



"Annulation du mécanisme bruxellois anti-marchands de sommeil"

Bernard, Nicolas

ABSTRACT

L'ordonnance ayant régionalisé à Bruxelles le bail d'habitation comportait un mécanisme conçu pour renforcer la sévérité à l'encontre des marchands de sommeil (ces bailleurs qui mettent des taudis en location à une population fragile, dont ils abusent de l'extrême vulnérabilité). Le législateur bruxellois frappait ainsi de nullité le contrat de location relatif à un bien qui contrevient aux normes régionales de salubrité et dont le bailleur a, dans les dix années qui ont précédé, subi une condamnation en état de récidive au titre de la loi afférente aux marchands de sommeil.

CITE THIS VERSION

Bernard, Nicolas. *Annulation du mécanisme bruxellois anti-marchands de sommeil*. In: *Les Pages : obligations, contrats et responsabilités*, Vol. 2021, no.93, p. 2 (2021) <http://hdl.handle.net/2078.3/244440>

Le dépôt institutionnel DIAL est destiné au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques émanant des membres de l'UCLouvain. Toute utilisation de ce document à des fins lucratives ou commerciales est strictement interdite. L'utilisateur s'engage à respecter les droits d'auteur liés à ce document, principalement le droit à l'intégrité de l'œuvre et le droit à la paternité. La politique complète de copyright est disponible sur la page [Copyright policy](#)

DIAL is an institutional repository for the deposit and dissemination of scientific documents from UCLouvain members. Usage of this document for profit or commercial purposes is strictly prohibited. User agrees to respect copyright about this document, mainly text integrity and source mention. Full content of copyright policy is available at [Copyright policy](#)

Brève

Annulation du mécanisme bruxellois anti-marchands de sommeil

L'ordonnance ayant régionalisé à Bruxelles le bail d'habitation¹ comportait un mécanisme² conçu pour renforcer la sévérité à l'encontre des marchands de sommeil (ces bailleurs qui mettent des taudis en location à une population fragile, dont ils abusent de l'extrême vulnérabilité). Le législateur bruxellois frappait ainsi de nullité le contrat de location relatif à un bien qui contrevient aux normes régionales de salubrité et dont le bailleur a, dans les dix années qui ont précédé, subi une condamnation en état de récidive au titre de la loi afférente aux marchands de sommeil³.

Avec de nombreuses autres (tirées de la même ordonnance), cette disposition a été entreprise devant la Cour constitutionnelle, qui les a toutes validées... sauf celle-ci ! Dans un arrêt du 9 juillet 2020*, elle énonce : « la circonstance que le bailleur a été condamné à plusieurs reprises, par le passé, pour des infractions aux dispositions pénales précitées n'implique pas nécessairement que le bien qui fait l'objet du contrat de bail annulé est dans un état tel qu'il justifierait l'annulation du contrat »⁴. Voilà dès lors le mécanisme censuré, parce que disproportionné en somme.

Nicolas Bernard ■

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

¹ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, M.B., 30 octobre 2017.

² À l'art. 219, §5, du Code bruxellois du logement.

³ Art. 433decies et s. du Code pénal.

⁴ N°101/2020, cons. B.20.2.