

Numéro du rôle : 2910
Arrêt n° 5/2005 du 12 janvier 2005

A R R E T

En cause : la question préjudicielle concernant la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, posée par le juge de paix du premier canton de Louvain.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents A. Arts et M. Melchior, et des juges A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président A. Arts,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 29 janvier 2004 en cause de L. Smets contre J. Peeters, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 6 février 2004, le juge de paix du premier canton de Louvain a posé la question préjudicielle suivante :

« La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, telle qu'elle était d'application du 28 février 1991 au 30 mai 1997, viole-t-elle les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'elle ne prévoyait pas à l'époque la possibilité qu'un preneur puisse conclure un bail à vie écrit concernant un bien immeuble qu'il affectait à une résidence principale, alors que la législation en vigueur en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur prévoit, elle, cette possibilité aussi bien depuis le 31 mai 1997 à la suite de l'article 6 de la loi du 13 avril 1997 qui complète l'article 3 de la loi relative aux baux à loyer par un paragraphe 8, que pour le passé jusqu'au 27 février 1991, à la suite de l'article 13 de la loi du 13 avril 1997 qui complète l'article 14 de la loi relative aux baux à loyer par un paragraphe 2bis, lequel déclare les dispositions de la loi relative aux baux à loyer non applicables aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de cette loi ? »

Des mémoires ont été introduits par :

- J. Peeters, demeurant à 3010 Louvain, Diestsesteenweg 367/1;
- L. Smets, demeurant à 3300 Bost, Begijnenstraat 73;
- le Conseil des ministres.

J. Peeters a introduit un mémoire en réponse.

A l'audience publique du 21 octobre 2004 :

- ont comparu :
 - . Me J. Ballet *loco* Me A. Wouters, avocats au barreau de Louvain, pour L. Smets;
 - . Me G. Reniers, avocat au barreau de Louvain, pour J. Peeters;
 - . Me E. Jacobowitz, qui comparaisait également *loco* Me P. De Maeyer, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs A. Alen et J.-P. Snappe ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

La partie requérante devant la juridiction *a quo* est engagée dans une procédure concernant la résiliation d'un contrat de bail verbal, prouvé par un écrit. Compte tenu de tous les éléments légaux et matériels, le juge de paix avait initialement qualifié ce contrat de bail de neuf ans, auquel s'appliqueraient les modes de résiliation habituels. Lors de la visite des lieux, le juge de paix a toutefois constaté que lors de la conclusion du bail, la partie requérante avait l'intention d'accorder un bail à vie à la partie défenderesse, comme cette dernière l'avait toujours affirmé. Or, légalement, un tel bail ne pouvait pas être conclu à l'époque, mais seulement pendant la période antérieure au 28 février 1991 et, depuis la loi précitée du 13 avril 1997, à partir du 31 mai 1997.

A la demande de la partie défenderesse, le juge de paix a posé la question préjudicielle susmentionnée.

III. *En droit*

- A -

Position du Conseil des ministres

A.1. Le Conseil des ministres fait valoir en ordre principal qu'il ne distingue pas des catégories de personnes différentes dans la question préjudicielle, en sorte que celle-ci est irrecevable.

A.2. Si la question préjudicielle est interprétée en ce sens qu'il y a une différence de traitement entre les parties à un bail portant sur la résidence principale du preneur, conclu avant le 28 février 1991 et après le 30 mai 1997, d'une part, et ces mêmes parties au cours de la période située entre ces deux dates, d'autre part, la question préjudicielle appelle une réponse négative. En effet, on ne compare pas des catégories de justiciables différentes mais une même catégorie de justiciables à deux moments différents. Le contrôle du traitement différent de ces catégories de personnes au regard des articles 10 et 11 de la Constitution ne saurait être autorisé - comme la Cour l'a du reste déjà affirmé - parce qu'autrement toute modification législative serait impossible.

Position de la partie requérante devant le juge a quo

A.3. Selon la partie requérante devant le juge *a quo*, on ne voit pas comment la loi du 20 février 1991 pourrait violer le principe d'égalité et de non-discrimination. Cette loi visait à offrir une plus grande sécurité juridique aux preneurs et aux bailleurs. Elle a prévu à cette fin un bail de neuf ans avec une possibilité de résiliation triennale, afin d'éviter que le droit de propriété ne soit démembré par suite de délais plus longs. La loi a exclu la possibilité du bail à vie lorsqu'il s'agit de la location d'une résidence principale. Cette règle a été appliquée sans distinction par la loi du 20 février 1991. Le fait que, sous l'influence de la pratique notariale, la possibilité d'un bail à vie figure à nouveau dans la loi du 13 avril 1997 se fonde sur une décision d'opportunité que la Cour n'a pas à apprécier.

Position de la partie défenderesse devant le juge a quo

A.4. Selon la partie défenderesse devant le juge *a quo*, la question préjudicielle est recevable dès lors que les catégories à comparer sont claires, comme le fait du reste apparaître le mémoire du Conseil des ministres.

A.5. La différence de traitement dénoncée ne concerne pas purement la comparaison de dispositions législatives différentes applicables à des moments différents. En effet, l'on perdrait de vue que les dispositions de la loi sur les baux d'habitation applicables en l'espèce sont impératives, ce qui a pour effet qu'au cours de la période comprise entre le 28 février 1991 et le 30 mai 1997, des baux à vie ne pouvaient être valablement conclus en ce qui concerne les biens immobiliers qui servaient de résidence principale aux preneurs. L'inégalité

réelle dont cette partie se dit la victime résulte de ce que, jusqu'ici, la résiliation du bail par le bailleur est possible conformément à l'article 3, § 2, alinéa 1er, de la loi sur les baux d'habitation, mais qu'elle ne l'est pas à l'égard des preneurs qui avaient conclu un bail à vie avant le 28 février 1991 ou à partir du 31 mai 1997. Une telle inégalité se produit à une seule et même époque, en sorte qu'il n'est pas question de traitement différent d'une même catégorie de personnes à des moments différents mais de deux catégories de personnes au même moment, eu égard aux effets juridiques encore actuels. Il n'y a pas de justification objective et raisonnable à la différence de traitement, en sorte qu'elle viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

- B -

B.1. La Cour est interrogée sur le point de savoir si la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, telle qu'elle était applicable du 28 février 1991 au 30 mai 1997, violait les articles 10 et 11 de la Constitution en tant que cette loi interdisait de conclure des baux à vie écrits portant sur un bien immobilier affecté à la résidence principale, alors que cette possibilité existait avant et après cette période.

B.2. Du fait de l'insertion, par la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge* du 21 mai 1997), d'un nouveau paragraphe 8 dans l'article 3 de la loi précitée du 20 février 1991, l'on « prévoit à nouveau la possibilité de conclure un bail pour la vie du preneur » avec effet au 31 mai 1997 (*Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/1, p. 10). Le fait que cette possibilité existait également avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991 a été expressément reconnu à l'article 13 de la loi du 13 avril 1997, qui a complété l'article 14 de la loi du 20 février 1991 par un paragraphe 2bis, aux termes duquel « les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi ». Selon les travaux préparatoires de cette disposition, il s'agit d'« une disposition transitoire pour les baux à vie conclus avant la date de l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991. Ces baux ne tombent pas sous l'application de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 de la loi du 20 février 1991 » (*ibid.*, p. 14).

B.3. La Cour est en réalité invitée à comparer les effets juridiques, pour les preneurs et les bailleurs, des baux afférents à un bien immobilier servant de résidence principale, et ce sous l'empire de législations successives.

L'on ne saurait comparer de façon pertinente des situations régies par des dispositions qui sont applicables à des moments différents. En effet, le principe d'égalité ne peut être violé que si un législateur traite inégalement, sans justification raisonnable, deux catégories de personnes comparables, et non, en principe, lorsqu'il traite différemment une même catégorie de personnes dans deux législations successives.

B.4. La partie défenderesse devant le juge *a quo* souligne que la situation juridique de différentes catégories de personnes comparables, à savoir les preneurs ayant contracté un bail qui pouvait ou non être à vie, doit être comparée au même moment, à savoir lorsqu'il est tenté de mettre fin au bail.

Ce grief ne peut toutefois être accueilli. Les divers effets juridiques, pour les bailleurs et les preneurs, sont en effet inhérents et légalement attachés aux actes juridiques qui ont pu être posés et qui l'ont été au cours des diverses périodes.

La comparaison souhaitée revient à demander d'attacher aux baux qui ont été conclus entre le 28 février 1991 et le 30 mai 1997 des effets juridiques dont les parties ne pouvaient alors se prévaloir sur la base de la législation applicable à l'époque. S'il était procédé à une comparaison des effets juridiques sans prendre en compte la législation applicable au moment de l'acte juridique, la sécurité juridique et la liberté contractuelle des parties à un bail seraient violées.

B.5. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'elle ne prévoyait pas, entre le 28 février 1991 et le 30 mai 1997, la possibilité de conclure un bail à vie relativement à un bien immobilier affecté à la résidence principale.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 12 janvier 2005.

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

A. Arts