

SOMMAIRE

- La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer, par N. Bernard 513
- Le point sur... :
La lésion qualifiée, par N. Résimont . 524
- Autorité de la chose jugée - Matière civile
- Etendue - Identité de cause - Notion
- Acceptation large - Demande nouvelle articulée sur un autre fondement juridique - Se heurte à la chose jugée. (Cass. fr., 2^e ch. civ., 7 juillet 2006, note) 526
- Procédure pénale - Droits de la défense - Présomption de culpabilité - Lettre du prévenu à son avocat - Secret professionnel - Violation des droits de la défense. (Cass., 2^e ch., 9 mai 2007, observations de L. Kennes) 526
- Cantonnement amiable - Concours - Opposabilité (oui). (Cass., 1^{re} ch., 2 février 2007, observations de C. Alter) 527
- Tribunaux - Compétence d'attribution - Compétence exclusive - Tribunal de police - Demande relative à la réparation d'un dommage résultant d'un accident de la circulation (article 601bis du Code judiciaire) - Notion. (Trib. arrond. Tournai, 21 mai 2007) 533
- Chronique judiciaire :
La vie du Palais - Bibliographie.

DOCTRINE

La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer

LA MATIÈRE DES BAUX vient de connaître une refonte substantielle, la deuxième seulement depuis que la loi du 20 février 1991 (qui n'est pas seule touchée) est entrée en vigueur. Visant à faciliter l'accès au logement (réduction de la garantie locative, affichage du loyer), la présente réforme tend également à rééquilibrer le rapport de force entre bailleur et preneur (imposition d'un état des lieux, suppression du bail verbal, collation d'un caractère impératif aux dispositions sur les travaux et réparations) tout en veillant à assurer une meilleure diffusion des droits et obligations des parties au contrat (par le biais d'une annexe explicative des principaux textes de loi). Animée de louables intentions, la loi du 25 avril 2007 n'est cependant pas exempte de zones d'ombre, qu'il convient ici de dissiper.

1

Contexte législatif et politique

Dans sa déclaration de politique générale du 17 octobre 2006, le premier ministre avait solennellement annoncé devant le Parlement fédéral l'engagement du gouvernement de faire adopter, avant la fin de la législature, un train de mesures en matière de bail, notamment¹. Celles des actions projetées qui ressortissaient au droit fiscal (essentiellement l'enregistrement gratuit et mis à la charge exclusive du bailleur) ont déjà été promulguées par l'entremise de la loi-programme du 27 décembre 2006². Restaient toutes les autres, moins consensuelles, sur lesquelles l'accord politique fut plus laborieux à obtenir. On enclencha alors le compte à rebours puisque la date de dissolution des Chambres — 2 mai 2007 — approchait. Sans trop de peine finalement, le Parlement est parvenu à voter cette importante loi dans les temps. Promulguée le 25 avril 2007, la loi est entrée en vigueur dès le 18 mai 2007,

soit dix jours après sa publication³. Cette détermination traduit en tout cas l'importance conférée à la matière des baux par un législateur qui ne pouvait pas se permettre, alors que les difficultés d'accès au logement s'intensifiaient, de reporter l'ensemble des travaux à la législature prochaine⁴.

Plus en amont, cette résolution à remanier le régime du bail trouve sa source dans l'accord de majorité noué par la coalition actuelle à l'entame de son office. Sur sa « feuille de route » d'alors, le gouvernement avait couché la double promesse de trouver « un meilleur équilibre entre les droits et devoirs des propriétaires et des locataires » et, à la fois, d'améliorer l'accès au logement devenu « de plus en plus difficile

(3) Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), M.B., 8 mai 2007. En réalité, les dispositions relatives au bail écrit obligatoire ont été disjointes des autres mesures et elles n'ont été promulguées, par l'entremise d'une loi particulière et autonome, que le lendemain, tout en étant publiées, étrangement, près d'un mois après la première loi (loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, M.B., 5 juin 2007).

(4) Sauf que, une fois voté par la première des deux assemblées législatives (ce qui fut fait par la Chambre des représentants, le 15 mars 2007), il suffisait au projet de loi d'être « relevé de caducité » par les parlementaires nouvellement élus et discuté, tel quel, dans l'autre assemblée après le scrutin. Le projet de loi n'aurait pas dû, techniquement, être redéposé et recommencer la procédure parlementaire depuis le début.

(1) « Déclaration de politique fédérale », volet « Pouvoir d'achat et compétitivité », 17 octobre 2006, p. 11.

(2) Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, M.B., 28 décembre 2006. Sur le thème, voy. notamment N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », J.T., 2007, pp. 233 et s.

**ius
& actores**

Le guide permanent
des bonnes pratiques
des professions judiciaires

Strad@®

L'accès le plus direct
à toute l'information juridique

Voyez les dépliants au centre de ce journal

[...] pour les familles n'ayant pas de revenus ou alors des revenus modestes »⁵. Schématiquement, la loi du 25 avril 2007 respecte ce canevas, croisant des mesures destinées à faciliter l'accès au logement (allègement global du poids de la garantie locative, affichage obligatoire du prix de la location) à d'autres dispositions vouées, elles, à rééquilibrer le rapport de force entre bailleur et preneur (imposition d'un état des lieux, suppression du bail verbal, substitution d'un caractère impératif au régime supplétif gouvernant actuellement les travaux et réparations dans le bien loué). A ces deux objectifs, on pourrait ajouter un troisième : la meilleure diffusion des droits et obligations des parties au contrat. La nouvelle loi innove en effet à ce niveau en prévoyant d'annexer à la convention une « annexe » standard (par région), contenant une explication des principales dispositions légales en matière de bail. Et si, au global, le preneur apparaît comme le bénéficiaire principal de la réforme, le rééquilibrage en question n'est pas unilatéral pour autant. Ainsi, l'imposition d'un état des lieux semble plutôt favoriser le bailleur à première vue, tandis que la suppression du bail verbal risque d'avoir des répercussions négatives pour le locataire, mais nous y reviendrons.

2

Affichage du loyer et des charges communes

Désormais, la mise en location d'un bien devra être accompagnée, dans « toute communication publique ou officielle » (affichage sur la fenêtre, annonce dans un journal ou sur internet, etc.), de la mention « du loyer demandé et des charges communes », notamment. Quelle sanction s'attachera à la violation de l'obligation nouvelle? La loi nouvelle prévoit le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 EUR et 200 EUR. C'est à la commune dans laquelle est situé le bien qu'échoit la tâche de constater, poursuivre et sanctionner les manquements à cette obligation d'affichage, suivant la procédure déterminée à l'article 119bis de la nouvelle loi communale⁶. Quel est le but recherché par le législateur? L'affichage obligatoire du loyer vise en fait à renforcer la lutte contre la discrimination en empêchant certains propriétaires peu scrupuleux de faire varier le prix de la location en fonction du type de candidat locataire (entendez : le surélever subitement si se présente un individu de couleur, pour ne prendre qu'un exemple, malheureusement pas théorique⁷). Dans le cadre par ailleurs de la protection du consommateur au sens large, il convient d'informer le candidat le plus complètement possible *ab initio* afin d'éviter des visites inutiles du bien et des pertes de temps à la fois pour le bailleur et

pour celui qui, *in fine*, se rendra compte que le logement n'est pas à portée de sa bourse. Il s'agit, en somme, de permettre au candidat locataire de comparer les prix et de faire jouer à plein la concurrence entre bailleurs⁸.

S'il convient, sans contredit, de saluer les efforts déployés par les autorités en vue de renforcer la lutte contre la discrimination dans un secteur du logement intimement marqué par ce fléau⁹, le dispositif imaginé par le législateur (et qui reprend en fait la substance d'une proposition de loi déposée en début de législature)¹⁰ pour ren-

(8) Le contenu de cette disposition a fort évolué au fil du temps. Que prévoyait initialement la nouvelle réglementation? L'amende tout d'abord aurait dû être alourdie (passer de 50 à 250 EUR) en cas de récidive. Devant les difficultés à cerner adéquatement cette notion de récidive (quel délai entre les deux infractions? *quid* si le contrevenant change de commune dans l'intervalle? etc.), le législateur a cependant préféré renoncer à cette exigence. Les instances locales peuvent-elles nonobstant décider, via leur règlement de police, de moduler elles-mêmes le montant de l'amende en fonction d'une éventuelle récidive? Aucunement, dans la mesure où la nouvelle loi sur les baux écarte expressément le paragraphe 5 de l'article 119bis de la nouvelle loi communale. Les futures amendes administratives édictées par les communes seront donc forfaitaires, ou ne seront pas. Ni la récidive, ni la « gravité des faits » (qui d'ordinaire joue sur la hauteur de l'amende administrative), n'auront donc d'incidence sur le montant réclamé. Par ailleurs, dans une mouture intermédiaire du projet de loi (la disposition en question n'avait été incorporée dans le document *qu'après* l'avis du Conseil d'État), il avait également été échafaudé un système passablement lourd de vérification des données et de diffusion de l'information. Ainsi, la commune était en droit, dans ce schéma, d'imposer au bailleur de lui communiquer quatorze jours au moins avant la conclusion du bail une série de renseignements (adresse du bien, type de logement, nombre de chambres à coucher, lieu de l'affichage, etc.) qu'elle mettrait à la disposition du grand public. À défaut, le locataire — laissé par ce fait dans l'ignorance des caractéristiques essentielles du bien — aurait été fondé à renoncer unilatéralement, sans indemnité aucune, au contrat une fois passé (dans les dix jours ouvrables de la conclusion de celui-ci). Sous couvert de viser la transparence du marché locatif privé, ce dispositif devait surtout permettre aux autorités locales « d'agir plus efficacement » contre « les vendeurs de sommeil » ainsi que contre les « locations illégales » (parce que, suivant le cas, la destination du bien est contraire aux réglementations urbanistiques, le bien est insalubre, frappé d'inhabitabilité ou encore ne dispose pas du permis de location requis). Force était toutefois de constater que, ce faisant, on s'éloignait notablement de l'objectif de départ qui consiste à lutter contre les discriminations. Indépendamment de l'efficacité d'un tel mécanisme (la nature — limitée — de ces renseignements pouvait-elle réellement induire l'action attendue?), il était légitime de se demander si les communes ont bien la vocation (et les moyens!) pour « traquer » tous les logements en infraction. Ceci, sans compter les nombreux doubles emplois que cette nouvelle mission aurait inévitablement engendrés (le combat contre les marchands de sommeil relève déjà en effet des autorités fédérales — voy. la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic d'être humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005 — tandis que la lutte contre les logements insalubres ou dépourvus de permis de location est du ressort des instances régionales via les différents codes régionaux du logement et que l'administration de l'enregistrement est déjà censée centraliser l'ensemble des baux depuis que la formalité de l'enregistrement a vu son caractère obligatoire renforcé et précisé par la loi du 27 décembre 2007). Enfin, la sanction — consistant en la résiliation unilatérale du bail sans indemnité — n'aurait-elle pas été disproportionnée? Cumulées, ces interrogations ont conduit le législateur à sagement retirer le dispositif.

(9) Voy. notamment M. HARRISON, I. LAW et D. PHILLIPS, *Migrants, minorities and housing : exclusion, discrimination and anti-discrimination in 15 member states of the European Union*, European Monitoring Center on Racism and Xenophobia (EUMC), décembre 2005.

(10) *Cfr* la proposition de loi déposée le 9 janvier 2004 à la Chambre des représentants par Karine Lalieux et consorts en vue d'améliorer le droit au logement et modifiant les dispositions du Code civil sur les baux de résidence

contre cet objectif ne va cependant pas sans soulever une série de questions. Pourquoi tout d'abord l'obligation d'affichage se cantonne-t-elle, en ce qui concerne les charges, à celles d'entre elles qui sont « communes »¹¹? Il serait intéressant à notre sens de mentionner également les charges *privatives*¹² lorsqu'il n'existe pas de compteur individuel¹³ et que la contribution du preneur est réglée par forfait. Si l'objectif est bien de protéger le consommateur et de le prévenir de toute mauvaise surprise, il y a lieu à nos yeux de mentionner *l'ensemble* des charges — communes ou non — qui se surajoutent au loyer avec certitude¹⁴.

Selon ensuite l'article 119bis de la nouvelle loi communale invoqué par la nouvelle loi du 25 avril 2007, les communes désireuses d'actionner l'amende administrative en vue de réprimer les contraventions à l'affichage obligatoire du loyer sont tenues d'adopter au préalable un règlement de police¹⁵. Partant, aucune systématisation dans la poursuite de l'infraction n'est garantie dès lors qu'il reviendra à chaque commune, à l'instar de ce qui se passe pour la répression des incivilités, de décider de modifier — ou non — son arsenal réglementaire en conséquence. Mais hors le manque à gagner¹⁶, aucune sanction ne pèse sur les localités qui décideraient de ne rien en faire, ce qui laisse augurer d'une grande disparité de comportements¹⁷. Si l'objectif est donc de réaliser, par l'entremise de l'affichage obligatoire du loyer, la « transparence du marché locatif privé »¹⁸, il est à craindre que la démultiplication des pratiques communales ne conduise tout au contraire à brouiller le message adressé par le législateur et à altérer, *in fine*, la nécessaire stabilité des relations locatives^{18bis}.

principale et la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2003-2004, n° 0670/001.

(11) Les charges communes sont celles qui se rapportent à des parties communes de l'immeuble loué à plusieurs locataires, comme le hall d'entrée ou la cage d'escalier. Elles concernent traditionnellement l'éclairage, le chauffage et le nettoyage éventuel des communs, ainsi que l'entretien de l'ascenseur éventuel, entre autres.

(12) Les charges privatives ont trait à la consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, notamment.

(13) Ce qui se rencontre fréquemment pour la consommation d'eau par exemple.

(14) En l'absence d'un texte clair, on peut raisonnablement présumer cependant que telle était l'intention du législateur, encore que les travaux préparatoires n'aient malheureusement pas abordé cette question.

(15) Voy. à cet égard C. MOLITOR et H. SIMONART, « Réflexions sur les sanctions administratives communales », *Les sanctions administratives*, sous la direction de R. ANDERSEN, D. DEOM et D. RENDERS, Bruxelles, Bruylant, 2007, pp. 299 et s.

(16) La perspective de rentrées financières est, certes, de nature à inciter les communes à prendre pareil règlement de police, mais les amendes administratives ne se règlent pas aussi facilement que leur procédure simplifiée de perception — par rapport à l'amende pénale — peut donner à penser.

(17) La problématique du permis de location en Wallonie, appliqué dans telle localité et snobé dans telle autre, est ainsi exemplaire de la très grande variété des volontés politiques communales dans le domaine du logement. Le constat vaut également pour les taxes communales sur les immeubles inoccupés, en Région bruxelloise notamment. Voy. notamment N. BERNARD, « Les raisons juridiques de l'insuffisance de l'offre de logements à Bruxelles », *La crise du logement à Bruxelles - Problème d'accès et/ou de pénurie?*, sous la direction de N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 111 et s.

(18) Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2873/001, p. 74.

(18bis) Le bourgmestre de cette importante commune flamande qu'est Louvain a déjà annoncé en tout cas que,

(5) « Une Belgique créative et solidaire », 14 juillet 2003, p. 58.

(6) Article 1716 nouveau du Code civil introduit par l'article 99 de la loi du 25 avril 2007.

(7) Près de deux plaintes sur trois (63%) pour discrimination dans le domaine du logement visent l'ethnie *sensu lato* (origine, nationalité, religion, couleur de peau). Voy. le *Rapport annuel 2004* du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 17.

Etendue, l'autonomie communale l'est d'autant plus que les localités qui décideraient d'adopter le système de l'amende administrative pourront également en dessiner les contours dans une plus ou moins large mesure (l'infraction par exemple se calcule-t-elle par bien ou par annonce litigieuse? Et à quel niveau fixer l'amende à l'intérieur de la fourchette arrêtée par le législateur?). Qu'en est-il dès lors de la simplification administrative appelée ardemment par les autorités de leurs vœux? *Quid* de la sécurité juridique des bailleurs, qui possèdent souvent des biens dans plusieurs localités différentes¹⁹? Ceci, sans compter que l'introduction de l'amende administrative aura pour effet désormais d'impliquer dans la matière du bail, en sus des juges de paix, les tribunaux de police, compétents pour statuer, en cas de recours, sur la « légalité et la proportionnalité de l'amende imposée »²⁰. On le voit, l'écheveau devient passablement embrouillé.

Un autre effet pervers potentiel se profile dans la foulée. Le bailleur obligé d'afficher son prix ne sera-t-il pas tenté, afin de conserver malgré tout une marge de manœuvre quand au choix du locataire, d'annoncer un loyer artificiellement gonflé, histoire d'écarter les candidats et de ne garder en lice que les plus aisés d'entre eux? Une fois « entre soi », il sera toujours temps de ramener le loyer à un niveau acceptable²¹. La nouvelle loi aura été dans cas violemment contre-productive puisqu'elle rendra l'accès au logement plus ardu encore qu'auparavant puisque seuls peuvent postuler pour le bien — et négocier le prix à la baisse — ceux qui, au départ, sont capables de déboursier une somme importante. Cette appréhension en appelle une autre. Le bailleur qui affiche un prix — modéré par exemple, pour être sûr de trouver un locataire rapidement — peut-il encore négocier ce tarif à la hausse une fois entré en contact avec une personne intéressée, ou au contraire la nouvelle mesure l'oblige-t-elle à confier son bien au premier qui répond positivement à l'annonce? Quelle est, autrement dit, la portée juridique d'une offre locative? Pour certains²², et à l'inverse des biens de consommation courante pour lesquels la théorie classique de droit des obligations présume le contrat noué dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix, la matière du bail est plus complexe. Le loyer n'est qu'un des éléments essentiels qui détermine la volonté des parties²³. Au-delà de

la chose louée elle-même, d'autres éléments doivent également faire l'objet d'un consensus, aussi importants que la durée du contrat, la possibilité pour le locataire de sous-louer le bien, les facultés de résiliation anticipée, etc. Tant qu'il n'y a pas d'accord sur l'ensemble de ces éléments substantiels du contrat, nul bail n'est conclu. Pour d'autres, un accord sur le prix et la chose suffit pour forger la convention²⁴. Du reste, le retrait, du projet de loi initial, des termes « à titre informatif » (accollés à l'obligation d'affichage du loyer) peut s'analyser comme l'aveu du caractère contraignant d'une offre locative qui, à partir de maintenant, est obligatoirement assortie du prix. Tout dépend en fait, pour trancher ce débat, du poids que les parties attachent à ces différents paramètres dits périphériques (durée du bail, sous-location, résiliation anticipée, etc.). A côté des éléments « objectivement essentiels » que sont le loyer et la chose louée, les cocontractants peuvent tenir certaines clauses pour « subjectivement essentielles », ce qui fait automatiquement rentrer celles-ci dans le champ contractuel. Il suffit qu'une des parties considère, pour elle-même, tel élément primordial (et le fasse savoir à l'autre) pour que l'accord doive expressément le prendre en considération. Il incombe dès lors au juge la délicate tâche d'évaluer, dans chaque cas d'espèce, l'importance accordée par les cocontractants aux différents volets de la relation contractuelle. Il est sûr en tout cas que l'affichage obligatoire du loyer a pour conséquence désormais d'interdire de négocier un prix à la hausse, empêchant par exemple un bailleur peu scrupuleux d'écarter un individu qu'il juge indésirable au motif qu'il a un autre candidat disposé à déboursier davantage (ou, plus simplement, parce qu'il désire faire jouer la surenchère pour départager des candidats). Une fois rendue publique, l'offre locative — qui dorénavant mentionnera le prix — doit être qualifiée de « ferme » et ne saurait, partant, être rétractée unilatéralement. Signalons cependant que le bailleur a toujours le droit, quand bien même un candidat locataire déclarerait adhérer à l'intégralité des clauses du bail, de ne pas retenir l'individu en question pourvu qu'il le fasse sur une base objective et raisonnable, en lien par exemple avec la capacité contributive du candidat (eu égard au coût du logement brigué) ou encore avec la taille de la famille (par rapport à la configuration des lieux)²⁵.

Enfin, une importante mise au point doit être faite concernant la portée de la nouvelle disposition en matière d'affichage du loyer. Contrairement à ce que laisse accroire une lecture trop rapide du prescrit légal, cette obligation ne s'applique que lorsqu'il y a « communication publique ou officielle » de la mise en location. Ce qui signifie que la nouvelle loi ne contraint nullement les individus désireux de donner leur bien à bail à divulguer *urbi et orbi* leur intention (et encore moins à claironner la hauteur du loyer). Ils pourront continuer à privilégier un proche par exemple, sans que publicité soit donnée à l'opération. Mais s'ils décident d'en avertir l'extérieur, alors le comportement tombe sous le

coup de l'article 1716 nouveau du Code civil et le support matériel de l'annonce de mise en location doit impérativement révéler le montant du loyer et des charges communes.

3

Etat des lieux obligatoire

Auparavant, la rédaction d'un état des lieux était laissée à l'entière discrétion des parties. S'il en était dressé un, « contradictoirement et à frais communs »²⁶, c'était à la demande d'une partie. Désormais, c'est « impérativement » que l'opération devra être faite²⁷. Cet état des lieux, par ailleurs, sera obligatoirement annexé au contrat de bail et soumis, comme ce dernier, à l'enregistrement. Visant à « préserver les parties des éventuels litiges liés aux dégâts matériels dans le bien occupé »²⁸, la mesure ne laisse cependant pas de questionner. Fallait-il pour ce faire modifier un régime qui, actuellement, fixe déjà des règles claires en la matière? En effet, le défaut d'état des lieux entraînait jusqu'à présent la présomption — réfragable il est vrai²⁹ — que le locataire restitue le bien dans l'état dans lequel il l'avait lui-même reçu en début de bail³⁰. A s'en tenir à l'objectif affiché par le législateur, le prescrit nouveau ne risque-t-il pas de susciter davantage de conflits d'interprétation que le régime précédent? Quand on sait par ailleurs que l'état des lieux est souvent rédigé par un — ou plusieurs — expert(s)³¹, traditionnellement rémunéré(s) à parts égales par les cocontractants³², on réalise que cette obligation nouvelle risque d'ajouter une charge financière supplémentaire peu compatible avec l'engagement du législateur de faciliter l'accès au logement des plus défavorisés.

Superflue, la nouvelle disposition semble l'être d'autant plus qu'aucune sanction spécifique n'est attachée à sa méconnaissance. La présomption continuera à jouer en faveur du locataire en absence d'état des lieux. Voilà dès lors qui ne va pas incliner le locataire à déferer à la nouvelle obligation. Essayerait-il de l'y contraindre, et le bailleur devra faire appel au juge de paix³³, ce qui compliquera — et retardera — encore la procédure. Le prescrit nouveau n'offre en tout cas rien de plus au bailleur (ni incitant, ni moyen de pression supplémentaire) que ce qu'il pouvait déjà revendiquer avant. Nous voilà donc en présence d'une obligation qui est cen-

faute de personnel adéquat notamment, il boycottera la nouvelle réglementation (*Le Soir*, 30 mai 2007).

(19) A Bruxelles par exemple, la moitié des bailleurs sont multipropriétaires (*cf.* J. CHARLES, *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007).

(20) Article 119bis, § 12, alinéa 3, de la nouvelle loi communale.

(21) Encore que, la pénurie de logements qui règne dans certains segments du marché (comme les logements pour familles nombreuses) dispensera très certainement le bailleur, confronté à une demande pléthorique, de revoir son prix à la baisse. Dans ces catégories-là de biens, il n'est pas exclu que la nouvelle obligation d'affichage des loyers conduise à une inflation sensible des tarifs de la location.

(22) Voy. projet de loi portant des dispositions diverses (IV), compte rendu intégral des discussions en séance plénière, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, CRIV 51 PLEN 271, p. 58.

(23) Or, « les annonces publicitaires [de mise en location] sont généralement sommaires et ne comprennent pas toutes les clauses essentielles ou nécessaires au contrat » (D. JANSSEN, « La formation du contrat et les conditions de validité », *Le droit commun du bail*, sous la

direction de G. BENOÎT, P. JADOUL *et al.*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 69 et s.).

(24) Voy. C. DELFORGE, « L'offre de contracter et la formation du contrat », *R.G.D.C.*, 2004, pp. 550 et s.

(25) Voy. N. BERNARD, « Le secteur du logement à l'épreuve des réglementations antidiscrimination », *Courrier hebdomadaire du C.R.I.S.P.*, 2006, n° 1926.

(26) Article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er} ancien, du Code civil. (27) Article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er} nouveau, du Code civil, inséré par l'article 100 de la loi du 25 avril 2007.

(28) Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2873/001, p. 74.

(29) Mais les contestations restaient relativement limitées. Voy. notamment Cass., 15 septembre 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 226.

(30) Article 1731, § 1^{er}, du Code civil.

(31) Le principal organe de défense des intérêts des propriétaires préconise en tout cas d'y faire appel, à tout le moins pour les biens « de moyenne ou grande importance ». *Cf.* B. LALOUX (dir.), *Propriétaires, locataires : vos droits et devoirs*, Bruxelles, Syndicat national des propriétaires, 4^e édition, p. 108.

(32) Il est cependant toujours possible de décider dans le contrat une autre répartition (qu'en parts strictement équipollentes) du coût de l'inventaire.

(33) Article 1730, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil.

sée profiter principalement au bailleur³⁴ mais dont la « sanction » de l'inexécution bénéficie exclusivement au preneur! Sans doute faut-il voir derrière cette singularité le souci des autorités de ne point pénaliser trop les locataires (même si l'état des lieux n'est pas, contrairement à une opinion répandue, à leur entier désavantage³⁵), dans un mouvement de rééquilibrage des contraintes peut-être courant en politique mais guère orthodoxe, ici, sur le plan juridique. Au minimum, il conviendrait, pour la cohérence du système, que l'éventuel avenant à l'état des lieux³⁶ soit, lui aussi, soumis à l'enregistrement, ce qui n'est actuellement pas prévu.

4

Références aux normes régionales de qualité

On le sait, 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 »³⁷, lesquelles ont été arrêtées le 8 juillet 1997 par le Roi³⁸. Depuis, une donne juridique majeure est intervenue : chacune des Régions du pays a adopté son Code du logement, axé en garde partie sur la question de la qualité de l'habitat³⁹. Jouissant d'une pleine compétence en ce qui concerne le logement⁴⁰, les Régions sont habilitées par voie de conséquence à régir la question de la salubrité⁴¹. Il en

résulte fatalement un entrecroisement des prérogatives, l'autorité fédérale (restée compétente en matière de bail⁴²) et les entités fédérées promulguant chacune, en parallèle, un éventail de règles de qualité. Le même logement loué doit dès lors satisfaire, simultanément, à des normes — parfois contradictoires... — émanant de niveaux de pouvoir différents⁴³. Soucieuses quoi qu'il en soit de donner une pleine effectivité à leurs prescriptions, les Régions ont veillé à subordonner — à des degrés divers — la mise en location d'un bien à l'obtention préalable d'un « permis de location » qui atteste du bon état des lieux⁴⁴. Signe en tout cas de l'importance attachée à celles-ci, les normes régionales ont été déclarées d'ordre public par la jurisprudence⁴⁵ et la doctrine⁴⁶. Partant, l'absence d'un permis de location a des conséquences civiles très fortes puisqu'elle entraîne d'ordinaire la nullité du bail⁴⁷. A titre de comparaison, nul label d'ordre public n'assortit les dispositions de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale (même si le point est sujet à controverse⁴⁸); celle-ci vise avant tout à protéger les intérêts privés des parties au contrat (et, principalement, des locataires).

L'ensemble de ces raisons amène à penser que, contrairement à ce que soutiennent certains⁴⁹, le juge de paix intervenant en matière de bail de résidence principale ne saurait se comporter complètement en étranger par rapport à la réglementation régionale. Certes, les règles instituées par les codes régionaux du logement appellent,

en cas de manquement, des sanctions spécifiques⁵⁰, situées hors de l'orbite du droit civil, ressortissant à la sphère administrative (retrait de permis, déclaration d'inhabitabilité) et pénale (amende, emprisonnement) et mises en œuvre par une autorité extrajudiciaire⁵¹. Il n'empêche, le sceau d'ordre public revêtu par les réglementations régionales confère à la nullité un caractère absolu, empêchant par là toute confirmation par le preneur (celui-ci n'a donc d'autre possibilité que d'évacuer, incontinent, les lieux quand bien même il désirerait malgré tout y demeurer) et, à la fois, contraignant le juge de paix à soulever d'office la nullité⁵².

En ce qui concerne donc la qualité des logements, les réglementations régionales et fédérales sont intimement intriquées (sans que d'ailleurs la Cour constitutionnelle — anciennement « Cour d'arbitrage » — y trouve à redire sur le plan de la répartition de compétences⁵³, en dépit du fait que le permis de location régional ajoute *de facto* une condition nouvelle à la mise en location d'un bien, matière réservée pourtant au législateur fédéral). C'est pour cette raison que le législateur a jugé bon d'adapter la loi du 20 février 1991 au donné régional. Si le bien loué doit toujours répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité édictées par l'autorité fédérale, cela doit désormais se faire « sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétence »⁵⁴. Et la loi du 25 avril 2007 de préciser que ces « conditions minimales » sont « impératives » (et, du reste, « obligatoirement annexées au bail »)⁵⁵. La loi pêche cependant par imprécision, puisqu'il est malaisé de savoir si ces « conditions minimales », appellation que l'on ne retrouve ni dans les normes régionales ni dans les règles fédérales, visent plutôt les premières, les secondes, ou les deux⁵⁶.

(34) « Un état des lieux obligatoire permettra de rééquilibrer les droits et devoirs en faveur du bailleur », reconnaît à cet égard la ministre de la Justice (*Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-28720/020, p. 29).

(35) Le locataire gagnera en effet à disposer d'un état des lieux détaillé lorsqu'il s'agira de réclamer une indemnisation pour les travaux qu'il a réalisés dans le bien loué, ou encore pour dénoncer l'apparition de vices cachés. Par ailleurs, la rédaction contradictoire d'un état des lieux à l'entame d'un bail constitue l'occasion tout indiquée de faire prendre conscience au bailleur des améliorations qui restent à apporter au bien et obtenir de lui quelque engagement à cet égard. Voy. sur le sujet Ch.-E. DE FRÉSART, « Droits et obligations du bailleur », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOÎT, P. JADOUX et al., Bruxelles, la Charte, 2006, p. 125.

(36) Article 1730, § 12, du Code civil.

(37) Article 2, alinéa 1^{er} ancien, 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 ») 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.

(38) Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier 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.

(39) Code flamand du logement institué par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 1997 (*M.B.*, 19 août 1997), Code wallon du logement porté par le décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 (*M.B.*, 4 décembre 1998) et, enfin, Code bruxellois du logement institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 (*M.B.*, 9 septembre 2003).

(40) Voy. l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, ainsi que les travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 1979-1980, n° 627/10, p. 89). Voy. également l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat sur le Code flamand du logement du 15 juillet 1997 (*Doc. Cons. rég. fl.*, sess. ord. 1996-1997, n° 654, p. 136).

(41) Voy. l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'ordonnance bruxelloise — aujourd'hui abro-

gée — du 15 juillet 1993 sur les meublés (*Doc. Cons. Rég. Brux.-Cap.*, sess. ord. 1991-1992, n° A-174/1, p. 17).

(42) L'actuel ministre flamand du Logement plaide néanmoins, et de manière active, pour une régionalisation de la matière, « afin d'arriver à un paquet de compétences cohérent » (voy. Belga, 23 mai 2007).

(43) Voy. sur ce thème N. BERNARD, « Les compétences comparées de l'autorité fédérale, de la Région et de la commune dans la lutte contre l'insalubrité », *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas BERNARD et Charles MERTENS, Namur, Publications de la Région wallonne, 2005, pp. 180 à 205.

(44) N. BERNARD et J.-M. LETIER, « L'état du bien loué, l'interférence avec les normes régionales et le bail de rénovation », *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 111 et s.

(45) J.P. Wavre, 29 mars 2001, *Echos log.*, 2001, p. 80, J.P. Tournai, 4 septembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 513, J.P. Grâce-Hollogne, 10 octobre 2000, *Echos log.*, 2001, pp. 14 et s. et J.P. Saint-Trond, 12 avril 2001, *T. Huur*, 2002, p. 139.

(46) Cfr notamment L. THOLOMÉ, « Les effets sur le plan civil de l'absence d'un permis de location », obs. sous J.P. Wavre, 30 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, p. 93.

(47) En effet, l'article 1108 du Code civil conditionne la validité d'une convention à la présence d'une cause licite dans l'obligation. Pour leur part, les articles 1131 et 1133 du même Code disposent respectivement que la cause est illicite quand elle est contraire à l'ordre public et que l'obligation sur une cause illicite est de nul effet. L'article 6 du Code civil, enfin, interdit de déroger aux lois qui intéressent l'ordre public. Voy. sur le thème N. BERNARD, « Conséquences civiles et administratives du défaut de permis de location », *Amén.*, 2005/2, pp. 97 et s.

(48) « N'est-il pas enfin choquant 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. FORTIERS, « Etat 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).

(49) Voy. notamment L. STERCKX, « Le permis de location en Région wallonne après le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement », *Rev. not. b.*, 1999, p. 687.

(50) Voy. notamment Fr. LAMBOTTE, « Les communes et le Code bruxellois du logement », *J.J.P.*, 2007 (à paraître).

(51) De son côté, la loi du 20 février 1991 possède ses normes propres et un dispositif distinct de sanction (exécution en nature ou bien résolution du contrat avec dommages et intérêts, au choix du preneur) déployé obligatoirement, cette fois, par le juge de paix. Cfr article 2, alinéas 4 et 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(52) Tout juste le magistrat pourra-t-il, sur pied de l'article 1244 du Code civil, accorder au locataire des termes et délais pour lui permettre de trouver un nouveau logement. Voy., par exemple, J.P. Namur I, 10 mai 2002, *Echos log.*, 2002, p. 119.

(53) Pour le permis flamand : C.A., 30 mars 1999, 40/99, *M.B.*, 28 avril 1999 et *Redrim.*, 1999, p. 199, note B. HUBEAU. Pour le permis wallon : C.A., 14 mai 2003, n° 67/2003, *M.B.*, 20 octobre 2003, *Echos log.*, 2003, p. 120, note. Voy. pour de plus amples développements, N. BERNARD, « Un permis de location qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n'est (théoriquement) pas une condition de mise en location », obs. sous C.A., 14 mai 2003, n° 67/2003, *J.J.P.*, janvier-février 2004, pp. 92 et s.

(54) Article 2, § 1^{er} nouveau, 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^o, de la loi du 25 avril 2007.

(55) Article 2, § 1^{er} nouveau, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 101, 2^o, de la loi du 25 avril 2007.

(56) D'un côté, le caractère « minimal » associé à ces critères de qualité incline à penser qu'est seul concerné l'arrêté royal du 8 juillet 1997, ce qui serait assurément redondant. D'un autre côté, le texte, dans sa toute première version, assurait que ces règles « comprennent notamment les normes de qualité prévues dans les réglementations adoptées en cette matière par les Régions et présentant un caractère commun et sont sans préjudice des autres normes de qualité contenues dans ces réglementations », ce qui renvoie plutôt aux standards régionaux (avant-projet de loi portant des dispositions di-

Comment, plus fondamentalement, interpréter les termes « sans préjudice » ? Est-ce à dire que l'existence des normes de régionales est juste rappelée, sans autre forme d'enjeu pour le magistrat chargé d'apprécier la conformité du bien loué aux critères fédéraux de qualité, et qui continue donc à remplir son office comme auparavant ? On ne voit pas bien dès lors ce qui justifie cette insertion, dont la valeur serait avant tout ornementale. Ou alors, tout à l'inverse, le juge est-il tenu désormais de prendre en considération ces standards régionaux dans son travail d'évaluation ? Les travaux préparatoires ne permettent malheureusement pas d'apporter une réponse satisfaisante à cette question cruciale^{56bis}. On le voit, on se perd en conjectures, à moins que le législateur n'ait juste voulu dire par là que l'arrêt royal du 8 juillet 1997 ne trouverait à s'appliquer que dans la mesure où il ne présente pas de contrariété avec les règles fédérées, cas de figure bien peu probable vu la sévérité de ces dernières.

L'interrogation, quoi qu'il en soit, est loin d'être anodine ou purement rhétorique car la seconde hypothèse est lourde de conséquences. Jusqu'ici, en fait, les juges ne mobilisaient les réglementations régionales qu'à titre incident, lorsqu'il s'agit par exemple d'annuler un bail afférent à un logement dépourvu de permis de location⁵⁷. Maintenant que la loi fédérale renvoie elle-même auxdits critères régionaux, les magistrats n'auront d'autre choix que de les prendre également comme étalon dans l'appréciation de la qualité du bien loué. « Le juge [...] dispose à présent de normes de référence supplémentaires pour apprécier si un logement litigieux est conforme aux normes minimales relatives à un logement décent », confirme Jérôme Sohier⁵⁸. Et, en cas de manquement, la sanction consistant en la nullité de plein droit du bail s'appliquera avec d'autant plus de fréquence que, globalement plus sévère comme on le verra⁵⁹, la réglementation régionale contient bien souvent déjà (et dépasse) les normes « élémentaires » de qualité déployées par l'arrêt royal du 8 juillet 1997. C'est, observe Sylviane Leprince, ce qui explique que les deux types de réglementations puissent « trouver à s'appliquer en concurrence relativement au même bien loué aux fins de logement »⁶⁰. « Oui », enchaîne Christian Wétinck, « le juge de paix en Région wallonne applique le Code wallon du logement et ses A.G.W. (arrêtés du gouvernement wallon) simultanément avec le Code civil et avec les exigences fédérales élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, comme ses collègues bruxellois utiliseront les règles du Code du 17 juillet 2003 et ses dispositions d'application en même temps que les dispositions fédérales »⁶¹. C'est dire en tout cas l'ampleur de

la révolution qui s'annonce (sur papier), et dont le législateur ne paraît pas avoir pris l'exacte mesure. Quoi qu'il en soit, l'option assurément « humaine » — résolution judiciaire ou bien maintien dans les lieux avec exécution en nature — aménagée par le législateur fédéral au bénéfice du locataire confronté à un problème de salubrité⁶² pourrait bien ne plus trouver à s'appliquer que dans un nombre restreint de cas... en théorie à tout le moins. Car, en pratique, il est permis de douter que les magistrats donnent une application rigide à ce prescrit il est vrai un peu excessif. Du moins c'est ce qu'il convient d'espérer.

Quelle est, au final, la portée véritable de l'insertion dans le Code civil d'une pareille référence aux critères régionaux de qualité ? On ne peut pas dire que celle-ci ressorte clairement de la loi ou des travaux préparatoires. A nos yeux, il ne s'agit en tout cas pas de dépouriller les normes régionales de leur caractère d'ordre public dans le but vain de les aligner sur le statut simplement impératif des règles fédérales de qualité ; les mettre ainsi sur le même plan dans la nouvelle loi et proclamer indistinctement qu'elles sont « impératives » ne va pas d'ailleurs sans créer une certaine confusion. En tout état de cause, ce « ravalement » de statut ne saurait nullement s'envisager dans la mesure où les règles régionales sont sanctionnées *pénalement*, ce qui leur confère un caractère d'ordre public. A notre estime dès lors, la nouvelle loi sert surtout à faire prendre conscience aux juges chargés de mettre en œuvre la loi sur les baux de résidence principale que la qualité du bien loué ne s'apprécie plus à l'aune exclusive des standards fédéraux. La loi du 25 avril 2007 sert alors de « piqure de rappel ». Cette évocation est d'autant plus importante que les normes fédérales, qualifiées d'« élémentaires » par la loi du 20 février 1991 elle-même, se contentent délibérément de fixer un seuil minimal de qualité (et ce, afin de ne point trop empiéter sur les compétences des entités régionales⁶³), à charge pour les Régions de relever ce seuil, ce qu'elles se sont empressées d'ailleurs de faire⁶⁴. Il ne serait pas illogique dès lors que les juges suivent le mouvement (quitte, vu la complexité de la matière, à ce qu'ils recou-

ments insalubres à Bruxelles, sous la direction de N. BERNARD et G. DE PAUW, Bruxelles, Bruylant, 2004, p. 113. « Concilier l'ensemble est un parcours du combattant qui devient naturel aux juristes belges ».

(62) Voy. article 2, alinéas 4 et 5, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(63) Voy. à cet égard les travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 (*Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 1990-1991, n° 1357/10, pp. 46 et 47).

(64) Ce relèvement du seuil a emprunté trois voies différentes. Tantôt les entités régionales ont imaginé de nouveaux critères de qualité (comme la hauteur sous plafond : *cfr* article 4, § 3, de 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), tantôt elles ont veillé à chiffrer des critères qui étaient déjà présents — mais à titre de principe programmatique uniquement — dans l'arrêt royal du 8 juillet 1997 (la superficie par exemple : *cfr* point D.2. de l'annexe 1^{re} de l'arrêt du gouvernement flamand du 6 octobre 1998 relatif à la gestion de la qualité, au droit de préachat et au droit de gestion sociale d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 1998), tantôt encore elles se sont montrées, à l'intérieur cette fois de standards fédéraux « chiffrés », plus sévères (exemple des toilettes cloisonnées jusqu'au plafond : *cfr* article 6, § 1^{er}, *b*, de l'annexe 1^{re} de l'arrêt du gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999).

rent aux services régionaux d'inspection de la qualité des biens pour disposer d'une appréciation éclairée sur l'état du logement pris en location). Mais, ici aussi, il faudra se garder d'une application trop stricte, de crainte de devoir procéder à l'anéantissement de quantité de contrats de location.

5

Caractère impératif conféré à la répartition des réparations locatives

Conclu pour une durée plus ou moins longue, le bail requiert souvent que l'on apporte au bien loué l'une ou l'autre réparation pendant l'exécution du contrat. Jusqu'à présent, une très large autonomie était laissée aux parties dans la répartition de celles-ci. Certes, le Code civil prévoit bien que « toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives »⁶⁵ sont à charge du bailleur (article 1720, alinéa 2). En écho, l'article 1754 du même Code répond que « les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux », tout en dressant une liste — non limitative mais passablement obsolète⁶⁶ — de réparations qui relèvent normalement de la responsabilité du preneur. Situées toutes deux dans le droit commun du bail, ces dispositions sont vouées, à ce titre, à souffrir les dérogations conventionnelles que leur caractère supplétif autorise. Las, on abusa de cette liberté contractuelle, certains bailleurs se déchargeant complètement de leurs obligations sur le preneur. C'est ce déséquilibre trop souvent constaté par le législateur dans la distribution des réparations entre bailleur et preneur qui l'a motivé à remanier le régime actuel. La clé de répartition reste identique (au preneur les réparations locatives, le bailleur prenant à son compte le reste⁶⁷), mais le législateur *fige* cette ventilation, en lui donnant un caractère *impératif*. Impossible, désormais, de déplacer la ligne de partage de cette *summa divisio*⁶⁸.

Rendre ainsi intangible la règle de partage des réparations n'est cependant pas sans risque dans la mesure où il n'existe pas de liste réglementaire un tant soit peu complète — et à jour — des

(65) Les réparations « nécessaires » sont celles qui doivent permettre au preneur de poursuivre sa jouissance paisible du bien, afin que la chose puisse continuer à servir à l'usage pour lequel elle a été louée, tandis que les réparations « locatives » résultent de l'usage normal du bien ou concernent des travaux d'entretien courant. Voy. Th. PAPART, « L'entretien, les réparations et les autres obligations du bailleur », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. BENOÎT, P. JADOUX et al., Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 137 et s.

(66) Sont ainsi visés, entre autres, les « âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes des cheminées ».

(67) « Le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives » (article 2, § 2 nouveau, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 101, 3^o, de la loi du 25 avril 2007).

(68) Concrètement, le texte de loi en question — de droit commun — a été dupliqué et reproduit dans la section — de droit impératif — relative aux baux de résidence principale et introduite dans le Code civil par la loi du 20 février 1991.

verses (IV), *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2873/001, p. 186).

(56bis) La traduction néerlandaise (« onverminderd ») n'est pas plus éclairante, qui renvoie indifféremment à « sous réserve de » et à « sans qu'il soit porté atteinte à ».

(57) Le plus souvent, l'argument était soulevé par le locataire attrait en justice pour arriéré de loyer et soucieux de se délier du bail sans indemnité.

(58) J. SOHIER, « Les nouvelles règles introduites par le Code bruxellois du logement et leur importance pour les juges de paix », *J.J.P.*, 2007 (à paraître).

(59) Mais en ce qui concerne le chauffage par exemple, c'est la réglementation fédérale qui se montre plus stricte.

(60) S. LEPRINCE, « Les normes de qualité des logements », *Les baux - Commentaires pratiques*, Diegem, Kluwer, 2006, p. VII.2.1.-5.

(61) Chr. WÉTINCK, « Les conséquences sur le plan civil d'un arrêté d'inhabitabilité », *La lutte contre les loge-*

réparations à charge du preneur (étalon en fonction duquel, pour rappel, se définiront en négatif les obligations du bailleur en ce domaine). Avec le temps, les cours et tribunaux ont certes développé une jurisprudence étoffée et nuancée⁶⁹, mais maintenant que le principe de répartition des réparations est coulé dans le bronze de la loi, il s'agit de rendre la matière univoque et de la soustraire autant que faire se peut aux interprétations divergentes. Raison pour laquelle la loi du 25 avril 2007 a décidé de confier au Roi la possibilité (et non l'obligation) d'arrêter une telle liste de réparations⁷⁰. Mais, ô surprise, ce sont les réparations « autres que les locatives », c'est-à-dire celles qui incombent au bailleur, qui vont ainsi être couchées par écrit, alors même qu'elles forment la catégorie résiduelle du nouveau régime (en ce que tout ce qui n'est pas du ressort du locataire échoit normalement au bailleur, comme on l'a vu). Dans la mesure par ailleurs où l'article 1754 du Code civil, maintenant intact, répertorie déjà — de manière indicative — les réparations attribuées au preneur, il serait absurde de dédoubler cette liste par une autre qui, elle, recenserait les réparations à charge du bailleur cette fois. Le principe même de la répartition résiduelle commande en bonne logique de ne retenir qu'une seule énumération. Quoi qu'il en soit, dans l'attente de l'adoption de cet arrêté royal (lequel, à peine de méconnaître les principes élémentaires de la hiérarchie des normes, ne saurait corriger l'anomalie inscrite au sein même de la loi du 25 avril 2007), l'article 1754 du Code civil reste entièrement d'application, avec la casuistique jurisprudentielle y afférente.

Une dernière difficulté doit encore être soulevée. Cohérente par rapport à la volonté du législateur de rendre la répartition impérative, l'opération même de dénombrement des réparations (à charge du preneur ou du bailleur, peu importe pour notre propos ici) n'en représente pas moins une opération minée. Si le Roi en effet arrête une liste *fermée*, c'est-à-dire limitative, il s'interdit pour l'avenir de pouvoir y répercuter les évolutions des techniques et matériaux de construction, sauf à devoir retoucher à chaque fois son texte⁷¹. Adopterait-il en revanche une liste ouverte, que resurgiraient aussitôt les mêmes difficultés interprétatives qu'aujourd'hui (cette réparation, non reprise par la liste, relève-t-elle du bailleur ou preneur?). Exhaustive ou simplement indicative, l'idée de la liste unique est donc piégeuse⁷². Pour sa part, le système de la double liste est plus dangereux encore puisque le Roi risquera

toujours d'oublier un élément de réparation qui, dans un dispositif non résiduel de répartition comme celui-ci, risque de ne pouvoir être pris en charge par personne (ceci, sans compter les éventuelles contradictions entre les listes). Que le Roi mette dès lors soigneusement en balance les avantages et inconvénients des différentes formules avant de s'atteler au travail de rédaction.

Relevons, enfin, que la reconnaissance expresse d'un caractère impératif aux réparations mises à charge du bailleur ne met nullement en péril la pratique — guère usitée il est vrai — du bail de rénovation par lequel le preneur effectue à ses frais, contre quelque avantage⁷³, des travaux imputables à son cocontractant⁷⁴.

6

Annexe standard au contrat de bail

On le sait, la non-connaissance par les justiciables d'une législation certes toujours plus complexe et en inflation constante hypothèque gravement la bonne application du droit. Il ne sert à rien de sophistiquer toujours plus la loi si, à la base, les parties continuent par contrat d'y contrevenir, que ce soit par ignorance ou de manière délibérée. A peine de miner les efforts entrepris en vue de modifier le régime du bail et rééquilibrer la relation locative, le législateur se devait parallèlement de faire œuvre pédagogique afin de mieux assurer la diffusion de son prescrit. Dont acte : désormais, le bail sera agrémenté d'une « annexe » supposée contenir une « explication des dispositions légales »⁷⁵. Cette initiative didactique mérite incontestablement d'être saluée, mais il serait bon que l'annexe soit fournie au locataire non pas une fois le bail signé (comme un vademecum qu'il emporterait chez lui après coup), mais au moment de la négociation pré-contractuelle elle-même. Il faut permettre au preneur de « peser » sur le contenu de la convention, afin que le bail ne soit plus un simple contrat d'adhésion. Les relations locatives n'en seront que plus stables, pour le plus grand profit du bailleur du reste.

Qui a rédigé cette annexe? Non pas le bailleur, comme il avait été envisagé dans un premier

temps⁷⁶, mais bien une autorité publique : le Roi⁷⁷. Le texte qu'il a composé n'est pour autant pas uniforme à l'échelle du pays puisqu'il reprend, pour la Région concernée, les normes de qualité édictées par ladite entité fédérée. Pour le reste, l'annexe est standard. Il faut cependant regretter que l'énumération des matières incluses en annexe ne comprenne pas les normes fédérales de qualité.

Terminons par nous interroger, dans le silence conjugué de la loi et des travaux préparatoires, sur la sanction à appliquer au cas où le bailleur proposerait au preneur un contrat sans l'assortir desdites annexes. Il est peu souhaitable que la nullité frappe le bail, la présence d'annexes ne pouvant raisonnablement être considérée comme un élément essentiel à la conclusion de la convention. On pourrait cependant imaginer, à titre de sanction équitable, que l'enregistrement ne puisse se faire tant que ne sont pas soumises à cette formalité désormais gratuite, en sus du bail et de l'état des lieux, lesdites annexes, dûment paraphées par le locataire par exemple. Le bailleur défaillant s'exposerait dans ce cas à un départ prématuré du locataire sans préavis ni indemnité, ce qui devrait l'inciter à déférer au prescrit. Cette piste de solution, toutefois, requiert qu'on en fasse expressément mention dans la loi (à l'instar de ce qu'on a fait pour l'état des lieux).

7

Une triple option pour la garantie locative

Sur la route de l'accès au logement, la garantie locative constitue l'obstacle chronologiquement premier et, pour les personnes à revenus modestes, un écueil financier redoutable puisque avant même de rentrer dans les lieux, il faut déboursier l'équivalent de trois mois de loyer (maximum légal autorisé, et la norme en pratique). A cette somme, il faut fréquemment ajouter un premier mois de loyer, payable par anticipation, auquel s'additionnent éventuellement encore des frais de remise en état du bien quitté ainsi que des dépenses engagées pour dresser l'état des lieux du nouveau logement, tout ça dans un laps de temps ramassé⁷⁸. Quand on sait par ailleurs que le niveau des loyers a connu un renchérissement substantiel ces dernières années⁷⁹, on réalise le poids pécuniaire que représente pour certains

(69) Voy. par exemple Liège, 6 avril 2000, *R.G.D.C.*, 2001, p. 180, J.P. Ixelles, 16 juillet 1997, *Act. baux*, 1999, p. 54, Civ. Gand, 6 mai 1988, *R.W.*, 1989-1990, p. 782.

(70) « Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi » (article 2, § 2 nouveau, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 101, 3^o, de la loi du 25 avril 2007).

(71) Signalons que les exigences climatologiques modifient actuellement les modes de construction de manière très sensible et que, demain, on n'habitera sans doute plus comme on le fait aujourd'hui.

(72) À titre de comparaison, c'est ce même principe de la liste fermée (de critères punissables de discrimination en l'espèce) qui a valu en son temps à la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination un arrêt d'annulation — partielle — des œuvres de la Cour constitutionnelle, la loi se permettant en effet d'écarter des critères tels que les convictions politiques et la langue, sans raison objective. Voy. C.A., 6 octobre 2004, n^o 157/2004.

(73) Le bailleur s'engage ainsi en retour à fournir une des trois contreparties suivantes : renoncer pendant une période déterminée à la faculté de mettre fin au bail, renoncer pendant une période déterminée à la faculté de demander la révision du loyer ou concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

(74) Article 8 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(75) Article 11bis nouveau de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 102 de la loi du 25 avril 2007. L'annexe reprend l'ensemble des éléments suivants : « les dispositions adoptées par la Région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige ».

(76) Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n^o 51-2873/001, p. 268).

(77) Cfr arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil. Erratum, *M.B.*, 31 mai 2007. En fait, une première version de cet arrêté réglementaire a été publiée dix jours auparavant, mais celui-ci était entaché d'une grossière erreur (faisant courir le délai de préavis le premier jour du mois au cours duquel ledit préavis a été donné plutôt que le mois suivant), ce qui a contraint l'exécutif à remplacer en catastrophe les annexes litigieuses par de nouvelles alors que le texte était déjà en vigueur.

(78) Sans compter que le locataire, avant de pouvoir investir son nouveau bien, doit parfois encore acquitter le loyer de l'ancien, au cas où les deux baux se chevaucheraient — fût-ce légèrement — dans le temps.

(79) Selon l'Observatoire des loyers 2006 de la Région de Bruxelles-Capitale en tout cas, les loyers augmentent nettement plus rapidement que les revenus (p. 39).

ménages — pas spécialement précarisés — la constitution d'une garantie locative.

Conscients de ces difficultés souvent décisives, divers organismes publics ont mis sur pied des systèmes d'aides à la constitution de la garantie locative. Ainsi le Fonds du logement octroie-t-il des prêts à taux zéro à cet effet-là, tandis que le centre public d'action sociale, en plus de fournir lui-même la somme dans certains — rares — cas, peut délivrer des lettres de garantie ou des garanties bancaires par lesquelles lui ou respectivement une institution de crédit (Dexia en l'espèce) se porte caution solidaire du preneur envers le bailleur. S'ils ont pu atténuer les vicissitudes les plus aiguës, ces dispositifs n'accusent pas moins d'importantes limites. En ce qui concerne le Fonds du logement tout d'abord, la hauteur de la mensualité à acquitter reste importante dès lors que la durée de remboursement d'une garantie elle-même élevée — vu le niveau des loyers — est limitée au bail (avec un maximum de 18 mois à Bruxelles par exemple); or, les contrats de très courte durée prédominent largement dans la sphère de la précarité, quand contrat il y a. Quant à l'aide du c.p.a.s., elle a pour effet fâcheux de luster le candidat locataire d'une charge de stigmatisation tellement forte qu'elle incite souvent le bailleur à refuser un locataire considéré « à problème » pour lui préférer un individu complètement autonome sur le plan financier⁸⁰.

Dans ces conditions, il convenait d'imaginer de nouveaux mécanismes, ce que la loi du 25 avril 2007 a fait. La disposition relative à la garantie locative incarne d'ailleurs la mesure emblématique de la nouvelle loi sur les baux, celle en tout cas qui a focalisé le plus de critiques. Désormais, si les parties conviennent d'une garantie locative en espèces (rappelons que les actions et autres titres sont également autorisés, sans réglementation y afférente cependant⁸¹), le locataire — et lui seul — a le choix entre trois types de formules⁸².

— Il peut tout d'abord, comme sous le régime antérieur, opter « pour un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière »⁸³ (entendez : il paie *cash*). Il n'est plus tenu alors de décaisser que deux mois de loyer au maximum (contre trois auparavant). Classiquement, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Outre la réduction de trois à deux mois de loyer dans ce cas-là (et dans ce cas-là seulement), l'innovation de la loi du 25 avril 2007 tient à ce qu'elle offre au preneur deux autres possibilités que le *cash* pour la constitution de la garantie locative, sans que le bailleur puisse exercer une quelconque contrainte sur ce choix.

— Ainsi, le locataire peut privilégier plutôt une « garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ». La loi n'étant ni spécialement claire, ni concise, quelques explications s'imposent. C'est la banque qui, concrètement, versera la garantie (de trois mois de loyer tout au plus) en lieu et place du locataire, à charge pour ce dernier de rembourser — sans intérêts débiteurs — l'institution financière par mensualités constantes pendant la durée du bail, avec un maximum de trois ans. Quel avantage la banque y trouvera-t-elle? Dès lors que le locataire est astreint à s'adresser à l'institution financière dans laquelle il est déjà titulaire d'un compte (qui accueille ses revenus professionnels ou de remplacement), celle-ci trouvera là l'occasion de « fidéliser » pour l'avenir son client puisque le changement de banque entraînerait pour le locataire l'obligation de rembourser immédiatement l'entièreté de la garantie. Par ailleurs, la banque gardera pour elle les intérêts — créditeurs — des sommes remboursées jusqu'à la reconstitution intégrale de la garantie avancée et ce, afin de se couvrir contre les risques de non-paiement⁸⁴. Les intérêts ne commenceront donc à courir en faveur du locataire qu'au jour de l'apurement de la créance. En tout état de cause, les banques ne disposent que d'un marge de manœuvre réduite puisque, suivant la nouvelle réglementation, « une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire »⁸⁵. D'ailleurs, la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation n'est nullement d'application. On le voit, les banques n'ont guère le choix, elles sont *tenu*es de faire l'avance.

— La troisième et dernière formule possible constitue une variante de la deuxième. C'est toujours une institution financière qui verse la garantie — de trois mois de loyer au maximum également — sur un compte bloqué au nom du bailleur mais, ici, l'opération se fait à l'initiative d'un c.p.a.s., auprès duquel le locataire s'est adressé préalablement. Par convention conclue entre la banque et le centre public d'action sociale, ce dernier se porte caution au cas où le locataire défaillirait dans le remboursement. Il s'agit, en fait, d'une déclinaison du système existant de garantie bancaire organisé par le truchement de Dexia, que le législateur entend ici généraliser aux autres institutions financières. Pour éviter la stigmatisation du preneur, l'intervention du c.p.a.s. restera invisible vis-à-vis de l'extérieur. Tout ce que le bailleur verra, c'est l'argent déposé par une banque sur un compte bloqué, via un formulaire standard (qui s'applique indifféremment aux deuxième et troisième formules), c'est tout.

Passablement audacieux, ce nouveau système de constitution de la garantie locative n'en appelle pas moins diverses interrogations. La réduction de trois à deux mois de loyer, tout d'abord, est susceptible de fragiliser certains propriétaires pas spécialement en fonds. Leur « enlever » en une fois un tiers de la somme qui permet de s'immuniser contre l'ensemble des éléments d'inexécution contractuelle (non seulement les dégâts locatifs mais également les arriérés de loyer) n'est pas un acte anodin. Les moins aisés des bailleurs pourraient être mis en

difficulté si d'aventure la relation contractuelle venait à se dégrader, singulièrement dans la mesure où la procédure judiciaire pour obtenir le départ d'un locataire en défaut de paiement (par exemple) prend déjà plusieurs mois, pendant lesquels ils sont privés de rentrées locatives. Une garantie de deux mois de loyer, dans ce cadre-là, c'est assurément peu. Rien n'y fit cependant, la forte mobilisation des propriétaires contre cette disposition phare de la loi nouvelle⁸⁶ n'ébranla point un législateur déterminé dans sa résolution. Si nul ne contestait la nécessité de faciliter l'accès au logement des personnes à revenus modestes, il était peut-être possible cependant d'imaginer des solutions qui n'entament point la « couverture » du bailleur et qui, en revanche, proposent une solution identique pour tous, sans discrimination. Il convient à cet égard d'épingler plusieurs propositions de loi suggérant la création d'un « Fonds fédéral des garanties locatives »⁸⁷. Dans un mécanisme intéressant de solidarité mutualiste, celui-ci aurait rassemblé l'ensemble des garanties versées par les locataires, cette très importante masse monétaire⁸⁸ engendrant par elle-même des intérêts permettant au Fonds de faire sans peine l'avance au bailleur (trois mois de loyer dans tous les cas).

Par ailleurs, et c'est la seconde source d'inquiétude, le nouveau système a ceci de singulier qu'il revient à pénaliser les personnes les plus précarisées. En effet, les locataires incapables de payer deux mois de loyer comptant sont astreints alors à constituer une garantie équivalente à *trois mois* de loyer, certes de manière échelonnée. Des dérives sont également possibles; sous forme d'« effet d'aubaine » qu'est-ce qui pourrait empêcher les locataires qui disposent de moyens financiers suffisants de recourir tout de même au système de la garantie bancaire? Echelonner le paiement (et éviter ainsi de mobiliser en une fois une somme importante) permet en effet de consacrer son argent à autre chose que la garantie locative. Que ce soit entre locataires (dont certains peuvent craindre qu'on va leur préférer ceux qui sont capables de payer *cash* immédiatement, indice d'une meilleure santé financière⁸⁹) ou entre propriétaires (qui n'auront pas tous le même nombre maximal de mois de loyer à titre de garantie), il y a là comme un germe de traitement inégalitaire. Si rien ne dit que cette apparence de discrimination ne puisse pas, à l'examen, être considérée comme objective et raisonnable (le Conseil d'État n'a pas cillé par exemple), elle fournit en tout cas une ressource argumentative providentielle à ceux qui voudraient entrepren-

(80) Voy. notamment N. BERNARD, « L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en œuvre du droit au logement - Variations régionales sur un thème imposé », *Echos log.*, 1999, pp. 33 et s.

(81) On peut s'étonner à cet égard que le législateur n'ait pas profité de l'occasion pour réglementer (c'est-à-dire, plafonner à trois ou deux mois de loyer) ce genre alternatif de garantie locative.

(82) Pour le reste, le régime de la garantie locative (et notamment le mécanisme de libération des sommes en fin de bail) ne varie pas.

(83) Article 10, § 1^{er} nouveau, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007.

(84) La couverture, toutefois, n'est pas bien épaisse...

(85) Article 10, § 1^{er} nouveau, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007.

(86) Une pétition endossée par plus de vingt mille signataires fut remise la veille du vote au président de la Chambre des représentants.

(87) Cfr la proposition de loi déposée par F. Pehlivan le 14 juillet 2005 instituant un Fonds des garanties locatives, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2004-2005, n° 3-1308/01. Voy. également la proposition de loi déposée par J.-J. Viseur et J. Milquet le 10 mai 2006 instituant un « Fonds fédéral des garanties locatives » et modifiant les règles du Code civil portant sur les garanties offertes par le preneur d'un bail relatif à la résidence principale du preneur, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2005-2006, n° 51-2480/001.

(88) Signalons à cet égard qu'environ un milliard d'euros repose actuellement dans les banques à titre de garantie locative.

(89) Si le bailleur ne saurait en aucune manière intervenir dans le choix du type de garantie locative à effectuer par le preneur seul, il peut toujours sélectionner le locataire en fonction de l'option que ce dernier s'approprie à prendre. Il risque toutefois de tomber alors sous le coup de la loi antidiscrimination, au cas où sa préférence manquerait de base objective.

dre la nouvelle loi devant la Cour constitutionnelle et, ainsi, faire peser une hypothèque sur le prescrit nouveau⁹⁰. En tout état de cause, il serait exagéré d'affirmer que la charge de stigmatisation a été entièrement dissipée puisque le recours par le preneur à une garantie bancaire (avec ou sans l'intervention du c.p.a.s.) reste indicatif d'un certain manque de liquidités.

Enfin, puisqu'il ne faut jamais exclure que les intentions les plus nobles conduisent, par effet pervers, au résultat inverse de celui qui était escompté, il n'est pas interdit de s'interroger sur les potentiels détournements de la mesure. En effet, le bailleur dont on a raboté d'un tiers sa couverture des risques locatifs pourrait bien, en retour, afficher une sévérité accrue dans le choix du preneur. En écrémant les candidats sur une base financière, il amenuisera d'autant en effet la probabilité d'avoir recours à une garantie désormais rétrécie. Ou alors, pour maintenir la garantie à son niveau pécuniaire antérieur, le bailleur sera éventuellement tenté de rehausser le loyer, ce qui rejoindra par ailleurs son éventuelle velléité de ne retenir que les locataires les plus solvables⁹¹. En tout état de cause, le bailleur confronté au premier défaut de paiement pourrait bien hâter l'introduction d'une action en justice, escamotant ainsi la phase informelle de négociation « de la dernière chance » qui précède directement l'introduction de cette démarche officielle et ce, dans le seul but de contenir autant que faire se peut l'arriéré locatif et l'empêcher de prendre de trop grandes proportions. Et, par identité de motifs, le juge sera tenté de prononcer la rupture du contrat avec davantage de célérité, sans plus accorder d'éventuel délai de grâce (ce qu'il peut d'ordinaire faire sur pied de l'article 1244, alinéa 2, du Code civil).

On le voit, le système n'est pas exempt d'imperfections; il reste, d'ailleurs, à parachever⁹². Il faudra également à veiller à ne pas « pousser » au surendettement dès lors que le locataire pourrait être tenu en même temps par *plusieurs* remboursements (au cas où le contrat serait résilié anticipativement, contraignant ainsi le preneur à prendre un autre bien à bail tout en poursuivant la reconstitution de la première garantie). Au minimum, il faudra s'assurer que les institutions financières sollicitées, avec lesquelles un « accord-cadre » demeure d'ailleurs à conclure⁹³, jouent bien le jeu⁹⁴. Si une concer-

tation a effectivement été organisée avec le secteur bancaire (une « demi-dizaine de réunions », ce qui reste peu⁹⁵), ses résultats demeurent flous⁹⁶. Conscient en tout cas d'évoluer en terrain miné, le législateur a explicitement prévu une évaluation du dispositif de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur. Il est ainsi ménagé au Roi la possibilité de rectifier le tir pour, le cas échéant, « organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'Il [le Roi] définit, selon les modalités de financement qu'Il définit »⁹⁷. Chacun sait cependant qu'une évaluation, même négative, aboutit rarement au retrait de la mesure litigieuse. Mais n'anticipons pas et gardons-nous de tout procès d'intention.

8

Bail écrit obligatoire

Jusqu'à présent, les parties pouvaient conclure le contrat de bail soit par voie orale, soit en couchant leur accord sur papier. « On peut louer ou par écrit, ou verbalement », dispose le droit commun du bail (article 1714 du Code civil. En ce qui concerne toutefois le bail de résidence principale spécifiquement, plusieurs restrictions sont apportées, des œuvres de la loi du 20 février 1991. Tant le bail inférieur ou égal à trois ans que le contrat de plus de neuf ans doivent obligatoirement être passés par écrit⁹⁸. L'objectif est à la fois de soumettre le bien qui accueille le siège principal des activités d'un individu au régime normatif le plus explicite possible, et d'ériger le bail de neuf ans en modèle résiduel ou supplétif, qui s'applique dès que les parties n'ont pas prévu de transcrire leur accord de volontés. Il s'en infère une conséquence importante : l'absence de bail écrit ne signifie aucunement l'absence de bail de tout court. Si tant est qu'on puisse prouver⁹⁹ que les consentements ont bien été échangés par oral à propos d'un logement déterminé, la loi relative aux baux de résidence principale s'applique — quasi¹⁰⁰ — intégralement, et sur la base d'un contrat de neuf ans.

Las, des abus ont été constatés à propos du bail verbal (résiliations anticipées sans préavis ni indemnité, augmentations subites de loyer en cours de contrat, etc.), les parties nourrissant parfois la fâcheuse tendance dans ce cas à se sentir déliées du prescrit légal, pourtant impératif. Un accord de volontés ne saurait être récusé ou modifié unilatéralement quand bien même il aurait été décidé par oral. En vue de remédier à ces difficultés, la loi du 25 avril 2007 ne fait pas dans le détail puisqu'elle supprime purement et simplement la possibilité de recourir au bail verbal. Et l'interdiction ne se limite pas aux biens accueillant la résidence principale du preneur¹⁰¹; elle s'applique aussi à « la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants »¹⁰². Par ailleurs, ledit bail écrit ne saurait être rédigé de manière complètement discrétionnaire; un certain nombre de mentions (formant le cœur de l'accord) doivent obligatoirement y apparaître¹⁰³.

Que se passe-t-il en cas de défaut d'exécution, si l'un des cocontractants rechigne donc à couler les engagements pris dans un écrit? Dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par voie recommandée ou par exploit d'huissier, la partie « la plus diligente » pourra « contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite [...] et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit »¹⁰⁴. Quelles sont les implications concrètes de ce nouveau dispositif? Suivant les travaux préparatoires¹⁰⁵, heureusement plus explicites que le texte de loi, le juge de paix, saisi suivant les règles procédurales traditionnelles en matière de bail, sommera la partie défaillante de s'exécuter dans un délai déterminé. Pour lui faciliter la tâche, il glissera au bailleur récalcitrant un projet de contrat déjà écrit, reçu des mains du demandeur ou qu'il aura établi lui-même sur la base des éléments entendus à l'audience. Dès lors cependant que le magistrat ne peut pas contraindre physiquement le défendeur à apposer son paraphe sur le document présenté devant lui, il est libre de rendre un jugement tenant lieu de bail écrit puisque celui-ci persiste dans son refus de déférer à une obligation *de facere*¹⁰⁶. Le cas

vil). Par ailleurs, l'enregistrement d'un contrat verbal est rendu malaisé, encore que la chose ne soit pas impossible (cf. N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou, quand un objectif peut en cacher un autre) », *J.T.*, 2007, p. 235).

(101) « Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit » (article 1^{er}bis nouveau, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, *M.B.*, 5 juin 2007). Voy. également l'article 1714 du Code civil modifié par l'article 97 de la loi du 25 avril 2007).

(102) Article 1714bis nouveau du Code civil introduit par l'article 98 de la loi du 25 avril 2007.

(103) À savoir, « l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeubles couvrant l'objet locatif et le montant du loyer » (article 1^{er}bis nouveau, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

(104) Article 1^{er}bis nouveau, alinéa 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(105) L'on se basera essentiellement sur les explications données au Conseil d'Etat par la déléguée de la ministre de la Justice (cf. projet de loi portant des dispositions en matière de logement, avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, pp. 10 et s.).

(106) Et, à propos d'un même bien, en cas de concurrence entre un jugement valant bail écrit et un contrat écrit — conclu avec un autre locataire, de bonne foi — en

(90) Le Syndicat national des propriétaires fourbit ses armes à cet égard et, sur la foi de son organe officiel, « va introduire » prochainement un recours contre la nouvelle loi devant la haute juridiction constitutionnelle. Cf. O. HAMAL, « Ce qui attend demain propriétaires et copropriétaires, ou l'heure du bon choix », *Le Cri*, n° 313, avril 2007, p. 3.

(91) Ce calcul pourrait cependant bien se retourner contre son auteur dans la mesure où une trop grande hauteur de loyer fragilise les finances du preneur et, à terme, expose le bailleur à des défauts de paiement. Sur un strict plan pécuniaire (sans compter donc les tracas inhérents à une procédure judiciaire), mieux vaut un loyer modéré mais réglé avec régularité qu'un loyer élevé mais acquitté en dents de scie (avec, en bout de course, le spectre d'une expulsion, et le vide locatif qui s'en suivrait).

(92) Dans le cas par exemple « où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties », il reviendra au Roi à « modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire » (article 10, § 1^{er} nouveau, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007).

(93) Dixit la ministre de la Justice, qui compte s'y atteler « une fois la loi votée » (*Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-28720/020, p. 36).

(94) Si les banques exigent par exemple des frais de dossier, le bénéfice de la mesure risque d'être annulé pour le locataire.

(95) *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-28720/020, p. 45.

(96) Comment s'organisera concrètement le nouveau mécanisme de garantie bancaire? Les institutions financières ont-elles été suffisamment informées et sensibilisées pour se plier, dès l'entrée en vigueur du prescrit légal, à l'obligation nouvelle qui leur échoit?

(97) Article 10, § 1^{er} nouveau, alinéa 4, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par l'article 103 de la loi du 25 avril 2007.

(98) Article 3, §§ 6 à 8, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(99) Avec un commencement d'exécution du contrat par exemple (factures de gaz et d'électricité, quittances de loyer) couplé à une non-contestation de la présence du locataire dans les lieux. Voy. cependant l'article 1715 du Code civil.

(100) Par exemple, la cession du bail et le bail de rénovation ne sont pas possibles oralement (voy. respectivement articles 4, § 1^{er}, 8, alinéa 1^{er}, et 9, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code ci-

échéant, des dommages et intérêts pourront, en sus, être accordés¹⁰⁷.

Voici donc le juge investi de la mission de donner une forme écrite à un pacte passé par oral. Il devra cependant bien se garder de créer *lui-même*, de toute pièce, un contrat de bail *ex nihilo*, alors qu'une des parties par exemple n'a jamais entendu se lier par convention. Son office est donc strictement limité à la simple transcription d'un accord *préexistant*, prouvé par toute voie de droit. C'est ainsi que le projet de loi a été complété afin de préciser : « la compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties ». Pour autant, la démarche ne sera pas passive, tant s'en faut. Dans un exercice proche de la maïeutique (et en tout cas inédit pour lui), le magistrat devra faire dire par les parties les éléments essentiels de leur accord de volonté, à charge pour lui de les aider à les mettre sur papier ou, *in fine*, de le faire à leur place. Par ailleurs, il n'hésitera pas à exploiter ses prérogatives légales d'investigation, qu'il conserve intactes dans cette nouvelle procédure, en vue de récolter des informations sur les éléments constitutifs du bail.

En présence d'un texte quelque peu lacunaire, diverses interrogations restent toutefois en suspens. Dans quel délai la partie intéressée devra-t-elle saisir le juge de paix aux fins de dresser un bail écrit? Le cocontractant qui ne ferait pas diligence sera-t-il autorisé, plusieurs années après le début du bail par exemple, à recourir à la justice? Et quelle sera la valeur d'un bail oral dont aucune des parties n'aura demandé en justice la transcription forcée : la nullité de plein droit, comme le pense le Conseil d'Etat¹⁰⁸? Que se passera-t-il concrètement si est porté devant le juge de paix un contentieux locatif classique sans qu'à cette occasion soit requise par les parties la transcription? Le magistrat pourrait-il d'autorité transformer le bail en contrat écrit? Ou au contraire, pour peu que la disposition soit reconnue d'ordre public, le magistrat devra-t-il soulever d'office la nullité? Ou alors, dernière hypothèse (alimentée par les travaux préparatoires¹⁰⁹), aucune sanction — autre que le recours au juge de paix — n'est associée au dispositif, mais on perçoit mal alors ce qui inclinerait les parties à passer à l'écrit. On le voit, des zones d'ombre subsistent.

Quel jugement, en définitive, porter sur l'obligation nouvelle du bail écrit? Tout d'abord, la mesure a cette vertu indéniable de clarifier les droits et obligations des parties, ce qui n'est pas négligeable dans un contexte où les accords

verbaux sont souvent flous et présentent un contenu des plus sommaire, propice à bien des excès. Que le législateur garde cependant bien à l'esprit qu'en rendant obligatoire le bail écrit, il ne conforte pas nécessairement la position du preneur. Comme déjà dit, le bail verbal n'évolue aucunement en marge de la loi. Il est bel et bien soumis à la plupart des dispositions — impératives — de la loi du 20 février 1991 (garantie locative, sous-location etc.), de sorte qu'il n'est pas correct d'affirmer que les parties liées entre elles par un bail oral « n'ont pas de protection »¹¹⁰. Mieux : sa durée s'élève d'office à neuf ans, alors qu'en matière de bail, c'est le contrat — obligatoirement écrit — de trois ans ou moins qui prévaut largement dans la pratique (et ce, contre l'esprit de la loi sur les baux de résidence principale qui envisageait le bail de longue durée comme la norme et tenait le bail de courte durée pour l'exception). De surcroît, le montant du loyer ne saurait, durant ces neuf années, être assujéti à l'indexation dès lors que cette revalorisation ne peut se faire qu'« à condition que le bail ait été conclu par écrit »¹¹¹. Certes, les abus constatés sur le terrain méritaient d'être combattus, mais fallait-il modifier la réglementation pour ce faire, sachant notamment que sur les deux points soulevés ci-dessus (durée du bail et indexation), la situation du locataire — désormais tenu par un écrit — ne s'en trouve pas forcément améliorée? N'est-ce pas plutôt sur le plan de l'effectivité du droit et de l'accès à la justice qu'il aurait fallu dès lors agir? Rappelons, plus généralement, les baux verbaux représentent une réalité relativement marginale en Belgique (5% de l'ensemble des baux en cours). Enfin, rendre obligatoire le bail écrit sans, parallèlement, fournir un modèle de bail-type aux cocontractants ouvre la porte à d'autres dérives (du genre : contrats d'adhésion léonins). La partie faible au contrat le restera quand bien même l'accord devra être couché sur papier, et il n'est pas sûr que la présence d'une annexe explicative au bail puisse véritablement rééquilibrer la relation locative. « Rien n'établit que l'écrit [...] serait plus favorable pour le locataire que le bail verbal qui le liait antérieurement sous le contrôle du juge de paix », met d'ailleurs en garde le Conseil d'Etat, qui pointe également deux autres risques : l'accroissement de l'arriéré judiciaire et la disparité de traitement de situations comparables d'un canton judiciaire à un autre¹¹². Ces différentes anomalies, en fait, s'éclairent d'elles-mêmes dès lors qu'on prend conscience que la suppression du bail verbal, à côté du but annoncé, poursuit également un autre objectif. Ainsi que le reconnaît la ministre de la Justice elle-même, il s'agissait par là de donner consistance à une mesure — l'enregis-

trement obligatoire du contrat de location à charge du bailleur seul — décidée quelques mois auparavant¹¹³. Pour asseoir le succès et l'effectivité de cette action emblématique, il convenait d'imposer l'écrit, fût-ce au prix de l'une ou l'autre incongruité. Signalons cependant qu'il aurait alors été opportun au minimum, avant d'ériger l'écrit en norme, d'examiner la situation en France, un des rares pays où le bail oral est banni¹¹⁴.

9

Champ d'application et statut des nouvelles dispositions

Les nouvelles normes en matières de bail succinctement décrites, il reste encore à voir à quels types de baux — de résidence principale ou autre(s) — elles s'appliquent (champ d'application *ratione materiae*). Par ailleurs, les contrats à venir sont-ils les seuls à tomber sous le coup de la loi du 25 avril 2007, ou les conventions déjà conclues au jour de l'entrée en vigueur du nouveau régime — le 18 mai 2007 — sont-elles également touchées (champ d'application *ratione temporis*)?

A la question relative au champ d'application matériel, la réponse varie suivant la disposition visée. Pour ce qui est de l'affichage du loyer tout d'abord, l'obligation s'attache à tout bien « affecté à l'habitation au sens large ». Conjugué au fait que la nouvelle disposition est insérée dans le droit commun du bail (article 1716 nouveau du Code civil), le libellé du texte de loi donne à voir un champ d'application extrêmement étendu, qui couvre aussi bien les baux de résidence principale que les contrats afférents à un logement de vacance, à un logement de fonction, à une résidence secondaire, les contrats d'hébergement précaire, les *kots* d'étudiant... ce que confirment du reste les travaux préparatoires¹¹⁵. En bonne logique, les logements *sociaux* devraient, eux aussi, être soumis au prescrit nouveau, ce qui n'ira toutefois pas sans difficultés dès lors que le loyer y est directement tributaire de la hauteur des revenus du locataire et, partant, ne saurait être connu à l'avance¹¹⁶. En ce qui concerne l'état des lieux obligatoire, le raisonnement est identique : la localisation de la mesure au cœur du droit commun du bail lui confère le même champ d'appli-

bonne et due forme mais postérieur, c'est le premier qui l'emportera.

(107) Initialement, c'est *expressis verbis* que l'avant-projet de loi autorisait le juge à prononcer ces indemnités, aux fins notamment de couvrir les frais d'avocat et compenser l'éventuel dommage moral ou matériel (avant-projet de loi portant des dispositions en matière de logement, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 6). Le retrait de cette disposition au cours du processus parlementaire ne doit cependant pas donner à penser que cette faculté a été enlevée au magistrat puisque le droit commun de la responsabilité civile (article 1382 du Code civil) la prévoit de toute façon. A ce titre, cette possibilité nécessite nullement d'être reproduite dans la nouvelle loi pour trouver à s'appliquer.

(108) Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 14.

(109) Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), compte rendu intégral des discussions en séance plénière, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, CRIV 51 PLEN 271, p. 58.

(110) Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 3.

(111) Article 6, alinéa 1^{er}, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil. Relevons cependant que la Cour constitutionnelle a, dans un arrêt récent (rendu sur question préjudicielle), jugé cette disposition incompatible avec les règles constitutionnelles prohibant la discrimination dans le cas où l'article dont question serait interprété comme « interdisant d'indexer le loyer d'un bail verbal même si le bailleur et le preneur sont d'accord sur cette indexation », ce qui par ailleurs « porte[rait] atteinte de manière disproportionnée à la liberté des conventions qui fait l'objet de l'article 1134 du Code civil » (C.A., 26 avril 2007, n° 65/2007, *M.B.*, 15 mai 2007).

(112) Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, avis du Conseil d'Etat, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, pp. 10 et 11.

(113) « L'obligation du bail écrit constitue donc un préalable à la généralisation de l'enregistrement » (projet de loi portant des dispositions en matière de logement, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 3).

(114) *Cfr* article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, *J.O.*, 8 juillet 1989.

(115) Voy. l'explication de la ministre de la Justice en commission de la justice de la Chambre des représentants (*Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2872/020, p. 35).

(116) Les autorités régionales, titulaires de la compétence du logement social, restent cependant libres dans une certaine mesure de déroger aux règles civilistes fédérales en matière de bail social. Voy. F. NAVEZ, « Le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleuse », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, pp. 129 et s.

10

Appréciation finale de la réforme : le verre à moitié vide ou à moitié plein ?

Quelle appréciation porter, en guise de conclusion, sur la réforme du bail introduite par la loi du 25 avril 2007 ? Comme Janus, la nouvelle réglementation affiche un visage double. D'un côté, divers éléments positifs sont incontestablement à mettre au crédit du législateur, en commençant par le fait que la promesse de revoir le régime des baux a bien été tenue (alors que d'autres lois n'ont pas pu, elles, être votées avant la fin de la législature). Par ailleurs, la majorité politique a pris ses responsabilités, n'hésitant pas à adopter des mesures tranchées (comme la réduction de la garantie locative ou la suppression du bail verbal), au risque de s'aliéner certaines franges de l'électorat. Résultat : la réforme d'aujourd'hui va au moins aussi loin que la précédente (la loi du 13 avril 1997)¹²². Mise en chantier relativement peu de temps après l'entrée en vigueur de la loi Wathélet, cette réforme s'était, pour l'essentiel, concentrée sur le bail de résidence principale, dont il convenait d'affiner le régime à la suite des premiers pas du prescrit sur le terrain. Ici, l'ambition est autre. Il s'agit moins d'apporter des réglages à une loi qui, globalement, a fait ses preuves, que de prendre en compte les difficultés d'accès au logement qu'éprouve une fraction grandissante de la nation¹²³. La visée est plus sociale en quelque sorte.

Pour autant, et c'est la face plus sombre de Janus que l'on explore ici, la présente loi reste en deçà des attentes qu'elle avait suscitées. Signalons tout d'abord, sur le plan méthodologique, que l'accord de majorité de 2003 avait explicitement prévu « d'évaluer la loi sur les baux » en prélude à une éventuelle révision. L'exigence se comprend sans peine, s'agissant d'une matière aussi cruciale que celle du bail, qui concerne pas moins de la moitié de la population belge (bailleurs et preneurs cumulés)¹²⁴.

répartition des réparations) mentionnent expressément leur caractère impératif, ce qui se révèle utile lorsqu'elles ont été introduites au sein du droit commun du bail, d'essence supplétive à moins précisément que le Code civil n'en dispose autrement. Non exclusives des premières, d'autres dispositions (garantie locative, bail écrit) doivent leur caractère non dérogeable à leur localisation dans la section du Code civil réservée aux baux de résidence principale, à laquelle ils empruntent leur nature impérative.

(122) En son temps, la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*M.B.*, 21 mai 1997) avait innové en autorisant, à certaines conditions, les sous-locations conclues par les personnes morales, en modifiant le régime des normes de qualité du logement, en précisant les règles de la résiliation anticipée au bénéfice du bailleur, en instaurant le principe du contre-préavis pour le preneur, en réintroduisant le système du bail à vie, en instituant l'interdiction de rehausser le loyer au cas où le bailleur met lui-même fin à des contrats de courte durée successifs, en affinant le régime de la garantie locative, etc. Voy. notamment J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, « Commentaires législatifs : loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux », *J.T.*, 1997, pp. 593 et s.

(123) Les classes moyennes, et c'est là la particularité de la crise actuelle du logement, commencent à être affectées elles aussi par des problèmes d'habitat.

(124) Un million de baux sont actuellement en vigueur aujourd'hui, et la location privée concerne 23 % du parc immobilier (et la location sociale 8 %). *Cfr* I. THOMAS et

Las, aucun exercice un peu systématique d'évaluation n'a été engagé, de sorte que c'est dépourvu d'une base scientifique solide que le législateur a entrepris de retoucher une loi dont l'équilibre interne est pourtant le gage — et la condition *sine qua non* — du succès. En tout état de cause, les autorités publiques n'auraient jamais eu le temps de procéder à l'évaluation promise dès lors qu'on a attendu la dernière ligne droite de la législature pour mettre le chantier en route. Dans le même registre, il faut déplorer qu'aucune concertation un peu sérieuse n'ait été organisée avec les premiers intéressés que sont les propriétaires et les locataires (et les communes en ce qui concerne l'affichage du loyer). C'est que, l'enchâssement des nouvelles normes relatives au bail dans une imposante législation dite programme et « portant des dispositions diverses » a pour effet fâcheux de dispenser le législateur de consulter les acteurs de terrain, faute de temps¹²⁵. A titre de comparaison, la réforme de 1997 a pu bénéficier du travail préparatoire intense abattu par une commission scientifique *ad hoc*, tout en s'adossant sur un patient et minutieux exercice de concertation¹²⁶.

Ce n'est donc peut-être pas un hasard si cette loi-ci, schématiquement, suscite le mécontentement au sein de chaque camp. Pour l'essentiel, les propriétaires reprochent à la nouvelle législation d'avoir raboté de manière brutale la garantie locative¹²⁷. En ce qui les concerne, les locataires se montrent extrêmement déçus de ce que la loi délaisse le « front » principal à leurs yeux : le prix de la location. Rien n'est prévu en effet pour encadrer les loyers (pourant de compétence fédérale), alors que la ministre chargée du dossier s'y était engagée à plusieurs reprises, par voie de presse notamment¹²⁸. Du reste, le gouvernement, dans sa déclaration du 17 octobre 2006, avait expressément annoncé des mesures en la matière¹²⁹. L'observateur extérieur y a d'autant plus cru

D. VANNESTE, « Le prix de l'immobilier en Belgique », *Échos log.*, 2007, n° 1, p. 18.

(125) Seuls en effet sept articles de loi concernent la matière du bail dans cette législation qui, au total, ne compte pas moins de 234 articles.

(126) Mise sur pied en 1994 par le ministre de la Justice de l'époque et regroupant aussi bien des personnes mues par des intérêts particuliers (locataires, propriétaires) que des scientifiques et des représentants de l'intérêt général (juges, notaires), cette « commission d'évaluation » n'avait pas pour mandat, trois ans seulement après l'adoption d'une loi censée apporter une certaine stabilité législative, de revoir entièrement celle-ci, mais uniquement de dresser l'inventaire des difficultés nées de l'application de la loi du 20 février 1991 et de ses lacunes, tout en proposant certaines solutions pour régler ces problèmes. Sur le fonctionnement plus détaillé de ce groupe de travail, on consultera utilement F. GRIFNÉE, « La commission d'évaluation de la loi du 20 février 1991 - Tentative de synthèse », *Le bail de résidence principale - Cinq ans d'application de la loi du 20 février 1991*, sous la direction de G. BENOÎT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Bruxelles, la Charte, 1996, pp. 299 et s.

(127) On l'a vu, le Syndicat national des propriétaires a alerté par voie de pétition les parlementaires en vue de les amener à refuser la loi et il s'appête à entreprendre la loi devant la Cour constitutionnelle pour violation du principe d'égalité dans la constitution de la garantie locative.

(128) Voy. entre autres *La Libre Belgique*, 21-22 janvier 2006.

(129) « Sur la base d'un accord de coopération, le gouvernement fédéral pourra conclure un accord avec les Régions concernées pour améliorer les instruments visant à contrer des hausses anormales des loyers » (« Déclaration de politique fédérale », volet « Pouvoir d'achat et compétitivité », 17 octobre 2006, p. 12). Aux dernières nouvelles cependant, nul accord de coopération n'est en préparation.

cation élargi. Toutes les autres dispositions, pour leur part, sont cantonnées aux baux de résidence principale, sauf le bail écrit qui, lui, touche en sus les chambres d'étudiant.

Pour ce qui est maintenant du champ d'application dans le temps des nouvelles dispositions en matière de bail, la solution, ici, est uniforme : la loi n'agit que pour l'avenir. Seuls les contrats signés à partir du 18 mai 2007 (et, pour ce qui est de l'obligation du bail écrit, à partir du 15 juin 2007) sont tenus de respecter le prescrit nouveau. En ce qui concerne la contrainte du bail écrit, il avait été question dans un premier temps de soumettre également les contrats *existants* à l'obligation nouvelle, avec un délai de six mois pour transposer le bail en cours. L'idée cependant avait fait craindre d'emblée au Conseil d'État une « situation de non-droit » à l'expiration de la période transitoire dès lors qu'une nullité de plein droit devait frapper le bail non transcrit au terme du délai¹¹⁷. Révisant sa copie, la ministre de la Justice a tenu à préciser alors que ledit contrat, lors de cette échéance, tombera plutôt sous le coup du droit commun du bail¹¹⁸. Cependant, déchoir ainsi le bail oral non retranscrit du bénéfice de la loi sur les baux de résidence principale revenait à léser le preneur puisque que la loi du 20 février 1991 se montre davantage protectrice des intérêts du locataire que ne le sont les articles 1714 et suivants du Code civil, de droit supplétif qui plus est. Ces obstacles successifs ont conduit *in fine* le législateur à renoncer à son intention de transformer les baux oraux existants en conventions écrites... mais pas entièrement. L'alinéa litigieux¹¹⁹ fut bien supprimé mais, dans un amendement non dépourvu d'équivoque, il est désormais stipulé : « Sans préjudice des alinéas 2 et 3 [qui consacrent la possibilité pour la partie diligente de saisir le juge en vue de faire établir le bail écrit], les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section [entendez : la section du Code civil relative aux baux de résidence principale] »¹²⁰. Deux éléments, potentiellement contradictoires, doivent s'inférer de cet amendement. L'absence de référence à l'alinéa 1^{er} (qui impose l'écrit) soustrait *de facto* les baux existants à l'obligation nouvelle, lesquels baux, prend soin de préciser la loi, continueront dès lors à être régis par la réglementation relative aux baux de résidence principale. Par la mention toutefois des alinéas 2 et 3, la loi du 25 avril 2007 persiste à conférer à la partie diligente la faculté de saisir le juge de paix. Les cocontractants sont ainsi autorisés à faire appel à la justice pour obtenir l'exécution forcée d'une obligation qui n'existe plus ! On le voit, l'ambiguïté est de mise.

Pour terminer, un mot encore sur le statut de ces nouvelles normes en matière de bail. C'est simple, les différentes dispositions portées par la loi du 25 avril 2007 sont, toutes, de droit impératif¹²¹ ; aucune dérogation n'est dès lors admise.

(117) Projet de loi portant des dispositions en matière de logement, avis du Conseil d'État, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 14.

(118) *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2872/020, p. 45.

(119) « Au plus tard six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, le bail tombant sous les alinéas précédents sera écrit ».

(120) *Voy. Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/002.

(121) La plupart des dispositions en effet (l'état des lieux obligatoire, les normes de salubrité, l'annexe standard, la

que plusieurs députés de la majorité avaient, dans un mouvement que l'on croyait coordonné, mis en œuvre une procédure parlementaire en vue de réglementer les loyers, sans résultat toutefois¹³⁰. Fustigeant ces effets d'annonce, les locataires dès lors ne voient dès lors dans la nouvelle loi que des « mesurètes » s'attaquant à des « détails »¹³¹. D'ailleurs, les propriétaires reconnaissant eux-mêmes avoir « échappé au pire »¹³². Si donc, pour certains, le verre est à moitié plein, d'autres manifestement le tiennent pour à moitié vide (au mieux). En tout cas, si c'est bien une « obligation de résultat » que le législateur s'est imposée dans la résorption de l'exclusion sociale¹³³, ce n'est sans doute pas cette loi-ci qui apportera la contribution décisive.

Sur un autre plan, le Parlement de cette fin de législature semble tomber dans un travers particulier qui consiste à déployer des normes dans un but autre que celui qui devrait normalement leur être attaché. On a déjà vu que l'enregistrement obligatoire du bail à charge du seul bailleur, acquis par la loi du 27 décembre 2006, visait moins à protéger le locataire qu'à constituer une base de données sur les loyers. Ici également, des soupçons d'« instrumentalisation » se font jour, avec des objectifs multiples. L'état des lieux obligatoire, par exemple, élargit opportunément le champ de la centralisation des données par l'administration de l'enregistrement, laquelle pourra bientôt disposer d'autres éléments que le prix de la location, ce qui ne manquera pas de conforter son statut. Dans la ligne, le bail écrit a été imposé dans le but notamment de rendre plus cohérente l'obligation d'enregistrement du contrat. Quant aux annexes explicatives, elles peuvent s'analyser comme un pis-aller en l'absence de bail type. Si, par ailleurs, le législateur a décidé de resserrer la garantie locative, c'est entre autres parce qu'il fallait bien faire un geste financier en direction du locataire, faute de toucher au principe de l'autonomie contractuelle — quasi absolue — en matière de fixation des loyers. Il n'est pas interdit non plus de penser que la référence aux normes régionales dans la loi sur les baux de résidence principale n'a d'autre but que de justifier leur insertion dans les annexes du bail. Enfin, l'affichage du loyer est officiellement investi de la mission de renforcer la lutte contre les discriminations (charge qui semble lui revenir en propre), alors même que la Belgique dispose déjà d'une loi spécifique pour ce faire¹³⁴, que le législateur vient d'ailleurs de remplacer

par une autre¹³⁵ et qui s'annonce autrement dissuasive¹³⁶. Du reste, la grande majorité des annonces locatives, surtout dans les journaux ou sur internet, sont déjà assorties du montant du loyer¹³⁷. En conclusion, les différentes mesures adoptées ne sont pas bonnes ou mauvaises en soi; c'est leur articulation avec l'objectif général les sous-tendant qui, parfois, se révèle problématique.

On terminera la présente étude en relevant que la loi du 25 avril 2007 institue un nouveau type de droit, dépourvu de sanction. Ainsi, on distingue mal ce que risquent les parties qui se seraient concertées pour contourner l'obligation du bail écrit. L'état des lieux par ailleurs reste entièrement opposable aux parties en dépit d'un non-enregistrement et, plus fondamentalement, l'absence même d'état des lieux n'a d'autre conséquence que de replacer les cocontractants dans le régime antérieur, basé sur la présomption d'une remise des lieux loués dans l'état de leur réception. Pour sa part, l'effectivité de l'affichage du loyer reste aléatoire en ce qu'elle dépend intégralement de l'action — ou de l'inaction...¹³⁸ — éventuelle des instances locales,

lesquelles n'encourent aucune sanction en cas d'inertie prolongée. Au demeurant, le bailleur reste entièrement libre de ne procéder à aucune communication publique de mise en location, ce qui l'exonère *de facto* de l'obligation de mentionner le loyer. Pas davantage, les banques réfractaires à l'idée de constituer — sans intérêt — la garantie locative ne risquent quelque chose semble-t-il, au vu du texte à tout le moins. Enfin, le bail qui serait dépourvu d'annexe (laquelle est dénuée par ailleurs de toute valeur impérative¹³⁹) ne paraît pas être voué à l'annulation.

Au minimum, que le législateur, qui a négligé l'évaluation *ex ante*, veille dès lors à se concentrer sur l'évaluation *ex post* dans les prochains mois et tâche de recueillir des indications empiriques précieuses sur l'application de son prescrit sur le terrain pour, le cas échéant, parachever son office.

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

(135) Projet de loi tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *Doc. parl., Ch., sess. ord. 2006-2007*, n° 51-2722.

(136) Des dommages et intérêts forfaitaires de nature civile d'un montant de 650 EUR pourront ainsi être octroyés en cas de discrimination avérée.

(137) De sorte que la véritable innovation de ce dispositif tient plutôt à l'indication des charges (ce qui se pratique également, mais moins fréquemment).

(138) Signalons à cet égard qu'aucun budget fédéral n'accompagne cette délégation de compétence aux communes.

(139) Voy. l'explication de la ministre de la Justice en commission de la justice de la Chambre des représentants (*Doc. parl., Ch., sess. ord. 2006-2007*, n° 51-2872/020, p. 29).

(130) Cfr la proposition de loi déposée par Y. Mayeur, Dirk Van der Maelen et consorts le 29 juin 2005 visant à objectiver et contrôler les loyers des logements, à mieux garantir le maintien dans le logement et à instituer des commissions des baux, *Doc. parl., Ch., sess. ord. 2004-2005*, n° 51-1899/001.

(131) « Avant, le locataire était nu; maintenant, on lui a juste donné des chaussettes », tonne le secrétaire général du Syndicat des locataires, qui dénonce : « on ne soigne pas la fièvre avec un glaçon » (voy. respectivement *Alter échos*, n° 226, 30 mars 2007, p. 20 et *Le Soir*, 24 janvier 2007).

(132) O. HAMAL, « Ce qui attend demain propriétaires et copropriétaires, ou l'heure du bon choix », *Le Cri* (organe du Syndicat national des propriétaires), n° 313, avril 2007, p. 1.

(133) Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), compte rendu intégral des discussions en séance plénière, *Doc. parl., Ch., sess. ord. 2006-2007*, CRIV 51 PLEN 271, p. 55.

(134) Loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des et la lutte contre le racisme, *M.B.*, 17 mars 2003.



Le renvoi préjudiciel en droit européen
Guide pratique
Caroline Naomé
Préface de Paul Martens
Larcier



Le renvoi préjudiciel en droit européen
Guide pratique
Caroline NAÔMÉ, *référéndaire à la Cour de justice des Communautés européennes*
Préface de Paul MARTENS

Ce guide pratique s'efforce d'aider le praticien à distinguer les différents textes qui peuvent servir de fondement à une question préjudicielle. Il donne des indications utiles sur les éléments que devraient contenir une décision de renvoi ou des observations soumises à la Cour.

Éd. 2007 • 16 x 24 cm • ISBN 978-2-8044-2709-2 • 300 p. • 63,00 €



Informations et commandes
Larcier c/o
De Boeck Services sprl
Fond Jean-Pâques 4 • B-1348 Louvain-la-Neuve
(010) 48 25 00 • (010) 48 25 19 • commande@deboekservices.com • www.larcier.com

Consultez et commandez en direct
sur www.larcier.com