

Numéro du rôle : 4253
Arrêt n° 113/2007 du 26 juillet 2007

A R R E T

En cause : la demande de suspension des articles 98, 99, 101, 102 et 103 (Modifications des dispositions du Code civil concernant les baux à loyer) de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), 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 des articles 98, 99, 101, 102 et 103 (Modifications des dispositions du Code civil concernant les baux à loyer) de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (publiée au *Moniteur belge* du 8 mai 2007, troisième édition) 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 des mêmes dispositions.

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 A. Alen et J. Spreutels 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 -

Quant à la recevabilité

A.1. Les parties requérantes sont quatre associations sans but lucratif agissant en vue de défendre les intérêts des propriétaires bailleurs qui seraient directement et défavorablement affectés par les dispositions attaquées.

En effet, selon les parties requérantes, les dispositions contestées apportent à la législation sur les loyers actuelle des modifications au niveau du montant et de la constitution de la garantie locative. En outre, pour la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, une obligation de publicité est imposée aux propriétaires bailleurs et que les communes peuvent sanctionner une infraction à ces obligations d'une amende administrative, sans qu'il puisse être fait application à cet égard du principe de proportionnalité. A chaque contrat de bail doit être joint une annexe comprenant des explications sur les dispositions législatives, entre

autres celles relatives à la salubrité, à la sécurité et à l'habitabilité. Un article oblige le bailleur à toutes les réparations autres que les réparations locatives. Une autre disposition instaure l'obligation d'un bail écrit pour la mise en location de chambres d'étudiants, ce qui a pour effet qu'il est également possible qu'un juge impose un bail au moyen d'un jugement ayant valeur de bail écrit. Enfin, un régime juridique différent est instauré pour les baux afférents aux chambres d'étudiants qui sont conclus avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée à cet égard, selon qu'il s'agit d'un bail oral ou écrit. Ces dispositions seraient de nature à affecter défavorablement la situation des propriétaires bailleurs.

En tant qu'associations sans but lucratif, les parties requérantes peuvent agir en vue de défendre les intérêts des propriétaires bailleurs et elles indiquent dans leurs différents statuts les dispositions de leur objet social permettant d'agir en justice dans le cadre de l'actuelle demande de suspension. Elles renvoient également à la jurisprudence développée par la Cour en ce qui concerne la possibilité pour une ASBL d'ester en justice. Elles estiment que toutes les conditions de leur action sont remplies.

Quant aux moyens

A.2. Les parties requérantes invoquent sept moyens, dont (les) trois (derniers) sont dirigés, d'une part, contre l'article 98, qui insère dans le Code civil un article 1714*bis* sur la base duquel l'article 1er*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer, est rendu applicable à la mise en location d'une chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants et, d'autre part, contre cette dernière disposition elle-même, qui fait l'objet d'une demande de suspension et d'un recours en annulation dans l'affaire n° 4252.

A.3. Le premier moyen, dirigé contre l'article 103 de la loi du 25 avril 2007, est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Pour les locataires et les bailleurs de logements utilisés comme résidence principale, trois types de garantie locative sont prévus : une garantie locative sur un compte individualisé auprès d'une institution financière, au nom du locataire; une garantie bancaire permettant au locataire de constituer progressivement la garantie; une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière. Les articles 10 et 11 de la Constitution seraient violés en ce que le montant maximum de la caution pour chacun de ces trois types de garantie est différent, à savoir au maximum deux mois de loyer, exactement trois mois de loyer et au maximum trois mois de loyer. Les bailleurs sont en particulier préjudiciés lorsque le locataire opte en faveur du premier type, auquel cas la garantie est limitée au montant de deux mois de loyer au maximum. Il n'existe pas de justification objective, pertinente et raisonnable pour ce faire, selon les parties requérantes, puisque le risque de non-paiement ou de dommage locatif, à la couverture duquel la garantie locative doit servir, ne dépend pas de la forme sous laquelle la garantie locative est fournie. En outre, la réglementation avantage les personnes fortunées - qui ne respectent pas nécessairement le plus rigoureusement possible leurs obligations - puisqu'elles ne paieront comme garantie que le montant de deux mois de loyer au maximum. Enfin, ces parties observent que le montant de seulement deux mois de loyer comme garantie est totalement déraisonnable et disproportionné au regard de la mise à disposition, par le bailleur, d'un bien immobilier.

Les dispositions précitées seraient également violées en ce que, au cas où le locataire décide de fournir une garantie bancaire qui lui permettra de constituer progressivement la garantie locative, l'application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation est explicitement exclue. Cela a des effets considérables puisque la banque, en l'absence de possibilité de vérifier si le client n'est pas insolvable, ne peut refuser la garantie et qu'un grand nombre d'autres dispositions de la loi, qui ont un caractère impératif - voire sont d'ordre public - ne peuvent être appliquées. Une différence de traitement est créée entre des catégories comparables, à savoir des personnes qui concluent un contrat de crédit, selon qu'il s'agit d'un contrat de crédit concernant un bail pour une résidence principale ou d'un contrat de crédit conclu dans un autre but, sans que soit donnée pour ce faire une justification objective et raisonnable.

A.4.1. Le deuxième moyen est dirigé contre l'article 99 de la loi précitée du 25 avril 2007 et est pris de la violation de l'article 6, § 1er, VIII, 1°, antépénultième alinéa, VIII, 1°, et IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et de la violation des articles 10, 11, 13 et 22 de la Constitution.

A.4.2. Les règles répartitrices de compétences seraient violées parce que serait conféré aux communes un pouvoir de sanction en cas d'absence, notamment, du montant du loyer demandé ainsi que des charges locatives dans toute communication officielle ou publique en ce qui concerne une habitation mise en location à titre de résidence principale. Or, un tel pouvoir ne touche pas à l'intérêt communal mais est de nature purement civile; il relève donc de la compétence du juge civil, mentionnée à l'article 144 de la Constitution, sur la base duquel les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort du juge civil. En outre, ce n'est pas le législateur fédéral - mais le législateur décrétoal - qui peut fixer les compétences des communes.

L'article 6, § 1er, VIII, 1°, de la loi spéciale précitée serait par ailleurs violé en tant que le pouvoir de sanctionner a été accordé à la commune du lieu où est situé le bien mis en location, alors que la communication officielle ou publique visée a eu lieu dans une autre commune.

A.4.3. Le principe d'égalité et de non-discrimination serait d'abord violé par l'article 99 parce que les communes, lorsqu'elles imposent l'amende administrative prévue dans la disposition attaquée, ne peuvent pas appliquer le principe de proportionnalité, alors que celui-ci s'applique à d'autres faits pour lesquels une amende administrative peut être infligée. Les articles 10 et 11 de la Constitution seraient enfin violés aussi, d'une part, parce que la mention obligatoire des « charges communes » s'applique exclusivement à la mise en location d'un appartement dans un immeuble à appartements et non à la mise en location d'habitations à un seul locataire (auquel des charges peuvent tout autant être imposées) et, d'autre part, parce que l'obligation de mentionner le montant du loyer demandé et des charges communes s'applique exclusivement aux mises en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large et non aux autres contrats de bail.

A.4.4. Dans la cinquième branche du deuxième moyen, les parties requérantes dénoncent la violation de l'article 22 de la Constitution, en ce que l'article 99 précité prévoit la mention obligatoire du montant du loyer demandé et des charges communes dans chaque communication officielle ou publique, alors que le loyer et les charges communes constituent les revenus des propriétaires bailleurs et sont donc des éléments de la vie privée, laquelle est protégée par la disposition constitutionnelle précitée. La mesure dans laquelle il est ainsi porté atteinte à la vie privée du bailleur et du preneur (dont on saura également quelle part de ses revenus il consacre au loyer) est disproportionnée à l'objectif que poursuivait le législateur, à savoir lutter contre la discrimination et assurer la protection du consommateur, et de surcroît exclusivement en ce qui concerne la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large.

A.5. Le troisième moyen, dirigé contre l'article 102 de la loi du 25 avril 2007, est pris de la violation de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en ce que le Roi se voit attribuer le pouvoir de rédiger, par région, pour chaque contrat de bail, une annexe contenant une explication d'un certain nombre de dispositions légales relatives, entre autres, aux normes régionales en matière de salubrité, de sécurité et d'habitabilité, alors qu'il s'agit là d'une compétence des régions et que le législateur fédéral ne peut par conséquent conférer cette compétence au Roi.

A.6. Le quatrième moyen est dirigé contre l'article 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007 et est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que cet article oblige le bailleur à toutes les réparations, autres que les réparations locatives, qui sont définies par le Roi, par arrêté royal, et qui ont un caractère impératif, alors que les réparations locatives pour les autres régimes de location sont de droit supplétif. Il n'existe pas de justification objective et raisonnable à cette différence de traitement, selon les parties requérantes.

A.7. Les trois derniers moyens sont dirigés contre l'article 98 de la loi du 25 avril 2007. Le premier d'entre eux est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'un écrit doit être rédigé pour le contrat de bail relatif au logement d'un ou de plusieurs étudiants (comme pour la location d'un bien immobilier servant de résidence principale), alors que cette obligation ne s'applique pas à d'autres contrats de bail qui tombent sous l'application du droit commun, de la loi sur les baux commerciaux ou d'autres contrats de bail particuliers. La constatation qu'un bail écrit offre une protection entre les parties et à l'égard de tiers et que seul ce contrat puisse être enregistré s'applique également aux autres contrats de bail. L'argument selon lequel un écrit serait nécessaire pour la location d'un bien immobilier servant de résidence principale, parce qu'un tel contrat a des conséquences patrimoniales particulièrement importantes, ne s'applique pas, de surcroît, à la mise en location d'une chambre d'étudiants. Il peut toutefois être invoqué d'autant plus à l'égard d'autres formes de contrats de bail, par exemple en ce qui concerne les immeubles commerciaux ou les espaces de bureau.

A.8. Le sixième moyen est pris de la violation des articles 10, 11 et 16 de la Constitution, en ce que la disposition attaquée prévoit le traitement distinct de catégories similaires de personnes, à savoir les preneurs et les bailleurs qui ont conclu des contrats de bail concernant une résidence principale ou une chambre d'étudiants, selon que le bail a été conclu par écrit entre les parties ou qu'il a été imposé par le juge par un jugement valant bail écrit, alors qu'il n'existe pour ce faire aucune justification objective et raisonnable. En outre, l'article 16 de la Constitution est de ce fait également violé.

Les différents baux écrits ne donnent pas des droits et des garanties égaux aux parties et n'ont pas la même valeur, de sorte qu'un traitement discriminatoire apparaîtrait entre les preneurs et les bailleurs qui sont liés par un contrat de bail concernant une résidence principale ou une chambre d'étudiants, puisque le bail fixé par le juge ne correspond pas nécessairement aux intentions des parties. Les circonstances dans lesquelles le juge peut conclure à l'existence d'un contrat qui doit être établi par écrit sous son autorité ne sont pas définies de manière suffisamment précise dans la disposition attaquée pour être compatibles avec l'article 16 de la Constitution.

A.9. Le septième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il est fait une différence de traitement entre les preneurs et les bailleurs de contrats de bail relatifs à des chambres d'étudiants et à des résidences principales, conclus avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, selon qu'il s'agit d'un bail oral ou écrit. Les parties requérantes déduisent du dernier alinéa de l'article 1er *bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (ci-après : la loi sur les baux à loyer) que, par suite de l'article 98 attaqué de la loi du 25 avril 2007, la loi sur les baux à loyer serait également applicable depuis le 15 juin 2007 aux baux oraux existants, alors qu'un bail écrit concernant une chambre d'étudiants, conclu avant cette dernière date, continuerait d'être régi par le droit commun et que seules les dispositions impératives de la loi sur les baux à loyer lui seraient applicables. Elles estiment qu'il n'existe pas de justification objective et raisonnable pour cette distinction.

Quant au préjudice grave difficilement réparable

A.10. Les parties requérantes font valoir que l'entrée en vigueur immédiate de chacune des dispositions attaquées causera un préjudice grave difficilement réparable si, eu égard au caractère, à leur estime sérieux, des moyens invoqués, elles n'étaient pas suspendues, dans l'attente d'une éventuelle annulation. Le préjudice causé par chacune de ces dispositions ne pourra pas ou pourra difficilement être réparé après une annulation.

A.11. En ce qui concerne l'article 103 de la loi du 25 avril 2007, qui règle les modalités de la constitution d'une garantie locative, elles font valoir qu'il aura été conclu dans l'intervalle un grand nombre de contrats de bail dont la garantie locative convenue ne peut s'élever qu'à deux mois de loyer. L'exclusion des garanties de la loi sur le crédit à la consommation est préjudiciable aux propriétaires bailleurs, en ce qu'un grand nombre de garanties bancaires seront accordées à des clients insolvables.

A.12. L'application immédiate de l'article 99 de la loi du 25 avril 2007 a pour conséquence qu'un grand nombre de propriétaires seront forcés de communiquer le loyer et les charges locatives communes, ce qui viole leur droit à la protection de la vie privée et constitue un préjudice grave qui ne saurait être réparé par l'annulation. De même, les communes peuvent, en cas de violation de l'obligation de communication, imposer une amende administrative sans qu'il puisse être fait application du principe de proportionnalité.

A.13. L'annulation ultérieure éventuelle de l'article 102 de la loi du 25 avril 2007 ne pourra pas avoir d'impact sur la validité de l'annexe, établie par le Roi, aux conventions déjà conclues dans l'intervalle, qui continueront à exister telles quelles.

A.14. L'application immédiate de l'article 101, 3°, de la loi du 25 avril 2007 a pour conséquence, selon les parties requérantes, qu'un grand nombre de réparations devront déjà être réalisées par les propriétaires bailleurs, ce qui fait que l'annulation n'aura aucun impact sur les réparations déjà faites par ou au nom du propriétaire.

A.15. L'article 98 de la loi du 25 avril 2007 oblige les propriétaires bailleurs à conclure des baux écrits, ce qui a pour effet de porter atteinte au libre choix. Ce préjudice grave ne pourra pas ou pourra très difficilement être réparé après l'annulation. En outre, par suite de l'entrée en vigueur de la disposition législative dont l'application est imposée pour la mise en location de chambres d'étudiants, des jugements qui vaudront bail écrit seront déjà prononcés et des effets juridiques seront même attachés à l'exigence d'imposer un bail établi par jugement. Enfin, les baux oraux concernant les chambres d'étudiants conclus avant l'entrée en vigueur de la disposition litigieuse sont totalement régis par la loi sur les baux à loyer, qui contient des dispositions bien plus sévères pour les propriétaires bailleurs.

- B -

Quant aux dispositions attaquées

B.1. La demande de suspension est dirigée contre les articles 98, 99, 101, 102 et 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), publiée au *Moniteur belge* du 8 mai 2007, troisième édition.

Ces dispositions énoncent :

« Art. 98. Il est inséré un article 1714*bis* dans le même Code, libellé comme suit :

‘ Art. 1714*bis*. — L'article 1er*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants ’.

Art. 99. L'article 1716 du même Code abrogé par la loi du 20 février 1991, est rétabli dans la rédaction suivante :

‘ Art. 1716. — Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes.

Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros.

Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119*bis* de la nouvelle loi communale, à l'exception du § 5. ’ ».

« Art. 101. A l'article 2 du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du même Code, inséré par la loi du 20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa 1er est complété comme suit :

‘ Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. ’;

2° l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 de l'article 2 dont le texte actuel formera le § 1er :

‘ Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail ’;

3° il est inséré un § 2, rédigé comme suit :

‘ § 2. Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article. ’.

Art. 102. Un article 11*bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la même section, du même Code :

‘ Art. 11*bis*. — § 1er. Le Roi rédigera trois annexes, une par région, pour chaque contrat de bail, contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants : les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

§ 2. Cette annexe sera obligatoirement jointe au contrat de bail conclu après l'entrée en vigueur du présent article. ’.

Art. 103. Dans la même section du même Code, l'article 10 est remplacé par la disposition suivante :

‘ Art 10. — § 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues à l'alinéa suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

Les garanties mentionnées à l'alinéa précédent peuvent prendre au choix du preneur, trois formes : soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie, soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. L'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière. Nonobstant la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 22 mars 1993, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire. La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation n'est pas d'application. Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat locataire est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement. Après une évaluation faite un an après l'entrée en vigueur de ce système, le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, pourra organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'Il définit, selon les modalités de financement qu'Il définit. Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

Le Roi fixe le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

§ 2. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue au § 1er, alinéa 3, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par le § 1er, alinéa 3, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

§ 3. Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. ' ».

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 la 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 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 des normes attaquées.

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 des dispositions législatives attaquées, 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 des dispositions attaquées.

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 chacune des dispositions dont la suspension est demandée est le préjudice matériel que pourraient subir individuellement des membres identifiables - personnes physiques ou morales - 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 des dispositions attaquées et n'est donc pas difficilement réparable.

B.8. Etant donné que pour chacune des dispositions dont la suspension est demandée, une des conditions requises par l'article 20, 1^o, 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