

L'impact sur le contrat de location des manquements aux normes régionales de salubrité : le tournant de la régionalisation du bail

1 Position de la question

1. Lancinante, une question agite depuis des années les juristes intéressés simultanément par la chose locative et les législations régionales relatives au logement : une infraction aux critères de salubrité édictés par les Régions exerce-t-elle un impact sur le contrat de bail (*a fortiori* si elle est suivie par une décision d'interdiction à la location prise par l'administration régionale) ? Et, si oui, lequel ?

En l'absence de toute précision légale, les juges ont longtemps statué en ordre dispersé¹ (résolution du bail pour inexécution fautive², résiliation pour destruction du bien par cas fortuit³, nullité, caducité, etc.). Progressivement, toutefois, une solution majoritaire⁴ (sans être unanime⁵), s'est dégagée, en faveur de la nullité du bail ; c'est que les exigences portées par les Régions ont été déclarées d'*ordre public* par la doctrine⁶ aussi bien que par la jurisprudence (que l'on soit à Bruxelles⁷, en Wallonie⁸ ou en Flandre⁹), Cour de cassation en tête¹⁰. L'honnêteté commande cependant de signaler que l'intensité de recours à la nullité fléchit aujourd'hui, sous la prise de conscience notamment des conséquences (lourdes) que cette sanction charrie¹¹.

2. En 2014, la sixième réforme de l'État a confié aux Régions la compétence du bail d'habitation, jusque-là du ressort du pouvoir fédéral¹². La curiosité était grande dès lors de savoir si les entités fédérées allaient régler le sort civil à réserver au bail afférent à un logement contrevenant aux normes régionales de salubrité. La Région bruxelloise¹³ et son homologue wallonne¹⁴ ont déjà adopté leur texte¹⁵... mais seule la première a décidé de traiter la question, raison pour laquelle la focale sera braquée ici sur la capitale.

3. Attentif à la jurisprudence existante, le législateur ordonnancier a décidé de reprendre la solution de la nullité. Soucieux dans le même temps d'en circonscrire autant que possible l'application (entre autres pour ne pas déstabiliser exagérément la situation du preneur), il a choisi de cantonner cette sanction à deux seuls cas de figure : lorsqu'une interdiction administrative à la location frappait déjà le logement au

moment où le bailleur a décidé de le donner à bail¹⁶ et lorsque le bailleur mis en cause a, dans les dix années qui ont précédé, encouru une condamnation en état de récidive comme marchand de sommeil¹⁷. En d'autres termes, on réserve la sanction la plus conséquente (notamment parce que la nullité commande la restitution des prestations réciproques¹⁸) aux situations les plus graves, celle où le bailleur a signé un bail irrégulier en pleine connaissance (puisqu'il savait le bien frappé d'inhabitabilité) et celle où il traîne déjà un lourd passé derrière lui. *Quid* maintenant si cette interdiction est *postérieure* à la signature du bail ? C'est la caducité qui s'impose alors¹⁹.

Dans *toutes les autres situations* (notamment celles où le bien est « simplement » déclaré insalubre par le juge, sans qu'il y ait eu intervention de l'administration régionale ni encore moins d'interdiction à la location), la nullité est écartée ; c'est alors l'option traditionnelle conférée au preneur (résolution du bail ou exécution forcée des travaux), issue de l'ancienne loi fédérale²⁰, qui trouve à s'appliquer²¹. « Le manquement par le bailleur à son obligation peut donc uniquement faire l'objet d'une demande de résiliation ou d'exécution forcée par le preneur », explique l'auteur du texte. « Une telle sanction [la nullité absolue] n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur »²². Examinons chacun de ces cas de figure.

2 Commentaires de l'ordonnance du 27 juillet 2017

A. La nullité

1. En cas d'interdiction à la location antérieure à la conclusion du bail

4. S'il a le mérite de trancher une vieille question, le texte bruxellois n'en soulève pas moins un certain nombre d'interrogations. La pre-

(1) Voy. entre autres N. BERNARD, « L'impact sur le contrat de bail des règles prises par les Régions en matière de salubrité, d'urbanisme et de performance énergétique - Position de la question », in N. BERNARD (dir.), *Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PÉB)*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 9.

(2) Sur pied de l'article 1741 du Code civil.

(3) Article 1722 du Code civil.

(4) Cfr notamment J.P. Westerlo, 8 juillet 2015, *R.W.*, 2015-2016, p. 798, Civ. Flandre occidentale, section Courtrai, 18 décembre 2014, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2015, p. 97, Cass., 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. VAN OEVELEN et NjW, 2013, p. 29, note M. DAMBRE, J.P. Zomergem, 30 septembre 2011, *Huur*, 2011, p. 180, J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 465, obs. N. BERNARD...

(5) Voy. notamment Civ. Louvain, 29 février 2012, *Huur*, 2012, p. 78.

(6) Cfr L. THOLOMÉ et Ch.-É. DE FRESART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour*

les Régions ?, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 39 et s., ainsi que S. GRÉGOIRE, « Le Code bruxellois du logement sous l'œil du Conseil d'État : le cas des amendes administratives », *Echos log.*, 2009, n° 1-2, p. 38, entre autres auteurs.

(7) Notamment Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, note N. BERNARD, p. 308.

(8) Entre autres J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1797, note N. BERNARD.

(9) J.P. Anvers, 12 janvier 2017, *R.W.*, 2017-2018, p. 749, par exemple.

(10) Notamment Cass, 10 mai 2012, *R.W.*, 2012-2013, p. 985, note A. VAN OEVELEN et NjW, 2013, p. 29, note M. DAMBRE.

(11) Par exemple, Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 139, note N. BERNARD et J.P. Anvers, 22 décembre 2016, *R.W.*, 2017-2018, p. 514. Cfr sur ce point J. VAN MEERBECK, « Repenser la théorie moderne des nullités », in C. DELFORGE et J. VAN MEERBECK (dir.), *Les nullités en droit privé. État des lieux et perspectives*, Limal, Anthemis, 2017, pp. 7 et s.

(12) Article 6, § 1^{er}, IV, 2^o, de la loi spéciale précitée du 8 août 1980, inséré par l'article 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.

(13) Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voy. sur ce texte B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018 et N. BERNARD, « Le nouveau droit bruxellois du bail d'habitation (l'ordonnance du 27 juillet 2017) », *Jurimpratique*, à paraître.

(14) Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018. Cfr sur ce décret N. BERNARD et L. THOLOMÉ, « Les nouveaux droits régionaux du bail d'habitation (Wallonie et Bruxelles) », *R.P.D.B.*, à paraître.

(15) Pour la Flandre, c'est imminent.

(16) Article 219, § 4, alinéa 2, du Code bruxellois du logement.

(17) Article 219, § 5, du Code bruxellois du logement.

(18) Rétroactive par essence donc, la nullité suppose le remboursement au preneur des loyers indûment perçus par le bailleur. En retour, celui-ci

jouira d'une indemnité d'occupation reflétant l'avantage dont a bénéficié le locataire, en termes d'hébergement, durant l'exécution du contrat annulé. Voy. entre autres J. BAEKE, « Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen », *T.B.O.*, 2013, pp. 108-114.

(19) Article 219, § 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(20) Article 2, § 1^{er}, alinéa 6, 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 »), introduite 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.

(21) En vertu de l'article 219, § 3, du Code bruxellois du logement.

(22) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, pp. 5 et 17.

mière d'entre elles a trait à la nullité anéantissant obligatoirement le bail portant sur un bien frappé *ab initio* par une interdiction à la location²³. Cette sanction revêt en effet un caractère *automatique* dans l'ordonnance du 27 juillet 2017 puisque le contrat est, en ce cas, « nul de plein droit »²⁴; il en va de même de la caducité²⁵. Autrement dit, le juge confronté à cette situation a perdu tout pouvoir d'appréciation; il *doit* appliquer la nullité (ou la caducité), sans marge de manœuvre aucune²⁶. Or, la nullité (ou la caducité) débouche fatalement sur l'éviction du preneur, quelle que soit en amont la responsabilité de celui-ci.

À titre de comparaison, le magistrat restait libre précédemment (en l'absence de solution légale) de retenir la solution juridique qui lui semblait la plus adaptée au cas de figure. Et, on l'a dit²⁷, la jurisprudence récente s'est employée à freiner l'utilisation automatique de la nullité, reconnaissant aux juges le pouvoir d'apprécier au cas par cas si la norme de salubrité concernée relève bien de l'ordre public²⁸; et, même dans l'affirmative, les magistrats demeurent libres de s'imprégner « du milieu de fait dans laquelle la nullité est amenée à opérer ainsi que des intérêts en jeu » avant de décider d'imposer (ou non) cette sanction²⁹. Cette casuistique bien comprise n'est plus admise aujourd'hui; ou plutôt, elle n'existe plus que dans le chef de l'administration régionale, au moment de décréter (le cas échéant) l'interdiction à la location.

5. Un effet pervers risque de découler de cette rigidification normative: le moindre recours à la voie administrative pour régler un problème de salubrité. Quel habitant va encore se risquer en effet à solliciter la Direction de l'inspection régionale du logement (D.I.R.L.) si l'expulsion l'attend *in fine*? Certes, une interdiction à la location est censée elle aussi entraîner l'éviction, même sans l'annulation du bail par un juge, mais il est de notoriété publique que les bourgmestres s'abstiennent en règle de donner effet à la décision de fermeture prise par la D.I.R.L. En tous cas, la défiance sera d'autant plus grande dans le chef du preneur que la procédure administrative le place dans une situation de démaîtrise, de bout en bout: la saisine de la D.I.R.L. peut se faire par un autre que lui³⁰, il n'est pas auditionné par celle-ci, il ne dispose nullement de l'option précitée entre la résolution du contrat et l'exécution forcée des travaux (alors que cette seconde branche de l'option lui permettrait avantageusement de se maintenir dans les lieux), etc. Des premiers échos recueillis sur le terrain, il appert que cette appréhension (l'évitement de la D.I.R.L.) n'a rien d'infondé...

2. En cas d'infraction passée à la législation sur les marchands de sommeil

6. On l'a vu, la nullité connaît, à côté de l'interdiction à la location antérieure à la signature du bail, un second cas d'application: lorsque le bailleur pris en défaut de respect des normes régionales de salubrité a « depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application » de la législation relative aux marchands de sommeil³¹. Cette disposition suscite plusieurs questions.

Est-on fondé tout d'abord, pour décider aujourd'hui du sort d'un logement insalubre, de se référer à une situation *passée* (vieille d'il y a plusieurs années peut-être), qui plus est lorsque celle-ci n'a rien à voir

peut-être avec le présent bien? De fait, la nullité s'applique même si le logement qui a valu alors au propriétaire sa condamnation est *un autre* que celui qui est épinglé actuellement par la D.I.R.L.

Un doute émerge aussi quant à la faisabilité du dispositif: comment un juge civil va-t-il entrer en possession de cette information sur le passé pénal de l'une des parties au contrat? Va-t-on exiger demain de tout magistrat saisi d'un problème d'insalubrité^{31bis} qu'il consulte systématiquement le casier judiciaire du bailleur qui lui fait face, de manière *a priori* et sans soupçon particulier³²?

L'effectivité même du mécanisme est aussi sujette à caution. C'est que les condamnations pour infraction aux dispositions fédérales sur les marchands de sommeil³³ sont extrêmement rares³⁴, notamment parce que la matière relève du droit pénal et que le parquet ne consent généralement à poursuivre que lorsque le dossier se révèle d'une gravité particulière. Pour le dire plus simplement, les bailleurs condamnés *deux fois* sur cette base (et qui, par surcroît, sont convaincus d'avoir violé les règles régionales de salubrité ultérieurement) doivent constituer une exception ultra-minoritaire, pourvu même qu'il en existe. Dès lors, l'impact de cette mesure semble essentiellement d'ordre symbolique.

Si, enfin, avoir la main plus lourde pour les bailleurs singulièrement dénués de scrupules peut se justifier, on ne voit pas pourquoi le locataire devrait en pâtir. Pour rappel, la nullité du bail équivaut pour lui à l'expulsion du logement, alors même qu'aucune interdiction à la location n'a été décrétée *in casu* (et que sa responsabilité n'est probablement pas engagée dans l'apparition du défaut). Sans ambages, le législateur a dépouillé le preneur de l'option qu'il aurait dû avoir entre la résolution du bail et l'exécution forcée³⁵. Son tort? Avoir contracté avec un ancien marchand de sommeil, ce dont il ne pouvait évidemment pas se douter. L'illogisme, en tous cas, n'a pas échappé au Conseil d'État³⁶.

B. La caducité (en cas d'interdiction à la location postérieure à la conclusion du bail)

7. On l'a dit, l'interdiction à la location qui ne préexisterait pas à la signature du bail mais surviendrait en cours de contrat appelée non plus la nullité de la convention, mais sa caducité³⁷. Relativement peu utilisé dans la matière du bail, ce concept de caducité mérite indubitablement un approfondissement (fût-il succinct, dans le cadre de la présente contribution), à plus forte raison que les travaux préparatoires se montrent peu prolixes sur les motifs qui ont amené le législateur à en privilégier l'emploi.

8. De manière générale, la caducité désigne la dissolution d'une convention devenue impossible à exécuter (en nature) du fait de la disparition en cours de contrat de son objet³⁸. Elle se distingue de la nullité (qui sanctionne un contrat dont il a manqué un élément essentiel au moment de sa *conclusion*), comme de la résolution (qui s'encadre en cas de manquement *fautif* de l'une des parties à ses obligations). Conceptuellement, déjà, le choix de la caducité paraît judicieux puisque l'interdiction à la location doit ici être *postérieure* à la signature de la convention.

(23) On laissera de côté ici l'hypothèse particulière visée par l'article 219, § 4, alinéa 3, du Code bruxellois du logement.

(24) Article 219, § 4, alinéa 2, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

(25) Article 219, § 4, alinéa 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

(26) Cfr B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 531.

(27) N° 1, *in fine*.

(28) J.P. Anvers, 22 décembre 2016, R.W., 2017-2018, p. 514.

(29) Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, R.G.D.C., 2016, p. 136, note N. BERNARD.

(30) Concrètement, la plainte peut émaner (en sus du locataire) « d'un

opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt » (article 7, § 2, 2^o, du Code bruxellois du logement).

(31) Article 219, § 5, du Code bruxellois du logement.

(31bis) Voire de tout problème locatif, vu le caractère d'ordre public généralement concédé aux normes régionales de salubrité (qui oblige le magistrat à soulever d'office la question).

(32) En droit, toutefois, la chose semble théoriquement permise, le juge de paix émergeant en effet au cercle des autorités habilités à avoir « accès en permanence, uniquement dans le cadre de leurs missions prévues par la loi qui requièrent la connaissance du casier judiciaire,

aux informations enregistrées dans le Casier judiciaire concernant chaque personne » (article 593, alinéa 1^{er}, du Code d'instruction criminelle).

(33) Article 433decies et s. du Code pénal.

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

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

(36) « La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité [l'option précitée] est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les in-

térêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre IIIquater, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail » (projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, avis du Conseil d'État, Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, p. 126).

(37) On tend, en droit des obligations, à rajouter: « par la disparition de l'objet ».

(38) Cfr entre autres P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 942 et s.

Création prétorienne, la caducité est souvent associée au *cas fortuit*³⁹, à l'événement indépendant de la volonté de son auteur⁴⁰. Progressivement, toutefois, elle s'est détachée de cette circonstance fondatrice⁴¹; et, aujourd'hui, il est largement admis que l'impossibilité d'exécution puisse aussi dériver d'une *faute* du débiteur. Ainsi, « la cause de l'impossibilité importe peu : la caducité intervient, qu'elle trouve sa source dans un cas fortuit, dans le fait ou la faute de l'une ou de l'autre partie au contrat »⁴². En d'autres termes, « elle est indépendante de l'appréciation d'une faute éventuelle qui se trouverait à l'origine de la disparition de l'objet »⁴³. En définitive, la caducité est susceptible de « laisser subsister, lorsqu'une faute peut être mise en évidence, une action en responsabilité contractuelle »⁴⁴. Ce qui la distingue encore de la résolution, somme toute, c'est cette impossibilité objective d'exécution, qui impose la dissolution du lien contractuel « par la force des choses »⁴⁵.

9. Quelles conséquences engendre ce mode d'extinction du contrat ? On peut en pointer trois. D'abord, la caducité n'agit que pour l'*avenir* (alors que la nullité par exemple a un effet rétractif⁴⁶), ce qui présente l'avantage de faire l'économie de la restitution des prestations réciproques, exercice délicat s'il en est (même s'il peut aboutir à offrir une compensation pécuniaire au preneur⁴⁷).

Il n'est pas dit pour autant, ensuite, que la caducité est exclusive de toute indemnisation. Au contraire, en cas de faute, « la responsabilité de la partie qui l'a commise peut être mise en cause indépendamment de la caducité »⁴⁸. À partir du moment où la caducité se déprend du cas fortuit, elle peut parfaitement s'accompagner d'un dédommagement (pour autant, naturellement, que l'impossibilité soit fautive et ait causé un tel préjudice).

Enfin, les auteurs vont jusqu'à considérer que la caducité opère en dehors de toute intervention d'un juge. Lié intimement à cette circonstance très objective qu'est la disparition de l'objet du contrat, la dissolution de ce dernier s'obtient dès lors « automatiquement », ce qui dispense du passage en justice⁴⁹; « si cette impossibilité [d'exécution] est contestée, la question peut bien sûr — conformément au droit commun — être portée devant le juge, mais celui-ci ne fera que constater, *a posteriori*, l'extinction [...] de l'obligation »⁵⁰. Surabondamment, son caractère mécanique fait que la caducité sortira ses effets immédiatement, *avant* donc l'expiration du délai du recours⁵¹ que le bailleur est loisible d'intenter contre la décision d'interdiction à la location prononcée par la D.I.R.L.⁵².

10. Ceci étant, la voie retenue de la caducité invite au commentaire. Tout d'abord, l'interdiction à la location est certes postérieure à la passation du bail, mais elle ne fait qu'acter la présence d'un défaut qui, souvent, *préexistait* à cette signature (ce qui devrait appeler la nullité de la convention alors). Il est rare en effet qu'un manquement d'une ampleur telle qu'il conduit à la fermeture du bien n'apparaisse qu'en cours d'exécution du contrat.

Dans la ligne, mais sur le plan des concepts cette fois, est-ce cet habillement formel qu'est l'interdiction à la location qui matérialise l'impossibilité d'exécuter l'obligation du bailleur (de délivrer le bien en bon état de réparations⁵³ et d'assurer la jouissance paisible des lieux⁵⁴) ou plutôt les motifs de fond qui ont conduit à cette décision, à savoir les vices de la chose louée eux-mêmes ? Rappelons que, même sans interdiction à la location, il est totalement prohibé de donner à bail un logement qui contrevient aux normes de salubrité⁵⁵.

La caducité, par ailleurs, peut être soulevée par le *débiteur* lui-même (de l'obligation devenue impossible à exécuter), fût-il fautif⁵⁶. Cette faculté semble peu compatible avec la volonté des autorités bruxelloises de rendre au preneur confronté à un bien insalubre une partie de la maîtrise de son destin⁵⁷. Il y a plus : les *tiers* « doivent également se voir reconnaître la possibilité d'invoquer cette caducité à titre de fait juridique, s'agissant d'un effet externe du contrat »⁵⁸. Et ce risque d'instabilité contractuelle sort encore renforcé du fait que la caducité ne requiert pas l'intervention du juge.

Sur un autre plan, le caractère extrajudiciaire reconnu de manière générale à la caducité peut incontestablement faire ciller dans le présent contexte. N'y a-t-il pas là quelque contradiction avec l'article 1762bis du Code civil (conservé intact par le législateur bruxellois⁵⁹), qui répute non écrite la clause résolutoire expresse⁶⁰ ? Force est de constater *a minima* que le traitement (extrêmement souple) réservé à la caducité s'avère exorbitant par rapport à celui qui gouverne la résolution et la nullité (ces deux autres modes de dissolution du bail prévus par l'ordonnance du 27 juillet 2017 et qui nécessitent, eux, une décision de justice⁶¹) ? En tous cas, le parallèle avec la résolution s'indique d'autant plus que la caducité peut s'enclencher même en présence d'une faute et que, précisément, l'office du juge consiste à mettre les torts prêtés à l'un en balance avec les manquements de l'autre.

Il reste à espérer aussi que les juges fassent leur, sur le plan de l'indemnisation⁶², la vision (certes devenue dominante) développée par le législateur ordonnancier d'une caducité qui s'impose en dépit de la présence d'une faute du bailleur. À défaut, nul dédommagement n'accompagnera la dissolution du bail, ce qui signifierait un recul certain par rapport à la résolution⁶³ et à la nullité⁶⁴.

À cet égard, enfin, il y a lieu de souligner que la décision de la D.I.R.L. d'interdire un bien à la location ne dit rien encore de l'implication du bailleur ou du preneur dans la survenance du vice. De manière aveugle ou clinique, cet organe vérifie que les normes sont respectées objectivement et, à défaut, impose au bailleur une série de travaux, quand bien même le problème de salubrité ne lui serait pas imputable. Il appartient dès lors au juge, au moment d'apprécier l'indemnité éventuelle et d'en désigner le débiteur, d'effectuer son propre travail d'éclaircissement des responsabilités.

(39) Sur la foi de l'article 1302 du Code civil notamment.

(40) Liège, 24 février 2010, *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, p. 556, note F. TAINMONT et Cass., 21 janvier 2000, *R.C.J.B.*, 2004, p. 77, note J.-F. ROMAIN. Voy. cependant Cass., 12 décembre 2008, *Act. dr. fam.*, 2009, p. 149, note S. NUDELHOLC.

(41) Notamment Cass., 28 novembre 1980, *R.C.J.B.*, 1987, p. 70, note P.-A. FORIERS (*in specie*, la « perte matérielle totale du bien donné à bail [à ferme] » était directement imputable au bailleur, resté en défaut d'accomplir les réparations requises).

(42) R. JAFFERALI, « Prendre la caducité par disparition de l'objet au sérieux », in R. JAFFERALI (dir.), *Le droit commun des contrats - Questions choisies*, Bruxelles, Bruylant, 2016, p. 155.

(43) P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, coll. De Page, t. II, vol. 2, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 992.

(44) P. WÉRY, *op. cit.*, p. 943.

(45) P.-A. FORIERS, « Observations sur la caducité des contrats par suite de la disparition de leur objet ou de leur

cause », obs. sous Cass., 28 novembre 1980, *R.C.J.B.*, 1987, p. 112.

(46) Ayant manqué d'un élément essentiel dès la sa conclusion, le contrat nul est censé dès lors n'avoir jamais existé.

(47) En règle, les juges procèdent à une compensation entre les loyers ristournés au preneur et à l'indemnité d'occupation due par celui-ci. Certains d'entre eux, toutefois, n'hésitent pas à *minorer* cette indemnité d'occupation, en fonction du degré d'insalubrité du bien et de l'ampleur des manquements du propriétaire. Le solde (c'est-à-dire la différence entre les loyers restitués au preneur et l'indemnité d'occupation par lui versée) sert à réparer le locataire des troubles de jouissance qu'il a subis. Voy. par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 23 juin 2000, *Échos log.*, 2001, p. 17, note L. THOLOME et J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, *Échos log.*, 1997, p. 14.

(48) P. VAN OMMESLAGHE, *op. cit.*, p. 992.

(49) La caducité ne nécessitant même pas de mise en demeure préa-

lable (contrairement ici aussi à la résolution).

(50) R. JAFFERALI, *op. cit.*, p. 188.

(51) Article 7, § 4, du Code bruxellois du logement.

(52) *Cfr* B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 529.

(53) Article 219, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(54) Article 1719, § 3^o, du Code civil (disposition maintenue indemne en Région bruxelloise : lire en creux l'article 16, § 3, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 27 juillet 2017).

(55) Article 219, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

(56) Comme dans Cass., 28 novembre 1980, *R.C.J.B.*, 1987, p. 70, note P.-A. FORIERS.

(57) En témoignent le cantonnement de la nullité aux deux hypothèses limitatives précitées et la généralisation (en l'absence d'intervention régionale) de l'option conférée au preneur entre résolution du bail et exécution forcée. Voy. *supra* n° 3.

(58) R. JAFFERALI, *op. cit.*, pp. 189-190.

(59) À nouveau, lire en creux l'article 16, § 3, alinéa 1^{er}, de l'or-

donnance du 27 juillet 2017.

(60) Est ainsi mise en péril sinon la lettre de cette disposition (car, proprement parler, l'article 1762bis du Code civil ne vise que la résolution comme mode d'extinction de la convention), à tout le moins son esprit (la matière du bail est à ce point cruciale pour les deux parties en présence qu'elle commande de soumettre toute velléité de dissolution du contrat à un magistrat, chargé d'arbitrer finement entre les prétentions).

(61) P. WÉRY, « La résolution unilatérale d'un contrat de bail immobilier est interdite », *J.T.*, 2010, pp. 709 et s.

(62) Car, pour ce qui est du sort à réserver au bail, l'ordonnance (impérative : article 216 du Code bruxellois du logement) ne ménage aucun pouvoir d'appréciation au juge : il *doit* prononcer cette caducité « de plein droit » (article 219, § 4, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement).

(63) Article 219, § 3, alinéa 1^{er}, *in fine*, du Code bruxellois du logement.

(64) Voy. *supra* note infrapaginale n° 47.

C. La volonté régionale d'écarter la nullité/caducité en l'absence d'interdiction à la location

11. Une autre interrogation touche à la volonté du législateur ordonnancier d'exclure la nullité et la caducité en l'absence d'interdiction à la location. Notre réflexion ici est double. D'abord, ce refoulement de la nullité se justifie-t-il aussi lorsque la D.I.R.L., sans avoir encore prononcé l'interdiction à la location, s'est malgré tout déjà fendue d'un rapport établissant très officiellement la non-conformité du bien⁶⁵ ? Or, un long délai (jusqu'à deux ans) peut séparer les deux moments⁶⁶ (entre le constat de carence et la décision de fermer le bien), au cours duquel l'une des parties pourrait engager une action en justice. Que fera le magistrat dans ce cas-là ? Sera-t-il toujours fondé à refuser la nullité, même en possession d'un rapport extrêmement sévère⁶⁷ ? La circonstance que la procédure de la D.I.R.L. n'a pas encore connu son aboutissement (l'interdiction à la location) a-t-elle une quelconque influence sur l'état *in se* du logement ?

12. Par ailleurs, si elle peut se comprendre (au vu des conséquences induites par cette sanction), l'intention des autorités d'écarter la nullité ne constitue en rien une garantie. Ce n'est en effet pas au législateur qu'il revient de gratifier d'un éventuel label d'ordre public les normes qu'il énonce, mais à la *jurisprudence* (et à la doctrine) ; l'auteur de l'ordonnance du 27 juillet 2017 peut bien soutenir que « les normes d'habitabilité, essentiellement destinées à protéger le preneur, sont impératives en sorte que la mise en location d'un bien qui ne répond pas à ces exigences n'est pas nulle de nullité absolue »⁶⁸, n'importe quel juge reste libre de leur accoler plutôt la qualification d'ordre public. On ne voit pas pourquoi il en irait autrement aujourd'hui dans la double mesure où les exigences bruxelloises ou wallonnes de salubrité⁶⁹ sont restées parfaitement identiques malgré la régionalisation du bail et où, précédemment, les magistrats s'accordaient déjà à leur reconnaître un tel caractère d'ordre public⁷⁰.

D. La force obligatoire des rapports de la D.I.R.L.

13. Il reste à examiner, en finale, ce que l'ordonnance du 27 juillet 2017 ne contient pas. À cet égard, une absence saute aux yeux : l'in-

dication de la force obligatoire à laquelle le rapport de la D.I.R.L. pourrait prétendre. La question est classique : quelle valeur l'évaluation du bien opérée par l'administration régionale (dans le cadre de l'application des normes du Code du logement) a-t-elle en justice ? Son appréciation lie-t-elle le juge (chargé d'appliquer la législation sur le bail) ?

Sous l'empire de la loi fédérale, une réponse se dessinait avec netteté : aussi fouillés soient-ils, ces constats ne sauraient s'imposer au juge, pour la triple raison qu'ils ont été produits dans un cadre autre (régional et administratif), qu'ils s'abstiennent de déterminer les responsabilités des parties dans la survenance du défaut et, *last but not least*, qu'ils s'établissent de manière unilatérale⁷¹. Convergente sur ce point⁷², la jurisprudence n'hésite pour autant pas à reconnaître la plus-value technique que présente pareils documents administratifs (rédigés par des équipes d'experts — dont le coût, au passage, n'est pas répercuté sur les parties)⁷³. Mais là où certains magistrats y voient une présomption forte (de non-conformité généralement)⁷⁴, les autres les tiennent pour de simples avis⁷⁵ (voire en récuse totalement la légitimité⁷⁶). Il y a là dès lors comme un « flottement »⁷⁷.

14. On était impatient dès lors de voir si l'ordonnance du 27 juillet 2017 allait préciser la force probante attachée aux rapports de la D.I.R.L. et, si oui, laquelle. Le moment s'indiquait particulièrement dès lors que, le législateur bruxellois ayant tiré un trait sur les normes fédérales de salubrité, les seules exigences à prendre en compte par le juge dorénavant sont d'ordre régional, ce qui autorisait assurément une meilleure articulation avec les décisions administratives prises par la D.I.R.L. (sur pied de ces mêmes exigences). L'espoir est déçu malheureusement : le texte reste muet sur la question. Sans doute faut-il y voir la difficulté qu'il y a à contraindre le juge à tenir compte d'un document rédigé en dehors du principe du contradictoire⁷⁸. Le flou demeure dès lors. Aux juges (de paix notamment) de se montrer créatifs. Personnellement, on est enclin à y voir un providentiel commencement de preuve⁷⁹. Affaire à suivre !

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

(65) En effet, sauf lorsque les manquements « s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants » (article 7, § 5, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du logement), l'interdiction à la location ne se prend *qu'au terme* de la mise en demeure (d'effectuer les travaux de mise en conformité) adressée par la D.I.R.L. au bailleur sur pied du rapport de visite initial, et dans l'hypothèse seulement où les réfections requises n'auraient pas été réalisées (article 7, § 3, alinéa 7, 1^{er} tiret, du Code bruxellois du logement).

(66) Douze mois éventuellement prolongés de douze nouveaux mois (article 7, § 3, alinéas 4 et 5, du Code bruxellois du logement).

(67) Pourvu naturellement que le vice soit contemporain de la signature du bail.

(68) Projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488/1, pp. 5 et 17, souligné par nous.

(69) Article 4 du Code bruxellois du logement et arrêté 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, article 3 du Code wallon du logement et de l'ha-

bitat durable et arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*obis*, du Code wallon du logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

(70) *Voy. supra* n° 1.

(71) Ce qui n'entame cependant en rien leur valeur *in se*. Ainsi, « il ne résulte d'aucune disposition du Code que la présence du bailleur lors de la visite est obligatoire et que le constat doit être contradictoire » (C.E. (VI), 10 juin 2008, Aydin, n° 184.041). De toute façon, la présence du bailleur lors de la visite ne présente, en tant que telle, aucun caractère d'utilité ; à cette occasion, la D.I.R.L. se « contente » de dresser un constat technique de la situation et d'établir une radiographie du bien, de manière impartiale. Au demeurant, le bailleur est toujours invité à venir présenter ses arguments ultérieurement, au cours de la phase d'audition ; c'est à ce moment-là que l'administration, après avoir entendu soigneusement l'intéressé, arrête la sanction définitive, qu'elle module en fonction du degré d'implication du bailleur dans l'apparition des mal-façons. En clair, elle est susceptible d'annuler l'amende au cas où le bailleur établirait que les défauts sont di-

rectement — et exclusivement — imputables au preneur (article 10, §2, alinéa 3, du Code bruxellois du logement).

(72) « Les constats opérés par l'Inspection régionale du logement ne s'imposent pas au tribunal », à qui dès lors « il revient d'en apprécier la valeur probatoire » (Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 137, obs. N. BERNARD). « Les constats dressés par les autorités administratives en matière de salubrité des logements ne valent que comme avis et ne s'imposent pas au juge qui statue dans le cadre de relations contractuelles en application de la législation fédérale sur les baux à loyer de résidence principale » (J.P. Fontaine-l'Évêque, 1^{er} octobre 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 525).

(73) « Une expertise contradictoire [...] n'apporterait aucun élément nouveau quant à l'existence des défauts constatés par ailleurs non contestés » (J.P. Bruxelles, 19 novembre 2009, *R.G.D.C.*, 2010, p. 464, note N. BERNARD). De même, le tribunal civil de Bruxelles a trouvé le rapport de la D.I.R.L. « tout à fait objectif et complet », et assorti de « constatations circonstanciées », à telle enseigne qu'il a évincé totalement la contre-expertise diligentée par le bailleur, « nettement moins détaillé[e] » et, plus fondamentale-

ment, douteuse quant à son « objectivité » ou à sa « crédibilité » — à apprécier « avec réserve » dès lors (Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 137, obs. N. BERNARD).

(74) Par exemple, Civ. Gand, 9^e ch., 24 septembre 1999, *Redrim*, 2000, p. 39, note M. DAMBRE.

(75) Notamment J.P. Thuin, 6 février 2012, *J.J.P.*, 2012, p. 447 et J.P. Fontaine-l'Évêque, 1^{er} octobre 2007, *J.L.M.B.*, 2008, p. 525.

(76) J.P. Anderlecht, 30 septembre 2015, *Jurimpratique*, 2016/3, p. 197, obs. N. BERNARD.

(77) L. THOLOME et C.-É. DE FRESART, « L'état du bien loué et le bail de rénovation », in N. BERNARD (dir.), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larquier, 2014, p. 25.

(78) *Cf.* N. BERNARD, « Constats d'insalubrité dressés par les administrations régionales et séparation des pouvoirs », obs. sous J.P. Anderlecht, 30 septembre 2015, *Jurimpratique*, 2016/3, pp. 201 et s.

(79) *Voy.* aussi L. THOLOME, « La valeur juridique des constats unilatéraux en matière de salubrité des logements », *Échos log.*, 2001, p. 18.