷ N. BERNARD, « Bail d'habitation et normes régionales de salubrité: quinze ans d'application en justice à Bruxelles », *op. cit.*, p. 1500.

³⁸ Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.

³⁹ B. KOHL et C. BARE, « Le bail. Chronique de jurisprudence 2016-2018 », *op. cit.*, p. 225.

⁴⁰ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017.

⁴¹ Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.

⁴² Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018.

⁴³ Ordonnance du 27 juillet 2017 précitée, art. 219 (« le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts. En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer ») et décret du 15 mars 2018 précité, art. 9 (« sauf dans l'hypothèse d'un bail à rénovation, l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon de l'habitation durable. 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 preneur, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, peut soit exiger l'exécution de ces travaux, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts. En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer »).

⁴⁴ Code bruxellois du logement, art. 219, § 4, al. 2.

bailleur a déjà encouru une condamnation comme marchand de sommeil⁴⁵⁻⁴⁶. La nullité est ainsi réservée aux situations les plus graves, soit celles où le bailleur met en location un bien irrégulier en pleine connaissance de cause et ce, en raison notamment des conséquences lourdes qui en découlent⁴⁷.

La Flandre a, quant à elle, décidé de gommer l'option fédérale de son nouveau décret, en privilégiant la sanction de la nullité du bail lorsque le bien n'est pas conforme aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. L'article 12 du décret dispose en effet en son paragraphe 1^{er} que « le bailleur est tenu de délivrer le bien en bon état d'entretien à tous égards. Le bien loué doit répondre à l'exigence de conformité, visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4^{ter}, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, (...) » et ajoute, en son paragraphe deux qu'« un bail conclu pour un bien qui ne répond pas aux exigences visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, est nul. La nullité doit être constatée par le juge. Sous réserve du droit du preneur de réclamer une indemnisation, le juge qui prononce la nullité visée à l'alinéa 1^{er}, peut imposer une indemnité d'occupation basée sur la valeur locative de l'immeuble, en tenant compte des défauts du bien »⁴⁸.

Conclusion

13. Si on ne peut donc que saluer la décision prononcée par la Cour de cassation en ce qu'elle confirme l'enseignement récent de la jurisprudence en la matière tendant à se départir de l'automatisme de la sanction de nullité en cas de manquement aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, il est important de relever que dans l'affaire commentée, le bail avait été conclu avant l'entrée en vigueur du décret flamand.

Tous les baux écrits conclus après le 1^{er} janvier 2019 sont en effet désormais soumis à la règle édictée par l'article 12 dudit décret. Partant, si le juge constate que le logement ne répond pas aux exigences minimales de salubrité, la nullité doit d'office être soulevée.

Saisi du litige sous cette « nouvelle » législation, la décision de la Cour aurait certainement été différente dans la mesure où le pouvoir d'appréciation du juge est dorénavant limité lorsque le bien est frappé *ab initio* d'une interdiction à la location.

⁴⁵ Code bruxellois du logement, art. 219, § 5. Cette disposition a toutefois été annulée par la Cour constitutionnelle (C. const., arrêt n° 101/2020 du 9 juillet 2020).

⁴⁶ Notons que l'article 4 du Code bruxellois du logement précisant notamment les exigences que doivent respecter les logements mis en location a été révisé et que l'article 5 qui interdisait la mise en location de logement ne répondant pas aux normes édictées a été, quant à lui, abrogé.

⁴⁷ N. BERNARD, « L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail », *op. cit.*, p. 650.

⁴⁸ Décret du 9 novembre 2018 précité, art. 12.

14. En tout état de cause, la réforme actuelle du Code civil permettra de modérer la sévérité de la sanction de la nullité en cas de manquements aux normes de qualité puisque l'article 5.57 du nouveau Code civil prévoit dorénavant que le contrat reste valable « lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée ».

Dans des cas spécifiques, le magistrat pourra ainsi écarter la sanction de la nullité au profit d'une sanction qu'il juge plus appropriée.

Il semble donc que la jurisprudence en la matière soit encore amenée à évoluer.