

Numéro du rôle : 3728
Arrêt n° 158/2005 du 20 octobre 2005

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 99 du décret de la Région flamande du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, posée par le Juge de paix du premier canton de Louvain.

La Cour d'arbitrage, chambre restreinte,

composée du président A. Arts et des juges-rapporteurs L. Lavrysen et J. Spreutels,
assistée du greffier L. Potoms,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 16 juin 2005 en cause de la s.c.r.l. Dijledal contre I. Nysen et A. Torkhani, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 20 juin 2005, le Juge de paix du premier canton de Louvain a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 99 du décret [du 15 juillet 1997] contenant le Code flamand du logement, tel qu'il a reçu exécution par l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement flamand [du 20 octobre 2000] réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la Société flamande du logement ou par une société de logement social en application de l'article [lire : du titre] VII du Code flamand du logement, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que l'article 15 précité ne fait bénéficier une des parties contractantes d'une modification du loyer qu'à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel elle a notifié les pièces justificatives nécessaires à l'autre partie contractante et après que la situation modifiée a déjà persisté pendant trois mois (article 15, 2°), alors que l'autre partie contractante bénéficie déjà de l'avantage d'une situation modifiée à partir du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel la modification de la situation intervient (article 15, 3°) ? ».

Le 23 juin 2005, en application de l'article 71, alinéa 1er, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, les juges-rapporteurs L. Lavrysen et J. Spreutels ont informé le président qu'ils pourraient être amenés à proposer à la Cour, siégeant en chambre restreinte, de rendre un arrêt constatant que la question préjudicielle ne relève manifestement pas de la compétence de la Cour.

Les dispositions de la loi spéciale précitée relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. Les faits et la procédure antérieure

Les parties concernées ont un différend locatif. A la demande de I. Nysen et A. Torkhani, le Juge de paix de Louvain pose la question préjudicielle reproduite ci-avant.

III. En droit

- A -

A.1. Dans leurs conclusions établies par application de l'article 71 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, les juges-rapporteurs ont estimé qu'ils pouvaient être amenés à proposer à la Cour, siégeant en chambre restreinte, de rendre un arrêt constatant que la question préjudicielle ne relève manifestement pas de la compétence de la Cour.

A.2. Les parties n'ont pas fait usage de la possibilité d'introduire un mémoire justificatif.

- B -

B.1. L'article 99 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement énonce :

« § 1er. Le Gouvernement flamand fixe, dans les limites des seuils et plafonds qu'il détermine, le mode de calcul et l'adaptation du montant que le locataire doit payer pour occuper l'habitation sociale de location. Entrent en ligne de compte à cet égard :

1° un loyer de base calculé sur la base de critères à déterminer par le Gouvernement flamand portant uniquement sur l'habitation-même, et prenant en compte le coût de financement de l'habitation sociale de location;

2° le revenu du ménage et la composition du ménage.

Le montant précité est adapté périodiquement aux modifications éventuelles du loyer de base ainsi qu'en cas de modification du revenu du ménage ou de la composition du ménage.

§ 2. Lorsque le montant calculé conformément au § 1er, dépasse le loyer de base d'un certain pourcentage à fixer par le Gouvernement flamand, le surplus est considéré comme une cotisation de solidarité.

Les cotisations de solidarité font office de compensation pour le bailleur pour les loyers inférieurs aux loyers de base.

§ 3. Pour l'utilisation d'espaces qui sont distincts de l'habitation, un loyer peut être demandé, auquel ne s'applique pas la règle du § 1er.

§ 4. Le bailleur informe chaque année le locataire du mode de calcul du montant à payer et donner de plus amples précisions sur simple demande du locataire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1er, 2 et 3 ne sont pas applicables lorsque le bailleur bénéficie d'une subvention pour la location, en application de l'article 72, premier alinéa, 3°, et que cette subvention n'est pas accordée en vue d'une réduction locative non liée à des charges familiales ».

B.2. L'article 15 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 20 octobre 2000 « réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées ou sous-louées par la société flamande du logement ou par une société de logement social en application du titre VII du Code flamand du Logement » énonce :

« Par dérogation à l'article 13, § 3, le loyer réel est à recalculer dans les cas suivants :

1° en cas de décès ou de mise à la retraite du locataire ou de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait, ainsi qu'au cas où des cohabitants, dont le revenu a été pris en compte lors du calcul du loyer, évacuent l'habitation, le nouveau loyer réel est appliqué à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié au bailleur, pièces justificatives à l'appui;

2° lorsque le revenu du locataire a diminué pendant trois mois consécutifs d'au moins 20 % par rapport à l'année de référence, le loyer est révisé à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié au bailleur, pièces justificatives à l'appui. La persistance de cette situation doit être justifiée par le locataire tous les six mois. A défaut de justification, le loyer réel précédent, calculé conformément à l'article 13, § 3, sera immédiatement appliqué;

3° au cas où des personnes s'ajouteraient au ménage, le loyer est adapté, compte tenu de leur revenu et ce à partir du premier jour du mois qui suit le mois dans lequel elles se sont ajoutées au ménage ».

B.3. La Cour ne peut se prononcer sur le caractère justifié d'une différence de traitement au regard des articles 10 et 11 de la Constitution que si elle est imputable à une norme législative. Ni l'article 26, § 1er, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 ni aucune autre disposition constitutionnelle ou législative ne confère à la Cour le pouvoir de statuer, à titre préjudiciel, sur la question de savoir si un arrêté du Gouvernement flamand est compatible ou non avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.4. L'habilitation donnée au Gouvernement flamand par l'article 99 du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement ne lui permet en aucune façon de déroger au principe selon lequel, lorsqu'une norme établit une différence de traitement entre certaines catégories de personnes, celle-ci doit se fonder sur une justification objective et raisonnable qui s'apprécie par rapport au but et aux effets de la norme considérée. En application de l'article 159 de la Constitution, il revient au juge de ne pas appliquer les dispositions de l'arrêté précité qui ne seraient pas compatibles avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.5. La question préjudicielle ne relève manifestement pas de la compétence de la Cour.

Par ces motifs,

la Cour, chambre restreinte,

statuant à l'unanimité des voix,

constate que la Cour n'est pas compétente pour répondre à la question préjudicielle.

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 20 octobre 2005.

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

A. Arts