

disposition attaquée a des conséquences disproportionnées en ce qui concerne la sécurité juridique du preneur, lequel ne peut être informé du passé pénal de son co-contractant et ne peut donc, au moment où il s'engage dans le contrat de bail, prévoir que ce contrat pourrait être annulé pour un motif lié aux condamnations passées dont le bailleur a fait l'objet.

B.21. Le premier moyen, en sa deuxième branche, seconde sous-branche, est fondé. Il y a lieu d'annuler l'article 219, § 5, inséré dans le Code bruxellois du Logement par l'article 15 de l'ordonnance attaquée.

(...)

Par ces motifs,
la Cour

– annule l'article 219, § 5, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » ;

– rejette le recours pour le surplus.
(...)

Note – L'annulation du bail pour les anciens marchands de sommeil récidivistes : trépas attendu d'un dispositif bruxellois mal né

A. Mise en contexte

1. Ce 9 juillet 2020¹, la Cour constitutionnelle a censuré une disposition de l'ordonnance bruxelloise sur le bail d'habitation² qui frappait de nullité le contrat de location portant sur une habitation insalubre dont le bailleur avait été déjà puni dans le passé au titre de la loi relative aux marchands de sommeil³. Cet arrêt d'annulation requiert assurément un éclairage, ne serait-ce qu'en raison du caractère pour le moins singulier du mécanisme querellé.

2. Commençons par brosser la toile de fond législative. Par l'adoption de l'ordonnance organique du 27 juillet 2017⁴, le législateur bruxellois a exploité à plein sa compétence nouvelle en matière de bail d'habitation (issue de la sixième réforme de l'État⁵). Il a pris soin à cette occasion de pallier une lacune du texte fédéral précédent⁶, en élaborant à l'attention du juge un régime de sanctions contractuelles et civiles à appliquer au bail afférent à un bien non conforme aux normes régionales de salubrité (et officiellement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement – D.I.R.L. – au terme d'une procédure administrative). Évoquons succinctement ce régime, pour mieux comprendre le contexte dans lequel s'inscrit le mécanisme anéanti par la Cour.

Désormais, lorsqu'une interdiction à la location (prononcée donc par l'administration au regard des prescriptions bruxelloises de salubrité⁷) intervient *postérieurement* à la passation du bail, ce dernier encourt la caducité, de plein droit⁸. La caducité désigne la dissolution d'une convention devenue impossible à exécuter (en nature) du fait de la disparition de son objet (qui sanctionne un contrat dont il a manqué un élément essentiel au moment de sa *conclusion*), comme de la résolution (qui s'enclenche en cas de manquement *faufit* de l'une des parties à ses obligations)⁹. Conceptuellement, le choix de la caducité paraît judicieux puisque l'interdiction à la location doit ici être postérieure à la signature de la convention.

En revanche, c'est la nullité qui s'enclenche (de plein droit également) quand le bail s'est conclu alors que le logement avait *déjà* été fermé¹⁰. La nature d'ordre public traditionnellement reconnue aux normes régionales de salubrité¹¹ tend à conférer à cette nullité un caractère absolu¹² (même si de stimulants

1. Arrêt n° 101/2020.

2. Art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement.

3. Art. 433*decies* et s. du Code pénal.

4. Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Sur ce texte, voir notamment N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020 ; V. DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 111 et s., ainsi que B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018.

5. Art. 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Sur la portée de la dé-fédéralisation du bail d'habitation au profit des régions, voir entre autres E. CRUYSMANS, « Bail et logement », *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'État*, sous la direction de M. UYTENDAELE et M. VERDUSSEN, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 99 et s. ; N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, p. 425 et s. et B. LOUVEAUX, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 15 et s.

6. Lire en creux l'art. 2, § 1^{er}, de la section 2, du chapitre II, du titre VIII, du livre III, du Code civil, introduit 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.

7. Telles qu'édictées par l'art. 4 du Code bruxellois du logement et par l'arrêt 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.

8. Art. 219, § 4, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

9. Cf. sur le sujet P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 942 et s. R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », *Le droit commun des contrats. Questions choisies*, sous la direction de R. JAFFERALI, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 155, ainsi que P.A. FORIERS, « Observations sur la caducité des contrats par suite de la disparition de leur objet ou de leur cause », obs. sous Cass., 28 novembre 1980, *R.C.J.B.*, 1987, p. 112.

10. Art. 219, § 4, al. 2, du Code bruxellois du logement.

11. Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. VAN OEVELEN et Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. BERNARD, p. 308.

12. Sur le thème, voir entre autres 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 », *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, insalubrité, PEB)*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 156, ainsi que N. BERNARD et L. DEBROUX, « La nullité du contrat de bail en cas de violation des normes de salubrité », *Les nullités en droit privé : état des lieux et perspectives*, sous la direction de C. DELFORGE et J. van MEERBEECK, Limal, Anthemis, 2017, p. 129 et s.

Art. 219, § 4, al. 2, du Code bruxellois du logement.



inflexions se donnent à voir aujourd'hui¹³). Cette voie est incontestablement plus lourde, ne serait-ce que parce que la nullité suppose la restitution des prestations réciproques¹⁴ ; rétroactive par essence (ayant manqué d'un élément essentiel dès la sa conclusion, le contrat nul est censé n'avoir jamais existé), la nullité suppose en effet le remboursement au preneur des loyers indûment perçus par le bailleur¹⁵. Mais cette sanction plus sévère se justifie par la plus grande faute du bailleur, lequel a en effet décidé en connaissance de cause de mettre à disposition d'un preneur un bien qu'il savait impropre à l'habitation¹⁶.

Il se peut cependant que le logement soit déclaré insalubre *sans* avoir (encore) été interdit à la location ; en dehors du risque d'atteinte à la « sécurité » ou la « santé » des occupants¹⁷, la fermeture du bien ne s'impose en effet que lorsque le bailleur, préalablement mis en demeure par la D.I.R.L. de réaliser une série de travaux (destinés à mettre le logement aux normes), s'est abstenu de réaliser ceux-ci dans le délai imparti¹⁸. En ce cas, et comme avant¹⁹, le locataire jouit d'une option devant le magistrat : postuler la résolution judiciaire du bail (assortie de dommages et intérêts, incluant le cas échéant le remboursement des frais de relogement) ou demander l'exécution forcée des travaux par le bailleur (avec éventuellement, dans l'attente, une diminution de loyer)²⁰.

3. À bien y regarder, et l'on revient à l'affaire qui nous occupe, la nullité n'est pas cantonnée au cas de figure précité²¹; elle affecte également²² le contrat de location (relatif à un bien qui contrevient aux normes régionales de salubrité) dont le bailleur a, dans les dix années qui ont précédé, subi une condamnation en état de récidive comme marchand de sommeil²³ ; ce, indépendamment ici de toute fermeture du logement. Et même si, par rapport au cas de figure susdécrit de l'interdiction à la location²⁴, le texte omet de mentionner *expressis verbis* que la nullité est de plein de

droit, l'effet est le même semble-t-il puisque, dans la présente hypothèse, « le juge civil *prononce* la nullité du bail »²⁵.

4. Si l'objectif recherché par les instances bruxelloises se laisse saisir sans peine (renforcer l'effet dissuasif de l'arsenal réglementaire anti-taudis), le mécanisme imaginé pour le servir suscite son lot d'interrogations. Celles-ci sont de trois ordres. Est-il justifié tout d'abord que le sort réservé à un logement donné soit déterminé par une circonstance *étrangère* à ce même bien... et, à cette aune, la sanction n'apparaît-elle pas disproportionnée (et constitutive d'une inégalité de traitement entre preneurs²⁶) ? Par ailleurs, n'a-t-on pas altéré ce faisant la protection dont jouit le locataire confronté à un bien insalubre, puisque le voilà privé de l'option dont il dispose en temps normal et qui consiste à pouvoir *choisir* entre résolution du bail et exécution forcée des travaux (par son cocontractant) ? Enfin, la sanction est-elle suffisamment prévisible (et porteuse de sécurité juridique) eu égard aux difficultés, sinon à l'impossibilité, qu'il y a pour le preneur d'obtenir un renseignement sur le passé pénal de son bailleur ? Déplions ces questionnements²⁷, en examinant à chaque fois la réponse apportée par la Cour constitutionnelle.

B. Du caractère (dis)proportionné de la sanction et de l'(in)égalité de traitement

5. Le mécanisme bruxellois tient tout entier dans un paradoxe : la sanction civile la plus forte frappe le bien loué uniquement parce que le propriétaire traîne un lourd passé derrière lui, même si l'état du logement ne le requiert pas *in se*. Or, est-on fondé, pour décider aujourd'hui du sort d'un logement insalubre, de se référer à une situation *antérieure* (vieille d'il y a dix ans peut-être) ? Ce, qui plus est lorsque cette situation révolue n'a rien à voir avec le présent bien, dès lors que la nullité s'applique même si le logement qui a valu alors au propriétaire sa condamnation *est*

13. Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, note N. BERNARD et J.P. Anvers, 22 décembre 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514. Cf. aussi, en matière urbanistique, Cass., 7 novembre 2019, *N.J.W.*, 2019, p. 895, note M. MEIRLAEN. Sur le sujet, on consultera entre autres J. BAEKE, « Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen », *T.B.O.*, 2013, p. 108 et s.

14. En retour, celui-ci jouira d'une indemnité d'occupation reflétant l'avantage dont a bénéficié le locataire, en termes d'hébergement, durant l'exécution du contrat annulé. Les juges procèdent, en règle, à une compensation entre les deux montants. Certains d'entre eux, toutefois, n'hésitent pas à *minorer* cette indemnité d'occupation, en fonction du degré d'insalubrité du bien et de l'ampleur des manquements du propriétaire. Le solde (c'est-à-dire la différence entre les loyers restitués au preneur et l'indemnité d'occupation par lui versée) sert à réparer le locataire des troubles de jouissance qu'il a subis. Voir récemment J.P. Alost, 19 février 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 384, par exemple ; cf. aussi J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Échos log.*, 2001, p. 17, note L. THOLOME et J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *Échos log.*, 1997, p. 14.

15. Pour une comparaison entre caducité et nullité dans ce contexte précis, voir notamment 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. 650 et s.

16. Ce qui commande alors une interdiction *immédiate* à la location.

17. Cf. respectivement les art. 7, § 5, et 8, du Code bruxellois du logement ; voir *infra* n° 6.

18. Art. 2, § 1^{er}, al. 6, de la section 2, du chapitre II, du titre VIII, du livre III, du Code civil.

19. Art. 219, § 3, du Code bruxellois du logement.

20. À savoir, la conclusion d'un bail portant sur une habitation déjà interdite à la location.

21. Art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement.

22. La législation relative aux marchands de sommeil est donc à trouver aux art. 433*decies* et s. du Code pénal. Sur cette loi, voir Ch.-É. CLESSE et F. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *Les infractions*, vol. 2 : *Les infractions contre les personnes*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 663 et s., ainsi que B. LOUVEAUX et N. BERNARD, « La responsabilité pénale des parties au contrat de bail », *Jurim.*, 2010/1, p. 103 et s.

23. Art. 219, § 4, al. 2, *in fine*, et 219, § 4, al. 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement, respectivement.

24. Art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement, souligné par nous. Au passage, la précision (apportée à la suite d'une remarque du Conseil d'État) suivant laquelle il s'agit d'un juge « civil » évite la confusion avec le magistrat (pénal) ayant prononcé la condamnation pour infraction à la législation sur les marchands de sommeil ; voir projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 116.

25. Selon que leurs bailleurs respectifs ont encouru ou non une condamnation pour une activité de marchand de sommeil.

26. Pour ce faire, on s'inspirera librement (tout en adaptant et en actualisant le propos) de N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020, p. 122 et s.



un autre que celui qui est épinglé actuellement par la D.I.R.L.

La réponse de la Cour sur ce point est dénuée de toute équivoque : « la circonstance que le bailleur a été condamné à plusieurs reprises, par le passé, pour des infractions aux dispositions pénales précitées n'implique pas nécessairement que le bien qui fait l'objet du contrat de bail annulé est dans un état tel qu'il justifierait l'annulation du contrat »²⁸. L'on ne saurait mieux dire. On y greffera juste la réflexion éthique suivante : est-il légitime dans un État de droit de voir le comportement d'un individu (qui a purgé sa peine) « poursuivre » encore son auteur de longues années après ?

6. Disproportionnée, la sanction de la nullité l'est plus encore ici que dans le cas de figure de l'interdiction à la location²⁹ dans la mesure où là, au moins, une décision administrative de fermeture du bien doit avoir été prise. Et l'on sait que la D.I.R.L. ne décrète pas une telle interdiction à la légère, soupesant au préalable les conséquences concrètes engendrées par celle-ci sur chacune des parties (au regard notamment de la gravité du manquement). Surtout, l'administration est libre, plutôt que de prononcer l'interdiction à la location, de « réputer le logement conforme » si, d'aventure, « les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés »³⁰.

Ici, rien de tel ; la nullité peut s'enclencher avant toute interdiction à la location, sitôt constaté (par la D.I.R.L.) que « le bien ne respecte pas les normes »³¹. Observons à cet égard que l'interdiction à la location constitue l'arme ultime mise à la disposition de l'administration ; elle ne frappe le bien qu'en dernier recours pour ainsi dire, lorsque le bailleur est resté en défaut d'y apporter les réfections requises. Sauf lorsque le manquement s'avère susceptible de « mettre en péril la santé ou la sécurité des occupants »³², la D.I.R.L. commence toujours en effet par adresser au bailleur une « mise en demeure » d'effectuer certains travaux³³ ; et, pour régulariser sa situation, ledit

bailleur dispose d'un délai susceptible d'atteindre les deux ans³⁴.

En un mot, le « filtre » que constitue l'interdiction à la location a disparu dans la présente hypothèse du bailleur ancien marchand de sommeil, ce qui rend théoriquement possible l'imposition de la nullité du bail pour un défaut mineur de salubrité simplement. Ce, alors même que la Région bruxelloise n'a de cesse de dénoncer les effets délétères d'une application par trop ample de cette même nullité... Dans les travaux préparatoires, l'auteur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne s'emploie-t-il pas à récuser tout caractère d'ordre public *in se* aux dispositions de l'ordonnance³⁵, tout en soulignant avec force l'inadéquation de la solution de la nullité absolue³⁶ ? La cohérence générale du système nous échappe.

7. Il y a plus : faire ainsi dépendre la sanction apportée à un bien insalubre d'un événement extérieur au logement emporte une potentielle discrimination entre locataires, suivant que leurs bailleurs respectifs se sont vu infliger une condamnation pour activité de marchand de sommeil... ou pas. Tel est d'ailleurs le biais argumentatif qui a fourni le soutien principal du recours en annulation³⁷ sur ce point³⁸. La Cour constitutionnelle n'a pas manqué de relever cette discrimination, à bon droit : « La disposition attaquée crée dès lors entre les preneurs une différence de traitement fondée sur le critère du passé pénal du bailleur avec qui ils ont conclu un contrat »³⁹.

C. Régression dans la protection du preneur

8. Le bailleur n'est pas le seul à essuyer la sévérité de l'ordonnance du 27 juillet 2017 ; le preneur est lui aussi impacté (malgré qu'il ne soit nullement un ancien marchand de sommeil, lui). La nullité du bail équivaut pour lui à l'expulsion du logement, alors même qu'aucune interdiction à la location n'a été décrétée *in casu* (et que sa responsabilité n'est probablement pas engagée dans l'apparition du défaut). Si avoir la main plus lourde pour les bailleurs singulièrement dénués de scrupules peut éventuellement se justifier, on ne voit pas pourquoi le locataire devrait en pâtir.

28. Cons. B.20.2.

29. Art. 219, § 4, al. 2, du Code bruxellois du logement.

30. Art. 7, § 3, al. 7, 2° tiret, du Code bruxellois du logement.

31. Art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement.

32. Art. 7, § 5, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

33. Art. 7, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

34. Art. 7, § 3, al. 4 et 5, du Code bruxellois du logement.

35. « L'article 219 impose que le bailleur délivre et maintienne le bien loué dans un état conforme aux dispositions de l'article 4 du Code. Comme il a été souligné à propos de l'article 5 du présent projet, cette exigence contractuelle est de droit impératif », et non d'ordre public (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 17).

36. « Les conséquences du non-respect des normes minimales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code ou des 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. 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 » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 17).

37. L'on sait la Cour constitutionnelle compétente notamment pour vérifier le respect dû aux articles 10 et 11 de la Constitution proclamant l'égalité des Belges devant la loi et la prohibition de toute discrimination (art. 1^{er}, 2°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, *M.B.*, 7 janvier 1989).

38. De nombreuses autres dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017 étaient entreprises de concert devant la Cour constitutionnelle (relatives à l'extension de la liste des données exigibles du candidat preneur sélectionné, à la sanction civile frappant le bail portant sur un logement interdit à la location, à l'augmentation de loyer consécutive à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie, à la notification au bailleur du « projet de sous-location », à l'illimitation du nombre de prorogations du bail de courte durée, à la faculté de résiliation anticipée de ce même contrat ainsi qu'à la terminaison sans congé du bail de moins de six mois), mais les moyens juridiques correspondants ont tous été déclarés non fondés.

39. Cons. B.20.2.

Sans ambages, le législateur a donc dépouillé ici le preneur de la possibilité qu'il aurait dû avoir de choisir entre la résolution du bail et l'exécution forcée⁴⁰. Son tort ? Avoir contracté avec un ancien marchand de sommeil, ce dont il ne pouvait évidemment pas se douter. L'illogisme, en son temps, n'avait pas échappé à la section de législation du Conseil d'État (« La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité [l'option précitée] est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail »⁴¹).

9. L'incohérence n'a pas davantage trouvé grâce aux yeux de la Cour constitutionnelle : « Contrairement aux autres preneurs qui occupent un logement ne répondant pas à toutes les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement énoncées par ou en vertu de l'article 4 du Code bruxellois du Logement, lesquels peuvent choisir d'exiger la réalisation de travaux de mise en conformité ou de poursuivre la résolution du contrat de bail, le preneur qui occupe un tel logement et qui est lié par un contrat à une personne ayant été condamnée en état de récidive pour une infraction visée aux articles 433decies à 433terdecies du Code pénal depuis moins de dix ans ne dispose pas de ce choix et se voit d'office contraint de quitter le logement, du fait de la sanction de nullité du contrat de bail »⁴². L'argument, indubitablement, fait sens.

Dans la ligne, un auteur a écrit : « Le locataire est, ici, privé de marge de manœuvre en raison des antécédents personnels du bailleur : il ne lui reste qu'à traduire sa déconvenue en action en dommages et intérêts »⁴³. Sans contredit ; il convient cependant de ne pas hypertrophier l'importance de l'arme du droit, et du recours en justice en particulier, dans la perception des preneurs (qui en font une sous-utilisation chronique), singulièrement au sein de la sphère de la précarité⁴⁴.

10. Dans le même ordre d'idées, signalons encore que dans ce cas de figure du marchand de sommeil, l'ordonnance ne prévoit *pas* l'imputation au bailleur des frais de relogement du preneur. Il est permis de s'en étonner dès lors que pareille mise à charge est expressément organisée dans l'autre hypothèse de nullité du bail, celle qui est dictée par une interdiction à la location⁴⁵. Et l'inégalité de traitement pour le preneur se creuse encore lorsque l'on s'avise que la résolution⁴⁶ et la caducité⁴⁷ du bail (à chaque fois aux torts du bailleur) entraînent elles aussi ce résultat.

11. Loin d'être fortuite, cette limitation des prérogatives du locataire en place est pleinement assumée pourtant par le législateur, au nom de l'intérêt général. « Le but de la disposition en projet étant une meilleure protection de *l'ensemble* de locataires contre des pratiques particulièrement répréhensibles, le législateur a choisi de ne pas laisser au preneur, en cette hypothèse, la possibilité de choisir entre la résolution et l'exécution forcée du bail », explique l'auteur du texte. « L'objectif de la disposition n'est à cet égard pas concentré sur un locataire en particulier. Cette limitation est tout à fait proportionnée compte tenu de la situation dans laquelle le bailleur se trouve en ce cas. Par ailleurs [...], il n'y a pas lieu de distinguer selon que la condamnation du marchand de sommeil concerne ou non le bien mis en location. C'est en effet une pratique condamnable qui est visée [...], et non un bien en particulier »⁴⁸.

Cet argumentaire peine à convaincre toutefois. Défendre le bien commun tout en déforçant la protection du preneur *ut singuli* peut sembler antinomique en effet. Du reste, la mesure bruxelloise avait rapidement été jugée « disproportionnée et injustifiée » par la doctrine⁴⁹.

D. Quelle sécurité juridique pour le locataire ?

12. Il reste à s'interroger sur la possibilité juridique qu'aurait le preneur de s'enquérir d'une possible condamnation du bailleur (pour, le cas échéant, éviter de s'engager contractuellement avec lui). Disons-le sans détour : cette éventualité est nulle. C'est ce qu'épinglé aussi la Cour, à très juste titre : « la disposition attaquée a des conséquences disproportionnées en ce qui concerne la sécurité juridique du preneur, lequel ne peut être informé du passé pénal de son co-contractant et ne peut donc, au moment où il s'engage dans

40. « Par dérogation au paragraphe 3 [afférent à ladite option], le juge civil prononce la nullité du bail... », énonce en effet l'art. 219, § 5, du Code bruxellois du logement (souligné par nous).

41. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 126.

42. Cons. B.20.1.

43. B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 528.

44. Cf. entre autres V. van der PLANCKE et N. BERNARD, *Le (non) recours aux procédures de recours en matière de logement*, Bruxelles, Observatoire de la Santé et du Social de la Commission communautaire commune, 2019.

45. Art. 219, § 4, al. 4, du Code bruxellois du logement.

46. Art. 219, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement.

47. Art. 219, § 4, al. 4, *in limine*, du Code bruxellois du logement.

48. Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 19.

49. V. DEFRAITEUR, « Le bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. L'ordonnance du 27 juillet 2017 et le Code bruxellois du logement », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, p. 118.



le contrat de bail, prévoir que ce contrat pourrait être annulé pour un motif lié aux condamnations passées dont le bailleur a fait l'objet »⁵⁰.

Dans la ligne, il est permis également de se demander comment un juge civil va entrer en possession de cette information sur le passé pénal de l'une des parties au contrat de location ? Va-t-on exiger demain de tout magistrat saisi d'un problème d'insalubrité (voire d'une question locative quelconque) qu'il consulte systématiquement le casier judiciaire du bailleur qui lui fait face, de manière *a priori* et sans soupçon particulier⁵¹ ?

13. Pour terminer, soulignons que l'effectivité même du mécanisme est sujette à caution. C'est que les condamnations pour infraction aux dispositions fédérales sur les marchands de sommeil demeurent extrêmement rares, notamment parce que la matière relève du droit pénal et que le parquet ne consent généralement à poursuivre que lorsque le dossier se révèle d'une gravité particulière⁵². Pour le dire plus simplement, les bailleurs condamnés *deux fois* sur cette base (et qui, par surcroît, sont convaincus d'avoir violé les règles régionales de salubrité ultérieurement) doivent constituer une exception ultra-minoritaire, pourvu même qu'il en existe. Dès lors, l'impact de cette mesure semble essentiellement d'ordre symbolique.

14. Sorti éteint de l'examen mené par la Cour constitutionnelle, le système conçu pour muscler la dissuasion dans la mise à bail d'un logement insalubre n'est plus ; la Région bruxelloise, probablement, ne lui cherchera pas de successeur (au contraire par exemple du législateur fédéral dans le cadre de la loi dite anti-squat⁵³). Il n'est pas sûr, du reste, qu'il en faille un : l'habitation qui présente de sévères mal-façons est *déjà* susceptible, aujourd'hui, d'être soustraite au marché locatif⁵⁴. Ce dont, au demeurant, la Cour constitutionnelle n'est pas la dernière à convenir (« le paragraphe 4 de la disposition attaquée suffit à atteindre le but poursuivi par le législateur ordonnancier, dès lors que, si le bien présente effectivement un défaut de conformité tel qu'il devrait entraîner l'annulation du contrat, il se justifie qu'il fasse l'objet d'une interdiction de location »⁵⁵). N'est-ce pas là, précisément, la définition de la disproportion d'une mesure : lorsque le même but peut être atteint par un moyen moins attentatoire aux droits et libertés des citoyens ? Pour cette raison, comme pour les autres, notre haute juridiction a fait œuvre de sagesse (et d'orthodoxie juridique tout simplement) en anéantisant un dispositif bruxellois mal né.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Goederen – Bijzondere overeenkomsten – Biens – Contrats spéciaux

Rb. West-Vlaanderen, 14 april 2020

AR: 19/3016/A

Zet.: F. De Loof

Pleit.: D. De fauw, C. Alexander

Inzake van: E.V./M.T., B.P.

Blote eigendom – Vrachtgebruik – Verhuurd onroerend goed – Bezoek met het oog op verkoop blote eigendom

Nue-proprété – Usufruit – Bien immobilier loué – Visite en vue de la vente de la nue-proprété

De blote eigenaar heeft het recht om het door de vruchtgebruiker verhuurde onroerend goed te laten bezoeken door geïnteresseerde kopers. Hij neemt hierbij de redelijkheid in acht.

Le nu-proprétaire a le droit de faire visiter par des candidats acheteurs le bien mis en location par l'usufruitier. Il doit, à cet égard, agir raisonnablement.

.....

(...)

50. Cons. B.20.2.

51. Même si, en droit, la chose semble permise, le juge de paix émergeant en effet au cercle des autorités habilitées à avoir « accès en permanence, uniquement dans le cadre de leurs missions prévues par la loi qui requièrent la connaissance du casier judiciaire, aux informations enregistrées dans le Casier judiciaire concernant chaque personne » (art. 593, al. 1^{er}, du Code d'instruction criminelle).

52. À Bruxelles, par exemple, elles peuvent se compter sur les doigts d'une main (en chiffres annuels).

53. Dans son article 12, la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui (M.B., 6 novembre 2017) avait confié au procureur du Roi le pouvoir d'ordonner l'évacuation d'un occupant sans titre ni droit si la demande lui semblait

« manifestement fondée à première vue ». Jugeant cet acteur dépourvu de l'indépendance requise, la Cour constitutionnelle a annulé la disposition (C.C., 12 mars 2020, n° 39/2020, cons. B.30.2 et s.), mais il n'a fallu qu'une poignée de semaines aux parlementaires pour reprendre la main et suggérer de substituer au procureur un *juge d'instruction* (proposition de loi déposée le 16 avril 2020 à la Chambre des représentants et modifiant la loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui, *Doc. parl.*, Chambre, n° 55-1170/1. Cf. sur cette loi D. CHEVALIER, « La loi du 18 octobre 2017 relative à la pénétration, à l'occupation ou au séjour illégitimes dans le bien d'autrui », *J.T.*, 2018, p. 349 et s.

54. Sur pied des art. 7, § 5, et 8, du Code bruxellois du logement.

55. Cons. B.20.2.