

Numéros du rôle : 4523 et 4551
Arrêt n° 109/2009 du 9 juillet 2009

A R R E T

En cause : les questions préjudicielles relatives à l'article 73 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, posées par le Juge de paix du canton d'Etterbeek et le Juge de paix du premier canton de Gand.

La Cour constitutionnelle,

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

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet des questions préjudicielles et procédure*

a) Par jugement du 25 septembre 2008 en cause de Claudine Parissis contre Alicia Tirmarche, en présence de Anne Tirmarche, et en cause de Anne Tirmarche contre Claudine Parissis, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 3 octobre 2008, le Juge de paix du canton d'Etterbeek a posé la question préjudicielle suivante :

« N'y a-t-il pas discrimination par rapport aux articles 10 ou 11 de la Constitution dans la loi-programme du 27 décembre 2006 en ce qu'elle dispose dans son article 73 qu'après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, qu'aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 de l'article 3 de la loi du 20 février 1991 portant sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur ne sont pas d'application, ne vise que le paragraphe 5 du même article 3 et ne vise pas le paragraphe 6 de cet article, d'autant plus que la sanction mise en place pour le non-enregistrement peut être invoquée par un locataire lié par une convention de bail de 9 ans et ce également pendant les 3 premières années du bail ? ».

b) Par jugement du 3 novembre 2008 en cause de la SA « Giliph Invest » contre Alexander Verheijen, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 12 novembre 2008, le Juge de paix du premier canton de Gand a demandé à la Cour constitutionnelle « de se prononcer sur la question de savoir si le fait que l'article 3, § 5, alinéa 2 [lire : alinéa 3], de la loi sur les baux d'habitation ait été inséré dans cette loi par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 sans avoir été rendu également applicable aux contrats de bail de courte durée visés à l'article 3, § 6, de la loi sur les baux d'habitation, est compatible ou non avec la Constitution ».

Ces affaires, inscrites sous les numéros 4523 et 4551 du rôle de la Cour, ont été jointes.

Des mémoires ont été introduits par :

- Alexander Verheijen, demeurant à 9800 Deinze, Ommegangstraat 9, dans l'affaire n° 4551;

- le Conseil des ministres, dans les deux affaires.

A l'audience publique du 2 juin 2009 :

- ont comparu :

. Alexander Verheijen, en personne, dans l'affaire n° 4551;

. Me J. Bourtembourg, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;

- les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et A. Alen ont fait rapport;

- les parties précitées ont été entendues;
- les affaires ont été mises 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. *Les faits et les procédures antérieures*

Affaire n° 4523

Le 8 juillet 2005, Claudine Parissis donne en location à Anne Tirmarche un appartement situé à Etterbeek pour une durée de trois ans prenant cours le 1er septembre 2005. Le juge *a quo* indique qu'un deuxième bail, identique au premier bail, a été signé entre Claudine Parissis et Alicia Tirmarche, la fille de Anne Tirmarche, portant également la date du 8 juillet 2005 et enregistré au troisième bureau de l'enregistrement d'Ixelles, le 3 septembre 2007.

Le 17 septembre 2007, Alicia Tirmarche invoque la nullité de la convention qu'elle a signée au motif de l'existence d'une manœuvre dolosive dans le chef de Claudine Parissis.

Le 19 septembre 2007, Anne Tirmarche donne son congé avec effet au 31 décembre 2007 précisant qu'elle estime ne devoir aucune indemnité de résiliation.

Le 22 janvier 2008, Claudine Parissis dépose une requête contre Alicia Tirmarche en vue d'entendre déclarer résiliée la convention de bail conclue entre parties aux torts et griefs des parties Tirmarche. Claudine Parissis réclame également l'expulsion des parties et le paiement d'une indemnité de résiliation équivalente à trois mois de loyer. Claudine Parissis réclame encore devant le juge *a quo* la condamnation des preneurs au paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois d'août 2008 ainsi que la désignation d'un expert pour procéder à l'état des lieux de sortie.

Le 25 janvier 2008, Alicia Tirmarche dépose une requête auprès du juge *a quo* pour débloquer la garantie locative constituée. Les défenderesses devant le juge *a quo*, Alicia et Anne Tirmarche, contestent le bien fondé de la demande de Claudine Parissis, arguant que le premier bail signé avec Anne Tirmarche n'avait pas été enregistré tandis que le deuxième bail conclu avec Alicia Tirmarche a fait l'objet d'un enregistrement. D'après les défenderesses devant le juge *a quo*, l'absence d'enregistrement du premier bail aurait pour conséquence que le locataire a la possibilité de quitter les lieux sans devoir payer l'indemnité visée à l'article 3, § 5, alinéa 2, de la loi du 20 février 1991 portant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Les défenderesses devant le juge *a quo* prétendent également qu'il existe une discrimination injustifiée entre les baux de courte durée et les baux de longue durée quant aux conséquences civiles liées à l'enregistrement ou l'absence d'enregistrement des baux dès lors que l'absence d'enregistrement d'un bail de location de neuf ans aurait pour conséquence que le preneur peut quitter les lieux à n'importe quel moment sans devoir payer une indemnité quelconque, tandis que cette possibilité n'existe pas pour les baux non enregistrés d'une durée maximum de trois ans.

Affaire n° 4551

Le 1er août 2007, la SA « Giliph Invest » et Alexander Verheijen concluent un contrat de bail pour résidence principale portant sur un studio situé à Gand. Le contrat est conclu pour une durée de trois ans à compter du 1er juillet 2007.

Le juge *a quo* constate que le contrat ne contient aucune mention relative à l'enregistrement. Il renvoie en conséquence à l'article 5*bis* de la loi sur les baux d'habitation qui impose l'obligation d'enregistrement au bailleur ainsi qu'à l'article 3, § 5, alinéa 2, tel qu'il a été inséré par la loi-programme du 27 décembre 2006 qui prévoit que le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, sans délai de préavis et sans paiement d'une indemnité.

Le juge *a quo* relève que le défendeur a mis fin au bail par un courrier du 28 avril 2008 dans lequel il faisait savoir au bailleur que le contrat prendrait fin le 31 mai 2008. Le juge *a quo* constate toutefois que le contrat de bail d'une durée inférieure à trois ans est régi par l'article 3, § 6, de la loi sur les baux d'habitation et non par l'article 3, §§ 2 à 5. Il en déduit que l'article 3, § 5, alinéa 2, de la loi sur les baux d'habitation ne s'applique pas au contrat de bail conclu en l'espèce et se pose la question de la différence de traitement entre le contrat de bail de neuf ans auquel il peut être mis fin moyennant un congé de trois mois et, à défaut d'enregistrement, sans préavis, et le contrat de bail de courte durée, qui prend fin à l'expiration de la durée prévue sans que l'on puisse y mettre un terme moyennant un congé de trois mois.

Le juge *a quo* relève encore que les articles 62 à 66 de la loi-programme du 27 décembre 2006 ont fait l'objet d'un recours en annulation devant la Cour. Ce recours a donné lieu à l'arrêt n° 84/2008 du 27 mai 2008. Il s'inscrivait toutefois dans le cadre de la question de savoir si une différence de traitement était créée entre les contrats de bail affectés exclusivement ou non au logement d'une famille ou d'une personne seule, tandis qu'il est question ici d'une différence de traitement entre les contrats de bail de neuf ans et les contrats de bail de maximum trois ans.

III. *En droit*

- A -

Mémoire du Conseil des ministres dans les deux affaires

A.1.1. Le Conseil des ministres relève que d'après les travaux préparatoires de la loi-programme du 27 décembre 2006, la modification du Code civil par l'article 73 de ladite loi implique qu'aussi longtemps que la convention de bail n'est pas encore enregistrée, le preneur ne sera pas tenu de respecter le délai de préavis et le bailleur ne pourra pas réclamer du locataire l'indemnité pour résiliation anticipée du contrat de bail, ce qui devrait inciter le bailleur à faire enregistrer le contrat de bail.

L'enregistrement du bail confère à celui-ci date certaine et protège le preneur en cas d'aliénation du bien loué. A défaut pour le bailleur de procéder audit enregistrement dans le délai de deux mois à dater de la conclusion du bail, le bailleur s'expose, outre à une amende, à ce que le preneur résilie le bail sans devoir respecter le congé de trois mois et sans devoir payer l'indemnité de résiliation.

A.1.2. Le Conseil des ministres note ensuite que l'article 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil est consacré à la durée du bail portant sur la résidence principale du preneur. Ce bail est réputé conclu pour une durée de neuf années et prend fin à l'expiration d'une période de neuf ans moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins trois mois avant l'échéance, à défaut de quoi le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

Le paragraphe 5 du même article régit le congé donné par le preneur dans le cadre d'un bail conclu pour une période de neuf années. Le paragraphe 6 de l'article 3 est, quant à lui, consacré au bail conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

A.1.3. D'après le Conseil des ministres, la différence de traitement dénoncée dans la question préjudicielle repose sur un critère objectif tenant à la durée du bail. Ce critère permettrait d'atteindre l'objectif poursuivi, à

savoir inciter le bailleur à procéder à l'enregistrement du bail, enregistrement qui protégera le locataire d'une expulsion en cas de vente par le bailleur du bien loué. Il ne pouvait se justifier, d'après le Conseil des ministres, de prévoir la même mesure pour un bail de courte durée dès lors que dans le régime légal, ce bail ne peut faire l'objet d'une résiliation anticipée.

A.1.4. D'après le Conseil des ministres, en toute hypothèse, la disposition litigieuse ne serait pas de nature à entraîner de quelconques effets disproportionnés dès lors que le locataire peut lui aussi faire enregistrer son bail et qu'il pourrait en cas de revente du bien loué et de son éviction par un acquéreur réclamer des dommages et intérêts auprès de son bailleur.

Il en serait d'autant plus ainsi que l'article 9 de la section 2 du chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil relatif à la transmission du bien loué, énonce que si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, et qu'il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois. La même disposition prévoirait toutefois une faculté de résiliation au bénéfice de l'acquéreur pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. D'après une doctrine et une jurisprudence majoritaires, « la faculté de résiliation prévue par cette disposition [serait] exclue dans le cadre d'un bail de courte durée non enregistré mais habité depuis plus de six mois ».

Force serait donc de constater que cette disposition assure au preneur d'un bail de courte durée une protection en l'absence d'enregistrement du bail.

A.1.5. Le Conseil des ministres souligne encore que les faits des affaires qui ont donné lieu au renvoi préjudiciel sont étrangers à toute vente du bien qui fait l'objet d'un contrat de bail de courte durée et que les parties défenderesses estiment que s'il existait une disposition analogue à la disposition en cause pour les contrats de bail de courte durée, elles pourraient quitter le bien à tout moment sans devoir payer la moindre indemnité.

A.1.6. Le Conseil des ministres rappelle enfin qu'à peine de se substituer au législateur lui-même, il ne pourrait être question de censurer un choix fait par le législateur.

Mémoire du défendeur devant le juge a quo dans l'affaire n° 4551

A.2.1. Le défendeur devant le juge *a quo* dans l'affaire n° 4551 indique que sur la base de l'article 5*bis* de la loi sur les baux d'habitation, le bailleur a l'obligation de faire enregistrer le contrat de bail, sans quoi le preneur peut, à tout moment, s'il le souhaite, mettre un terme au contrat de bail et quitter l'habitation sans devoir observer une période de préavis et sans être redevable au bailleur de la moindre indemnité.

A.2.2. D'après le défendeur devant le juge *a quo*, le législateur aurait en l'espèce agi de manière discriminatoire au détriment du preneur d'un contrat de bail non enregistré pour une période égale ou inférieure à trois ans. Le preneur ayant conclu un contrat de bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans serait ainsi privé de sa protection grâce à l'enregistrement du contrat de bail contre l'expulsion en cas de vente du bien loué à des tiers, mais cela entraînerait également que si le preneur d'un bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans mettait un terme au contrat de bail sans préavis, il serait redevable d'une indemnité de résiliation à l'égard du bailleur, indemnité dont n'est pas redevable, dans le même cas de figure, le preneur d'un contrat de bail dont la durée est supérieure à trois ans.

Cette différence créée par le législateur entre respectivement des contrats de bail non enregistrés pour une période égale ou inférieure à trois ans et des contrats de bail non enregistrés pour une période supérieure à trois ans créerait une discrimination non seulement quant à la protection du preneur mais également quant aux conséquences financières d'une résiliation par le preneur.

- B -

B.1. L'article 3, § 5, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code civil dispose, depuis sa modification par l'article 73 de la loi-programme du 27 décembre 2006 :

« Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1er que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ».

Le paragraphe 6 du même article dispose :

« Par dérogation au § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraires, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé

avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7 ».

B.2. Les juges *a quo* interrogent la Cour sur la différence de traitement qui résulte de la modification opérée par l'article 73 de la loi-programme du 27 décembre 2006, de l'article 3, § 5, de la loi du 20 février 1991 portant sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, entre, d'une part, le preneur qui a conclu un contrat de bail d'une durée de neuf années et se voit appliquer ladite disposition en l'absence d'enregistrement du bail par le bailleur et, d'autre part, le preneur qui a conclu un contrat de bail de plus courte durée et ne peut se voir appliquer la disposition en cause dans la même hypothèse.

B.3. Il ressort des travaux préparatoires de la loi-programme du 27 décembre 2006 que le législateur entendait accroître le nombre de baux présentés à l'enregistrement et offrir ainsi une meilleure protection aux preneurs :

« L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement donne date certaine au contrat de bail. A partir de cette date, le locataire est protégé contre toute expulsion lorsque le bien loué est vendu.

Le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe impose déjà actuellement, tant au propriétaire, qu'au locataire, l'obligation de présenter le contrat de bail à l'enregistrement. Dans la pratique, il semble que les locataires ne sont pas toujours au courant de cette obligation fiscale pas plus que de l'avantage qui en découle pour eux sur le plan de la protection contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'habitation.

C'est pourquoi le gouvernement a décidé désormais d'imposer, du moins en ce qui concerne les biens immeubles affectés exclusivement à l'habitation, l'obligation de présentation à la formalité de l'enregistrement aux bailleurs qui, normalement, sont bien au courant de cette obligation fiscale.

La formalité est gratuite. Le locataire peut encore toujours présenter le contrat de bail à l'enregistrement - il a en effet toujours tout intérêt à ce que le contrat ait le plus vite possible date certaine - mais il n'y est plus obligé fiscalement et ne sera donc pas non plus sanctionné s'il ne le fait pas. Le bailleur par contre peut encore encourir l'amende pour enregistrement tardif (amende de 25 euros). En outre, du moins lorsque le contrat de bail concerne la

résidence principale, le bailleur est incité à demander l'enregistrement par le fait que, aussi longtemps que la formalité n'aura pas été exécutée, il ne pourra pas réclamer l'indemnité prévue par le Code civil en cas de résiliation anticipée du bail par le locataire » (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51-2773/001, pp. 53-54).

Quant à la disposition en cause, elle a fait l'objet du commentaire suivant :

« La modification du Code civil entraîne que aussi longtemps que la convention de bail n'est pas enregistrée, le preneur ne sera pas tenu de respecter le délai de préavis et le bailleur ne pourra pas réclamer du locataire l'indemnité pour résiliation anticipée du contrat de bail. Ceci devrait inciter le bailleur à faire enregistrer le contrat de bail. Il faut cependant remarquer que cet incitant ne vaut pas pour tous les contrats de bail visés à l'article 19, 3^o, a), du C.enreg., mais seulement pour les contrats de bail relatifs à la résidence principale du locataire. Car c'est dans le cadre de cette dernière sorte de location que le locataire doit être le mieux protégé » (*Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51- 2773/001, p. 56).

B.4. La différence de traitement entre les parties à un contrat de bail de résidence principale repose sur un critère objectif, à savoir la durée du bail pour une durée déterminée.

En outre, la limitation de la mesure aux contrats de bail de neuf ans est raisonnablement justifiée puisque la sanction du non-enregistrement du contrat de bail dans le chef du bailleur concerne exclusivement le régime relatif au délai de préavis des baux et à l'indemnité de préavis qui serait éventuellement due par le locataire à cette occasion, un régime dont l'article 3, § 6, alinéa 2, exclut expressément l'application aux baux de résidence principale de trois ans ou moins.

En effet, en juger autrement perturberait l'économie de la différence de régime des contrats de bail de neuf ans et des contrats de bail de trois ans maximum.

Par ailleurs, le législateur pouvait partir du principe que les effets civils du non-enregistrement du contrat de bail étaient plus sérieux dans le cas des contrats de bail conclus pour une longue durée de neuf ans que pour les contrats de bail à durée limitée, auquel cas le

locataire pourrait se protéger en prenant lui-même l'initiative de procéder à l'enregistrement gratuit. Dans cette optique, la mesure n'a donc pas d'effets déraisonnables.

B.5. Les questions préjudicielles appellent une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 73 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il ne s'applique qu'aux contrats de bail de résidence principale conclus pour une durée de neuf années.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, à l'audience publique du 9 juillet 2009.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior