

Numéro du rôle : 4252
Arrêt n° 112/2007 du 26 juillet 2007

A R R E T

En cause : la demande de suspension de l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, introduite par l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » et autres.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents A. Arts et M. Melchior, et des juges P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président A. Arts,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. *Objet de la demande et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 27 juin 2007 et parvenue au greffe le 29 juin 2007, une demande de suspension de l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (publiée au *Moniteur belge* du 5 juin 2007) a été introduite par l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Violette 43, l'ASBL « Eigenaarsbelang », dont le siège social est établi à 2000 Anvers, Mechelseplein 25, l'ASBL « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », dont le siège social est établi à 9000 Gand, Vrijheidslaan 4, et l'ASBL « De Eigenaarsbond », dont le siège social est établi à 2000 Anvers, Otto Veniusstraat 28.

Par requête séparée, les parties requérantes demandent également l'annulation de la même disposition.

A l'audience publique du 12 juillet 2007 :

- ont comparu :
 - . Me E. Empereur, avocat au barreau d'Anvers, pour les parties requérantes;
 - . Me E. Jacobowitz, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs E. Derycke et R. Henneuse 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 relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

A.1. Les parties requérantes sont des associations sans but lucratif qui défendent les intérêts de propriétaires de biens immobiliers. Elles estiment que leur objet social est directement et défavorablement affecté par la disposition attaquée.

A.2. Les parties requérantes invoquent deux moyens.

Le premier moyen est pris d'une violation des articles 10 et 11 de la Constitution, d'une part, en ce que l'article attaqué dispose que tout bail tombant sous la section y précisée du Code civil et affectant une résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit et, d'autre part, en ce que cette obligation de contrat écrit ne s'applique pas aux autres baux qui relèvent du champ d'application du droit commun des baux ou de la loi sur les baux commerciaux.

Le deuxième moyen est pris d'une violation des articles 10, 11 et 16 de la Constitution, en ce que la disposition attaquée prévoit un traitement différent de catégories similaires de personnes, à savoir les preneurs et les bailleurs qui ont conclu des baux affectant une résidence principale ou des chambres d'étudiants, selon que le bail est conclu par écrit entre les parties ou que cette exigence est imposée par le juge au moyen d'un jugement ayant valeur d'un bail écrit.

A.3. Les parties requérantes estiment que l'exécution immédiate de la disposition attaquée peut leur causer un préjudice grave difficilement réparable.

En ce qui concerne le premier moyen, les parties requérantes font valoir que, si l'on attend l'annulation, au cours de la période séparant l'entrée en vigueur de la disposition contestée et son annulation, il ne pourra être conclu de bail oral, en raison d'une réglementation inconstitutionnelle. Les propriétaires-bailleurs sont contraints de conclure des baux écrits. Le libre choix est réduit. Selon elles, il sera impossible ou très difficile de réparer ce préjudice grave après l'annulation.

En ce qui concerne le deuxième moyen, les parties requérantes font valoir que, si l'on attend l'annulation, au cours de la période séparant l'entrée en vigueur de la disposition litigieuse et son annulation, des jugements ayant valeur de baux auront déjà été prononcés. Ces jugements trouvent leur fondement dans une réglementation inconstitutionnelle. Selon elles, il sera impossible ou très difficile de réparer ce préjudice grave après l'annulation, dès lors que ces jugements ou contrats seront dans l'intervalle devenus réalité.

Si l'on attend l'annulation, les baux oraux seront nuls ou illégaux à partir de l'entrée en vigueur de la disposition attaquée. Selon les parties requérantes, il sera impossible ou très difficile de réparer ce préjudice grave après l'annulation.

- B -

Quant à la disposition attaquée

B.1. La demande de suspension est dirigée contre l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, qui énonce :

« Dans le Code civil, livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un article 1er**bis**, rédigé comme suit :

‘ Art. 1er**bis**. Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en [lire : de] cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article restent soumis à la présente section. ' ».

Quant à l'intérêt

B.2. L'examen limité de la recevabilité du recours en annulation auquel la Cour a pu procéder dans le cadre de la demande de suspension ne fait pas apparaître que le recours en annulation - et donc la demande de suspension - doive être considéré comme irrecevable.

Quant aux conditions de fond de la demande de suspension

B.3. Aux termes de l'article 20, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989, deux conditions de fond doivent être remplies pour que la suspension puisse être décidée :

- des moyens sérieux doivent être invoqués;
- l'exécution immédiate de la règle attaquée doit risquer de causer un préjudice grave difficilement réparable.

Les deux conditions étant cumulatives, la constatation que l'une de ces deux conditions n'est pas remplie entraîne le rejet de la demande de suspension.

Quant au préjudice grave difficilement réparable

B.4. Une suspension par la Cour doit permettre d'éviter, aux parties requérantes, d'éviter qu'un préjudice grave, qui ne pourrait pas ou qui pourrait difficilement être réparé par l'effet d'une annulation éventuelle, ne leur soit causé par l'application immédiate de la norme attaquée.

B.5. A l'audience, le Conseil des ministres fait valoir que les préjudices mentionnés par les parties requérantes et qui découleraient de l'application immédiate de la disposition législative attaquée, ne se produisent pas dans le chef des parties requérantes, qui sont exclusivement des associations sans but lucratif, et ne constituent donc pas un préjudice grave difficilement réparable au sens de la loi spéciale du 6 janvier 1989. Selon le Conseil des ministres, une jurisprudence constante de la Cour veut que le préjudice qu'une association pourrait subir dans un tel cas est un préjudice purement moral qui résulte de l'adoption de dispositions législatives affectant les principes dont la défense forme son objet social, et que ce préjudice n'est pas difficilement réparable puisqu'il disparaîtrait par l'annulation de la disposition attaquée.

B.6. Les parties requérantes ont, notamment, pour objet social « la défense du droit de propriété privée immobilière et mobilière [et] la promotion [...] de l'épargne », en ce compris « l'introduction devant les juridictions pénales, civiles et administratives tant régionales, nationales, qu'internationales de toutes les actions en justice qui se justifieraient par la défense de son objet » (ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires »), « la gestion et la défense des intérêts des propriétaires de biens immobiliers » (ASBL « Eigenaarsbelang »), « la défense de la propriété immobilière et des intérêts légitimes des propriétaires [...] par tous les moyens légaux [...] et la lutte contre toutes les attaques injustifiées du droit de propriété, aux fins d'assurer aux propriétaires la pleine jouissance légitime de leurs biens immobiliers », objectifs pour lesquels peuvent être mis en œuvre « tous les moyens qui contribuent directement ou indirectement à la réalisation du but » (ASBL « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond ») et « la gestion et la défense des intérêts généraux de la propriété immobilière » (ASBL « De Eigenaarsbond »).

B.7. Lorsqu'il s'agit d'apprécier la gravité et le caractère difficilement réparable d'un préjudice, une association sans but lucratif qui défend des principes ou protège un intérêt collectif ne peut être confondue avec les personnes affectées dans leur situation personnelle, auxquelles ces principes ou cet intérêt sont relatifs.

Le préjudice invoqué par les parties requérantes en ce qui concerne la disposition dont la suspension est demandée est le préjudice matériel que pourraient subir individuellement des membres - personnes physiques ou morales identifiables - en tant que propriétaire-bailleur. Le préjudice subi par les parties requérantes elles-mêmes est, par contre, un préjudice purement moral qui découle de l'adoption ou de l'application de dispositions législatives qui peuvent affecter les intérêts individuels de leurs membres. Semblable préjudice disparaîtrait en l'espèce par l'éventuelle annulation de la disposition attaquée et n'est donc pas difficilement réparable.

B.8. Etant donné qu'une des conditions requises par l'article 20, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 n'est pas remplie, il y a lieu de rejeter la demande de suspension.

Par ces motifs,

la Cour

rejette la demande de suspension.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, à l'audience publique du 26 juillet 2007.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts