

Numéro du rôle : 6917
Arrêt n° 156/2020 du 26 novembre 2020

ARRÊT

En cause : le recours en annulation de l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », introduit par l'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » et Olivier Domb.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents F. Daoût et L. Lavrysen, des juges J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, P. Nihoul, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache et T. Detienne, et, conformément à l'article 60*bis* de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, du président émérite A. Alen, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président F. Daoût,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet du recours et procédure*

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 28 avril 2018 et parvenue au greffe le 3 mai 2018, un recours en annulation de l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » (publiée au *Moniteur belge* du 30 octobre 2017) a été introduit par l'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » et Olivier Domb, assistés et représentés par Me B. Cambier et Me A. Paternostre, avocats au barreau de Bruxelles.

Des mémoires ont été introduits par :

- le Conseil des ministres, assisté et représenté par Me S. Depré et Me E. de Lophem, avocats au barreau de Bruxelles;
- le Gouvernement flamand, assisté et représenté par Me J. Roets, Me E. Cloots et Me S. Sottiaux, avocats au barreau d'Anvers;
- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assisté et représenté par Me M. von Kuegelgen et Me L. Grauer, avocats au barreau de Bruxelles.

Les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse.

Des mémoires en réplique ont été introduits par :

- le Gouvernement flamand;
- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par ordonnance du 15 juillet 2020, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et J. Moerman, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, qu'en cas d'une telle demande, l'affaire serait prise à l'audience du 22 septembre 2020, à l'heure ultérieurement fixée par le président, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 1er septembre 2020 et l'affaire mise en délibéré.

À la suite de la demande des parties requérantes à être entendues, le président, par ordonnance du 31 août 2020, a fixé l'heure de l'audience à 14.00 heures.

À l'audience publique du 22 septembre 2020 :

- ont comparu :
- . Me A. Paternostre, pour les parties requérantes;
- . Me S. Depré, pour le Conseil des ministres;

- . Me J. Roets, pour le Gouvernement flamand;
- . Me R. Van Melsen, avocat au barreau de Bruxelles, *loco* Me M. von Kuegelgen et Me L. Grauer, pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et J. Moerman 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 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *En droit*

- A -

Quant à la recevabilité

En ce qui concerne l'intérêt des parties requérantes

A.1.1. L'association sans but lucratif « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » expose que son intérêt à demander l'annulation de l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » (ci-après : l'ordonnance du 27 juillet 2017) est à la fois personnel et collectif.

Elle soutient, d'abord, qu'une importante partie de ses activités consiste à remplir la fonction d'arbitre, au sens de la sixième partie du Code judiciaire relative à l'arbitrage, en particulier en ce qui concerne les litiges relatifs aux baux d'habitation. L'association requérante estime qu'en réputant non écrite toute clause d'arbitrage inscrite dans un contrat de bail d'habitation, la disposition législative attaquée a pour effet de diminuer sensiblement le nombre des litiges qui lui seront soumis, ce qui affecte son objet social. Elle considère que, lorsqu'un litige est né, il est généralement plus difficile de convaincre celle des parties qui est débitrice d'une obligation de conclure une convention d'arbitrage.

L'association requérante estime ensuite pouvoir défendre l'intérêt et le droit de toute partie à un contrat de bail d'habitation à l'insertion d'une utile clause d'arbitrage dans une telle convention. Elle estime aussi qu'en dissuadant les parties à un bail de prévoir un recours à un arbitre dans un domaine pourtant propice à ce mode de résolution des litiges, la règle énoncée par la disposition attaquée porte atteinte à l'arbitrage en général, dont l'association requérante assure la promotion.

A.1.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale conteste l'intérêt de l'association requérante.

Il met d'abord en doute la légitimité de son intérêt, en relevant que, même depuis l'adoption de la disposition attaquée, cette association, dont il dénonce le manque de professionnalisme et des abus, continue à répandre, via des agences immobilières, des modèles de baux d'habitation contenant une clause d'arbitrage la désignant comme arbitre. Le Gouvernement considère que, ce faisant, l'association requérante viole sciemment la disposition attaquée, dans son seul intérêt, et préjuge de la décision de la Cour quant au recours en annulation.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale observe ensuite que l'association requérante ne peut justifier d'un intérêt personnel et direct à défendre les droits des locataires à l'inclusion d'une clause d'arbitrage. Il remarque que l'absence d'intérêt de l'association requérante à défendre les droits des parties à un contrat de bail d'habitation a aussi pour effet de rendre le moyen irrecevable, en ce qu'il est pris de la violation des articles 1101 et 1134 du Code civil. Il ajoute que cette association n'a nullement la volonté de promouvoir l'arbitrage en tant que tel.

A.1.3. L'association requérante estime que les critiques personnelles que le Gouvernement lui adresse directement confirment son intérêt à demander l'annulation de la disposition attaquée parce qu'elles font apparaître que cette disposition a essentiellement pour but d'entraver ses activités.

A.2.1. Olivier Domb prétend justifier d'un intérêt personnel et professionnel à demander l'annulation de l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, en sa qualité d'arbitre et de président du conseil d'administration de l'association sans but lucratif précitée.

Il affirme que l'interdiction des clauses d'arbitrage dans un contrat de bail d'habitation affectera défavorablement l'ampleur de ses activités et de celles de l'association qu'il préside.

A.2.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale conteste aussi l'intérêt d'Olivier Domb.

Il estime que ce requérant utilise l'association précitée à son profit personnel, puisqu'il est, à tout le moins dans le cadre de litiges francophones, le seul arbitre désigné par elle. Le Gouvernement observe qu'aucun autre arbitre - de cette association ou d'une autre - ni aucun autre organisme d'arbitrage n'a demandé l'annulation de la disposition attaquée.

En ce qui concerne la compétence de la Cour

A.3. L'unique moyen exposé par les parties requérantes est pris de la violation des articles 33, 35 et 146 de la Constitution, de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, lu en combinaison avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, des articles 1101 et 1134 du Code civil, ainsi que des articles 1676 et suivants du Code judiciaire.

A.4. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale soutient que le moyen exposé par les requérants est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 1101 et 1134 du Code civil. Il rappelle que la Cour n'est pas compétente pour statuer sur le respect de ces dispositions législatives.

A.5. Le Gouvernement flamand estime que le moyen exposé par les parties requérantes est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 1676 et suivants du Code judiciaire et des articles 1101 et 1134 du Code civil. Il remarque que ces dispositions législatives n'énoncent pas des règles déterminant les compétences respectives de l'autorité fédérale, des communautés et des régions.

Quant au fond

A.6. Les parties requérantes exposent que l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 15 de l'ordonnance du 27 juillet 2017, règle une matière fédérale, sans que soient réunies les conditions auxquelles la Région de Bruxelles-Capitale peut empiéter sur la compétence fédérale en vertu du pouvoir qui lui est attribué par l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, lu en combinaison avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

Les parties requérantes soutiennent qu'en réputant non écrites les clauses d'arbitrage contenues dans les baux d'habitation, la disposition attaquée modifie les règles qui définissent la compétence des cours et tribunaux, ce qui est du ressort exclusif de l'autorité fédérale. Elles estiment donc que la Région de Bruxelles-Capitale ne peut adopter cette disposition que moyennant le respect des conditions d'utilisation des pouvoirs implicites conférés aux régions.

Selon les parties requérantes, ces conditions ne sont cependant pas réunies. Selon elles, la mesure attaquée ne serait pas nécessaire à l'exercice des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, dès lors qu'elle ne poursuivrait pas un objectif légitime et qu'elle serait, de surcroît, inefficace et disproportionnée. En outre, la validité des clauses d'arbitrage ne se prêterait pas à un règlement régional différencié. Enfin, l'incidence de la mesure attaquée sur la matière fédérale en question ne pourrait être considérée comme marginale.

A.7. Le Conseil des ministres soutient aussi que l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement règle une matière fédérale, sans que les conditions d'utilisation des pouvoirs implicites soient réunies.

Il observe que la Région de Bruxelles-Capitale ne peut en principe édicter des règles relatives à l'arbitrage parce qu'il s'agit de règles de droit judiciaire privé qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale, en vertu de son pouvoir de régler l'organisation et la compétence des cours et tribunaux, ainsi que la procédure à suivre devant ces juridictions.

Le Conseil des ministres concède que la question des clauses d'arbitrage traitée par la disposition attaquée se prête à un règlement régional différencié, mais il estime que l'empiètement sur la compétence fédérale que constitue la mesure attaquée n'est pas nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi en l'espèce par la Région de Bruxelles-Capitale et que l'incidence de cette mesure sur cette compétence n'est pas marginale.

A.8. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, quant à lui, expose que l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement est compatible avec les règles de répartition de compétences entre les composantes de l'État fédéral parce que la disposition attaquée respecte les conditions d'utilisation des pouvoirs implicites.

Il soutient que l'interdiction limitée des clauses d'arbitrage dans les baux d'habitation constitue un empiètement sur la compétence fédérale qui est nécessaire pour atteindre l'objectif régional poursuivi en l'espèce, qui se prête à un règlement différencié et qui n'est que marginal.

A.9. De son côté, le Gouvernement flamand soutient aussi que l'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement est compatible avec les règles de répartition de compétences entre les composantes de l'État fédéral.

Il expose, à titre principal, que la disposition attaquée règle une matière régionale. Il considère que l'interdiction de clauses d'arbitrage en cas de conflit locatif concerne la procédure judiciaire relative à ces conflits et il estime que la compétence des régions pour régler la location de biens destinés à l'habitation comprend le pouvoir de régler la procédure judiciaire concernant les conflits locatifs relatifs à ces biens. Le Gouvernement flamand relève, à cet égard, que l'existence de ce pouvoir est, implicitement mais certainement, confirmée dans les travaux préparatoires de l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État. Il rappelle que, lors de ces travaux, l'expulsion et le dédommagement en cas d'expulsion, actes qui constituent la suite logique d'une procédure judiciaire, ont été cités parmi les nombreux aspects de la matière régionale précitée. Le Gouvernement flamand ajoute que les règles procédurales spécifiques aux conflits locatifs, dont font partie les règles relatives à l'arbitrage, sont une composante inhérente à la compétence régionale en matière de location de biens. Il remarque aussi que les règles d'attribution de compétences aux régions et communautés doivent être interprétées de manière large et sensée. Il observe, en outre, que les travaux préparatoires de l'article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 précisent que le transfert de compétences aux régions concerne la « totalité » des « règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

À titre subsidiaire, le Gouvernement flamand expose que la disposition attaquée constitue une mesure nécessaire pour l'exercice sensé par la Région de Bruxelles-Capitale des compétences en matière de bail d'habitation, que la question de la possibilité de conclure une convention d'arbitrage se prête à un règlement différencié et que l'incidence de la mesure attaquée sur la compétence fédérale en matière d'arbitrage n'est que marginale.

A.10. Les parties requérantes rétorquent que, comme le reconnaissent tant la Région de Bruxelles-Capitale que l'autorité fédérale, les règles de validité des clauses d'arbitrage relèvent de la compétence de l'autorité fédérale. Elles affirment que c'est aussi ce qui ressort des avis que la section de législation du Conseil d'État a rendus lors des travaux préparatoires de la disposition attaquée et lors de ceux de l'article 44 du décret flamand du 9 novembre 2018 « contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci ».

Les parties requérantes estiment, sur la base de la structure de l'avis du Conseil d'État relatif à ce décret, que la compétence incontestée des régions pour régler l'expulsion et les modalités du dédommagement liées à celle-ci ne peut être comprise comme signifiant que les régions sont compétentes pour régler tous les aspects judiciaires des conflits relatifs à l'exécution des baux d'habitation. Elles ajoutent que les régions ne sont pas devenues compétentes pour régler l'ensemble des aspects liés au logement.

- B -

Quant à la disposition attaquée et à son contexte

B.1.1. L'article 15 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation » (ci-après : l'ordonnance du 27 juillet 2017) insère, dans le Code bruxellois du Logement, un titre XI (« Des baux d'habitation »), dont fait partie l'article 233 (« Résolution des conflits ») de ce Code, qui dispose :

« § 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite ».

B.1.2. Un « bail d'habitation » est un « bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 » (article 2, § 1er, 3^o, du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 3 de l'ordonnance du 27 juillet 2017), étant entendu que le logement est « l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages » (article 2, § 1er, 3^o, du même Code).

B.2. L'article 218, § 5, 11°, du Code bruxellois du Logement impose au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de prévoir, dans une annexe à joindre au contrat de bail d'habitation, une « explication des dispositions légales relatives » aux « possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ».

Quant à la recevabilité

En ce qui concerne l'intérêt des parties requérantes

B.3. La Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle imposent à toute personne physique ou morale qui introduit un recours en annulation de justifier d'un intérêt. Ne justifient de l'intérêt requis que les personnes dont la situation pourrait être affectée directement et défavorablement par la norme attaquée.

B.4. L'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation / Kamer van Arbitrage en Bemiddeling » a pour premier objet l'arbitrage au sens de la sixième partie du Code judiciaire (article II des statuts, publiés aux annexes du *Moniteur belge* du 29 janvier 2004).

Il ressort des documents présentés à la Cour qu'avant l'adoption de l'article 233, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, qui constitue la disposition attaquée, nombre de baux d'habitation d'immeubles situés dans la Région de Bruxelles-Capitale contenaient une clause d'arbitrage désignant l'association requérante comme arbitre en cas de différend entre les parties à ces contrats.

En réputant non écrite toute clause d'arbitrage de ce type convenue entre les parties à un bail d'habitation avant la naissance du différend, la disposition attaquée supprime l'obligation de principe, pour les parties à un bail contenant une telle clause, de se tourner vers l'association requérante en cas de différend. De ce fait, la disposition attaquée est de nature à diminuer le nombre de demandes d'arbitrage adressées à cette association.

La norme attaquée est donc susceptible d'affecter directement et défavorablement la situation de cette association.

B.5. Dès lors que l'association requérante justifie d'un intérêt à demander l'annulation de la disposition attaquée, il n'est pas nécessaire d'examiner s'il en va de même pour l'autre partie requérante.

En ce qui concerne la compétence de la Cour

B.6. Le moyen est pris de la violation des articles 33, 35 et 146 de la Constitution, de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, lu en combinaison avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux Institutions bruxelloises, des articles 1101 et 1134 du Code civil, ainsi que des articles 1676 et suivants du Code judiciaire.

Les parties requérantes reprochent au législateur ordonnancier de violer la compétence du législateur fédéral, en limitant la possibilité d'arbitrage en matière de baux d'habitation.

B.7. En vertu de l'article 142, alinéa 2, de la Constitution et de l'article 1er de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, la Cour est compétente pour statuer sur les recours en annulation d'une loi, d'un décret ou d'une règle visée à l'article 134 de la Constitution pour cause de violation des règles qui sont établies par la Constitution ou en vertu de celle-ci pour déterminer les compétences respectives de l'autorité fédérale, des communautés et des régions et pour cause de violation des articles du titre II (« Des Belges et de leurs droits ») et des articles 143, § 1er, 170, 172 et 191 de la Constitution.

B.8. L'article 35 de la Constitution dispose :

« L'autorité fédérale n'a de compétences que dans les matières que lui attribuent formellement la Constitution et les lois portées en vertu de la Constitution même.

Les communautés ou les régions, chacune pour ce qui la concerne, sont compétentes pour les autres matières, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi. Cette loi doit être adoptée à la majorité prévue à l'article 4, dernier alinéa.

Disposition transitoire

La loi visée à l'alinéa 2 détermine la date à laquelle le présent article entre en vigueur. Cette date ne peut pas être antérieure à la date d'entrée en vigueur du nouvel article à insérer au titre III de la Constitution, déterminant les compétences exclusives de l'autorité fédérale ».

La loi visée au deuxième alinéa de l'article 35 de la Constitution n'a pas encore été adoptée. Cette disposition constitutionnelle n'est donc jamais entrée en vigueur, de sorte que la Cour n'est pas compétente pour statuer sur son respect.

B.9.1. L'article 33 de la Constitution dispose :

« Tous les pouvoirs émanent de la Nation.

Ils sont exercés de la manière établie par la Constitution ».

B.9.2. L'article 1101 du Code civil dispose :

« Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ».

B.9.3. L'article 1134 du Code civil dispose :

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

B.9.4. Les articles 1676 à 1723 du Code judiciaire, qui composent la sixième partie de ce Code, ont pour objet de régler l'« arbitrage », qui constitue un mode particulier de règlement des différends.

B.10. Aucune des dispositions constitutionnelles ou législatives mentionnées en B.9 n'a pour objet de déterminer les compétences respectives de l'autorité fédérale et des entités fédérées.

La Cour n'est donc pas compétente pour statuer sur le respect des règles que ces dispositions énoncent.

B.11. En ce qu'il est pris de la violation des articles 33 et 35 de la Constitution, des articles 1101 et 1134 du Code civil, ainsi que des articles 1676 et suivants du Code judiciaire, le moyen est irrecevable.

Quant au fond

B.12. Les parties requérantes font valoir que l'article 233, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement règle une matière fédérale, sans que les conditions d'exercice du pouvoir attribué aux régions par l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 soient réunies.

B.13.1. L'arbitrage est un mode de règlement des conflits qui repose sur l'autonomie des parties, qui décident de confier à un ou plusieurs arbitres le pouvoir de dire le droit en vue de mettre définitivement fin au différend qui les oppose. En vertu de l'article 1681 du Code judiciaire, « une convention d'arbitrage est une convention par laquelle les parties soumettent à l'arbitrage tous les différends ou certains des différends qui sont nés ou pourraient naître entre elles au sujet d'un rapport de droit déterminé, contractuel ou non contractuel ». En application de l'article 1682, § 1er, du même Code, « le juge saisi d'un différend faisant l'objet d'une convention d'arbitrage se déclare sans juridiction à la demande d'une partie, à moins qu'en ce qui concerne ce différend, la convention ne soit pas valable ou n'ait pris fin ».

B.13.2. Selon la disposition attaquée, les parties à un bail d'habitation peuvent convenir de soumettre leur litige à un arbitre après la naissance du différend, mais une clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

B.13.3. La compétence relative à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation qui est attribuée aux régions par l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 ne permet pas de régler la compétence des cours et tribunaux, puisqu'en vertu de l'article 146 de la Constitution, cette matière relève de la compétence du législateur fédéral. La réglementation de la possibilité de conclure une convention d'arbitrage, qui a une incidence sur la compétence des cours et tribunaux, relève également de la compétence de l'autorité fédérale.

B.14.1. L'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980, lu en combinaison avec l'article 4, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 permet néanmoins à la Région de Bruxelles-Capitale d'adopter des dispositions ordonnancielles dans une matière qui relève de la compétence de l'autorité fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice des compétences de la Région, que cette matière se prête à un règlement différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale.

B.14.2. Il ressort des travaux préparatoires que le législateur ordonnancier a adopté la disposition attaquée dans le but d'éviter que des conventions d'arbitrage puissent constituer un obstacle financier à la résolution de conflits locatifs :

« Il est en effet fréquent que les contrats de bail contiennent des clauses d'arbitrage contraignant les parties à soumettre leurs litiges à un arbitre précisément désigné, sans toutefois que les parties ne perçoivent toutes les implications et conséquences, notamment pratiques et financières, qui découlent de l'insertion d'une telle clause au sein du contrat de bail. En outre, ce type de clause est régulièrement utilisé pour faire échec à la compétence des juges de paix, qui sont pourtant les juges naturels des litiges locatifs.

Par conséquent, l'objectif de l'article 233, § 2, est d'éviter les abus qui résultent fréquemment de la pratique consistant à insérer de manière automatique des clauses d'arbitrage dans les contrats de bail.

Pour cette raison, les parties au contrat pourront convenir de soumettre leur différend à un ou plusieurs arbitres, mais ceci ne pourra être convenu de commun accord qu'à partir du moment où le différend qui les oppose survient » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2016/2017, n° A-488/1, p. 35).

B.14.3. La disposition attaquée cadre donc avec l'objectif de rendre l'accès au juge le plus simple et le moins coûteux possible, dans des différends relatifs à des baux conclus pour des résidences principales et pour des logements d'étudiants. À la lumière de cet objectif, dans le cadre de l'exercice de la compétence relative à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation qui lui a été attribuée, le législateur ordonnancier a pu estimer qu'il était nécessaire d'éviter que l'impact financier éventuel d'une procédure d'arbitrage puisse constituer un obstacle à la résolution de conflits locatifs.

B.14.4. En vertu de l'article 1676, § 1er, du Code judiciaire, toute cause de nature patrimoniale, de même que toute cause de nature non patrimoniale sur laquelle il est permis de transiger, peut faire l'objet d'un arbitrage. Conformément à l'article 1676, § 4, du même Code, cette disposition est applicable sauf lorsque la loi en dispose autrement. Dès lors que le législateur fédéral permet ainsi explicitement d'exclure certains différends de l'arbitrage, il apparaît que la matière réglée se prête à un règlement différencié.

B.14.5. Étant donné que la disposition attaquée concerne uniquement les différends relatifs aux baux d'habitation, l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

B.14.6. Il est par conséquent satisfait aux conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, de sorte que le législateur ordonnancier n'a pas excédé sa compétence en adoptant la disposition attaquée.

B.15. Le moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi rendu en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 26 novembre 2020.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût