

Numéro du rôle : 4609
Arrêt n° 189/2009 du 26 novembre 2009

A R R E T

En cause : la question préjudicielle concernant l'article 3, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (« Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur »), telle que cette section a été insérée par la loi du 20 février 1991, posée par le Juge de paix du canton de Namur 2.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents P. Martens et M. Bossuyt, et des juges M. Melchior, 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 P. Martens,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 13 janvier 2009 en cause de Jacqueline Alin contre Marc Valentour, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 15 janvier 2009, le Juge de paix du canton de Namur 2 a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991, interprété en ce sens que si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue au paragraphe 5, alinéa 3, le bailleur est libéré de son obligation de réaliser le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2, viole-t-il les articles 10, 11 et 23 de la Constitution,

a) en ce que le preneur qui se voit notifier un congé sur pied du paragraphe 4 conserve le droit de réclamer l'indemnité prévue par cette disposition, même s'il fait usage de la faculté de contre-préavis,

b) en ce que le preneur qui se voit notifier un congé sur pied du paragraphe 2 et qui ne fait pas usage du contre-préavis prévu au paragraphe 5, alinéa 3, bénéficie du droit de réclamer une indemnité équivalente à 18 mois de loyers si le bailleur ne réalise pas le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2 ? ».

Le Conseil des ministres a introduit un mémoire.

A l'audience publique du 20 octobre 2009 :

- a comparu Me V. Rigodanzo *loco* Me B. Lombaert, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;

- les juges-rapporteurs J.-P. Snappe et L. Lavrysen ont fait rapport;

- l'avocat précité a été entendu;

- 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. *Les faits et la procédure antérieure*

En 1999, Jacqueline Alin, demanderesse devant le Juge de paix, a pris en location auprès de Marc Valentour, défendeur, un appartement qui a été affecté à sa résidence principale.

En 2006, Marc Valentour a décidé de mettre fin au contrat de bail de résidence principale pour occuper personnellement le bien. Conformément à l'article 3, § 2, alinéa 1er, de la loi du 20 février 1991, Marc Valentour a notifié à Jacqueline Alin un congé avec un préavis de six mois pour cause d'occupation personnelle. Le bail devait donc prendre fin à l'expiration de ce délai.

Toutefois, entre-temps, Jacqueline Alin a trouvé un nouveau logement et a donc mis fin à son tour au contrat de bail en notifiant à Marc Valentour un contre-préavis en application de l'article 3, § 5, de la loi du 20 février 1991.

Par la suite, Jacqueline Alin a saisi le Juge de paix afin de faire constater que Marc Valentour n'aurait pas occupé personnellement le bien dans le délai légal requis.

La demande principale formée par Jacqueline Alin a pour objet d'entendre condamner Marc Valentour à lui payer une somme correspondant à l'indemnité de 18 mois de loyer prévue par l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991.

Marc Valentour estime, à titre principal, qu'en raison du contre-préavis donné par Jacqueline Alin, il ne serait plus tenu d'occuper personnellement les lieux comme il en avait manifesté l'intention lors de la notification du congé à Jacqueline Alin et que, partant, l'indemnité de 18 mois de loyer ne serait pas due. Il invoque, à l'appui de sa thèse, deux arrêts de la Cour de cassation du 22 juin 1998 et du 15 septembre 2006.

Après un examen des antécédents législatifs et jurisprudentiels de la disposition en cause, le juge *a quo* a soulevé, d'office, les questions préjudicielles mentionnées ci-dessus.

III. *En droit*

- A -

Position du Conseil des ministres

A.1.1. Le Conseil des ministres rappelle les antécédents législatifs de l'article 3, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil et les deux arrêts rendus par la Cour de cassation relativement à la question de savoir si, en cas de contre-préavis donné par le preneur, le bailleur reste tenu par l'obligation d'habiter le bien loué alors qu'il donne un préavis au preneur. Il relève que les obligations consécutives au congé donné par le bailleur pour occupation personnelle (c'est-à-dire l'obligation de réaliser le motif invoqué et, à défaut, celle de verser une indemnité d'éviction) naissent dès l'instant où le congé est notifié par le bailleur. L'existence ultérieure d'un contre-préavis et, par conséquent, le fait que le bail prenne fin ensuite de ce contre-préavis, n'a pas pour effet de supprimer les obligations auxquelles le bailleur s'est engagé par la voie d'un acte juridique unilatéral antérieur. Ainsi, dès qu'il notifie le préavis pour occupation personnelle, le bailleur voit naître à sa charge l'obligation de réaliser le motif invoqué. De cette obligation découle celle de verser une indemnité de dix-huit mois de loyer si le motif du renon n'est pas réalisé. Par conséquent, le fait que le bail prenne fin par le contre-préavis du preneur - dont le délai expire avant le congé du bailleur - est sans influence sur les obligations du bailleur, lesquelles sont nées dès la notification du congé pour occupation personnelle.

Le Conseil des ministres rappelle que le contre-préavis n'est jamais que « l'accessoire » du congé principal donné par le bailleur. En d'autres termes, sans la notification du congé pour occupation personnelle par le bailleur, le preneur n'a pas la possibilité de notifier un contre-préavis.

Le Conseil des ministres soutient dès lors que l'argumentation de la Cour de cassation développée dans son arrêt du 15 septembre 2006, relative au calcul du point de départ de l'occupation obligatoire par le bailleur en cas de contre-préavis par le preneur, ne peut être suivie. Pour rappel, la Cour de cassation estimait qu'en s'abstenant de modifier la disposition relative au calcul du point de départ de l'occupation obligatoire par le bailleur afin de prendre en compte l'hypothèse où le preneur notifie un contre-préavis, le législateur aurait - de manière implicite - délié le bailleur de son obligation d'occupation personnelle.

Il y a cependant lieu de constater, poursuit le Conseil des ministres, que si le législateur avait modifié le point de départ de l'occupation obligatoire par le bailleur dans le sens suggéré par la Cour de cassation, il aurait créé une grande insécurité pour le bailleur. En effet, dans cette hypothèse, le point de départ de l'obligation pour le bailleur d'occuper personnellement les lieux dépendrait d'un aléa (l'éventuel contre-préavis du preneur) qui, à supposer qu'il se réalise, aurait pour effet d'avancer le point de départ initial d'occupation personnelle des lieux. Cette solution présenterait donc des inconvénients et une insécurité dans le chef du bailleur qui ne sont absolument pas justifiés.

Manifestement, le législateur, conscient de ces inconvénients pour le bailleur, n'a pas souhaité modifier ce point de départ et a, à cet égard, précisé qu'« alors que le texte actuel prend la date de ' restitution ' du bien par le preneur comme point de départ pour la réalisation du motif du congé pour occupation personnelle ou pour occupation par les alliés, il s'indique, compte tenu également de la possibilité de contre-préavis comme prévu au point 7°, de prendre comme point de départ la date prévue initialement par le bailleur, à savoir la date de l'expiration du préavis donné par le bailleur ou la date de la restitution du bien par le preneur après une prorogation éventuelle du bail ».

En allongeant la durée du bail, en restreignant les possibilités de le résilier anticipativement et en instaurant une sanction volontairement lourde en cas de non-respect des motifs de résiliation anticipée, le législateur a conféré au locataire un réel droit au maintien dans les lieux.

L'ensemble du dispositif législatif en cause a pour but d'assurer la protection, la stabilité et la durée du logement principal. Partant, l'instauration de l'indemnité d'éviction a pour objectif principal de sanctionner le bailleur qui contournerait la finalité poursuivie par le législateur en notifiant au preneur un renon exceptionnel pour usage propre sans, par la suite, réaliser le motif du renon.

A cet égard, le contre-préavis du preneur - qui n'est jamais que la conséquence du congé donné par le bailleur - ne peut avoir pour effet de dispenser le bailleur de ses obligations. En décider autrement reviendrait à méconnaître l'intention du législateur lorsque celui-ci a adopté des règles protectrices à l'égard du locataire quant aux lieux affectés à sa résidence principale.

A.1.2. Le Conseil des ministres conclut que l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991, interprété en ce sens que si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue au paragraphe 5, alinéa 3, le bailleur est libéré de son obligation de réaliser le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2, viole les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

En revanche, l'article 3, § 2, de la loi du 20 février 1991 ne viole pas les articles 10, 11 et 23 de la Constitution s'il est interprété en ce sens que le bailleur n'est pas libéré de son obligation de réaliser le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2 de cette disposition, lorsque le preneur lui notifie un contre-préavis dont le délai expire avant celui du congé du bailleur.

- B -

B.1.1. L'article 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil relatif « aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur », inséré par la loi du

20 février 1991 et modifié par la loi du 13 avril 1997, et avant sa modification par la loi du 27 décembre 2006, dispose :

« [...] »

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée

[...]

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. 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.

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.

[...] ».

B.1.2. Le juge *a quo* interroge la Cour sur le point de savoir si l'article 3, § 2, précité, interprété en ce sens que si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue au paragraphe 5, alinéa 3, le bailleur est libéré de son obligation, prévue au paragraphe 2, d'occuper personnellement le bien loué, viole les articles 10, 11 et 23 de la Constitution, d'une part, parce que lorsqu'un bailleur signifie au preneur un congé sans motif, aux termes du paragraphe 4, le preneur a droit à une indemnité, même s'il fait usage du contre-préavis et, d'autre part, parce qu'il y aurait une différence de traitement non justifiée entre les preneurs selon qu'ils feraient ou non usage de leur faculté de contre-préavis.

B.2.1. La loi du 20 février 1991 qui a inséré dans le Code civil une section consacrée « aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » a pour objectif d'assurer une meilleure protection du preneur quant à son logement familial. Les travaux préparatoires précisent :

« Le toit qui abrite le preneur et sa famille exige la garantie d'une certaine sécurité pour que puisse s'inscrire en filigrane des dispositions qui y sont consacrées, l'avènement d'un 'droit au logement' ».

Les conditions d'exercice de ce droit supposent que chacun puisse disposer d'un logement d'une taille suffisante offrant des conditions de confort et de sérénité. Des règles protectrices du bail ne contribueront que partiellement à l'effectivité de ce droit, mais elles la favoriseront sûrement » (*Doc. parl.*, Chambre, 1990-1991, n° 1357/1, p. 3).

Cet objectif a été confirmé dans les travaux préparatoires de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/1, p. 2).

B.2.2. Afin d'atteindre cet objectif, le législateur a, à titre principal, porté la durée du bail à neuf ans et, parallèlement, afin que le bailleur ne puisse pas porter atteinte à la durée du bail ainsi fixée, le législateur a limité les possibilités de résiliation anticipée du bail. La résiliation du bail relatif à la résidence principale du preneur par le bailleur ne peut avoir lieu que pour des motifs déterminés : l'occupation des lieux loués par le bailleur ou par un membre de sa famille et la réalisation de travaux importants. Le congé pour ces motifs est donné moyennant préavis mais sans indemnité. A défaut de respecter les deux motifs de renon, le bailleur est tenu au versement d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer au moins (article 3, § 2).

B.2.3. Afin d'éviter au preneur qui s'est vu notifier un congé pour occupation personnelle par le bailleur de devoir payer deux loyers en même temps, le législateur a prévu que le preneur puisse mettre fin au contrat de bail, en donnant un contre-préavis. La durée de ce contre-préavis est limitée à un mois (article 3, § 5).

B.2.4. A propos de la faculté de contre-préavis dont peut faire usage le preneur, certains amendements ont été déposés visant à réduire l'indemnité d'éviction due par le bailleur conformément au paragraphe 4 (c'est-à-dire une résiliation non motivée). Ceux-ci ont tous été rejetés, à la suite de la réponse du ministre de la Justice qui soutint que, dans la mesure où cette résiliation « occasionne des frais supplémentaires inattendus pour le preneur », « il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le preneur a trouvé une solution ». Il s'agit en l'occurrence d'« un choix entre l'indemnité du preneur et la rentabilité pour le bailleur » (*Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/7, p. 28).

Même si ces amendements ne concernaient que l'hypothèse d'une résiliation non motivée du bail par le bailleur, il n'a jamais été envisagé au cours des travaux préparatoires de prévoir

que le contre-préavis du preneur délierait le bailleur de ses obligations. En outre, il n'a jamais été envisagé que l'insertion d'une possibilité de contre-préavis s'inscrive à contre-courant de l'objectif poursuivi par le législateur d'une protection accrue du droit au logement du locataire. Cette possibilité s'explique au contraire dans la perspective du renforcement de ce droit.

B.3. Il résulte de ceci que les obligations consécutives au congé donné par le bailleur pour occupation personnelle, l'obligation de réaliser le motif invoqué et à défaut, le versement d'une indemnité d'éviction naissent dès l'instant où le congé est notifié.

Le contre-préavis n'est, par conséquent, que l'accessoire du congé principal donné par le bailleur, le preneur ne pouvant notifier ce contre-préavis à défaut pour le bailleur d'avoir notifié le congé pour occupation personnelle du bien.

Dès lors que l'indemnité d'éviction en cause tend à garantir la sécurité de logement du preneur et que cette sécurité de logement est en tout état de cause affectée par un congé donné par le bailleur, indépendamment du moment où le preneur trouve un nouveau logement, le moment où est donné le contre-préavis, ou son absence, ne peut être considéré comme un élément pertinent pour maintenir ou non l'indemnité d'éviction.

B.4.1. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que dans l'interprétation selon laquelle les obligations prévues à charge du bailleur seraient anéanties par l'effet du contre-préavis donné par le preneur, conformément à l'article 3, § 5, cette disposition du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, en traitant différemment sans aucune justification les preneurs selon qu'ils font ou non usage de leur faculté de préavis, n'est pas compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, l'exercice de cette faculté ayant été voulu, comme il a été rappelé en B.3, dans le but de renforcer le droit au logement du preneur, garanti par l'article 23 de la Constitution.

B.4.2. En revanche, dans l'interprétation selon laquelle les obligations à charge du bailleur conformément à l'article 3, § 2, précité s'appliquent indépendamment de l'usage qui

est fait ou non de la faculté laissée au preneur de notifier un contre-préavis, l'article 3, § 2, est compatible avec les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

- Interprété en ce sens que, si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue à l'article 3, § 5, alinéa 3, le bailleur est libéré de son obligation de réaliser le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2, l'article 3, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, avant sa modification par la loi du 27 décembre 2006, viole les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

- Interprété en ce sens que, si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue à l'article 3, § 5, alinéa 3, le bailleur n'est pas libéré de son obligation de réaliser le motif du congé dans les conditions prévues au paragraphe 2, l'article 3, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, avant sa modification par la loi du 27 décembre 2006, ne viole pas les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

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 26 novembre 2009.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

P. Martens