
Requête en annulation

À Messieurs les Présidents et Mesdames et Messieurs les Juges de la Cour constitutionnelle,

ONT L'HONNEUR D'EXPOSER RESPECTUEUSEMENT

POUR : **L'A.S.B.L. Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (en abrégé RBDH)**, inscrite sous le numéro B.C.E. 4658.751.62, représentée par son conseil d'administration et dont le siège social est sis à 1080 Bruxelles, Quai du Hainaut, 29 bte 4 ;

ET : **L'A.S.B.L. Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (en abrégé FéBUL)**, inscrite sous le numéro B.C.E. 0442.502.320, représentée par son conseil d'administration et dont le siège social est sis à 1030 Schaerbeek, Rue du Progrès 333 ;

Parties requérantes

Ayant toutes deux pour conseils Maîtres Isabelle de GHELLINCK, Véronique van der PLANCKE, Gueric GOUBAU et Alexis DESWAEF, avocat.e.s au Barreau de Bruxelles, Cabinet d'avocats du Quartier des libertés, rue du Congrès, 49 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/210.02.02 – fax : 02/210.02.09 – mail : Isabelle de GHELLINCK : i.deghellinck@quartierdeslibertes.be

Faisant élection de domicile pour la présente procédure au cabinet de ses conseils, le Cabinet d'avocats du Quartier des Libertés, à 1000 Bruxelles, rue du Congrès 49 ;

CONTRE : Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, représenté par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dont les bureaux sont établis rue Ducale, 7-9 à 1000 Bruxelles ;

Partie adverse

I. OBJET DU RECOURS

Les parties requérantes demandent l'annulation :

- de l'article 200 ter§2, *in fine*, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme. »
- de l'article 219§§4 et 5 nouveau du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« § 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.
Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.
Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.
En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.
§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre IIIquater du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2. »
- de l'article 221§2 du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« § 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.
Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie ; »

- de l'article 230§5, alinéas 1 et 2 du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellés :
*« § 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.
 Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2. »*
- des mots « *ou plusieurs* » de l'article 238, alinéa 2, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation » ;
- de l'alinéa 3 de l'article 238, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue » ;
- des mots « *d'une durée égale ou supérieure à six mois* » de l'article 238, alinéa 4, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation » ;
- de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution au détriment des locataires victimes d'une expulsion sauvage ou d'un départ forcé, violation résultant de la « lacune législative extrinsèque » du fait qu'ils ne bénéficient pas d'un régime d'indemnisation analogue à celui prévu aux articles 237 §2, al. 4 et 237 §3 al.5 nouveaux du Code bruxellois du logement introduits par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation »

L'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation » et contenant les dispositions attaquées a été publiée au *Moniteur belge* du 30.10.2017 (**pièce 1**).

II. LA RECEVABILITE RATIONE TEMPORIS

1. Un recours en annulation doit être introduit dans un délai de six mois prenant cours le lendemain de la publication au *Moniteur belge* de la norme attaquée. Le délai se calcule de quantième à veille de quantième. Le jour de l'échéance du délai de recours est compté dans ce délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable (art. 119 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle).

En l'espèce, le délai de six mois suivant la publication de l'Ordonnance litigieuse expire le lundi 30 avril 2017.

III. L'INTERET DES REQUERANTES

2. L'objet social des requérantes est d'une nature particulière, distinct de l'intérêt général ; elles défendent un intérêt collectif ; les normes attaquées sont susceptibles d'affecter leur objet social, qui est réellement poursuivi. Les requérantes justifient donc de l'intérêt requis.

A. En ce qui concerne la première requérante

3. L'article 3 des statuts de l'ASBL Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat définit son objet social en ces termes (**pièce 2**) :

*« L'association a pour but de soutenir les objectifs des associations membres et principalement les objectifs suivants:
la défense et la concrétisation du droit au logement;
la lutte contre toute forme de discrimination en matière de logement.
Elle pourra établir toutes collaborations avec des institutions ou des initiatives ayant des buts similaires ou complémentaires.
Afin d'atteindre son but, l'a.s.b.l. peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à son but, en ce compris ester en justice. Elle peut posséder, en jouissance ou en propriété, tous biens meubles et immeubles nécessaires pour atteindre le but visé. »*

B. En ce qui concerne la deuxième requérante

4. L'article 3 des statuts de l'A.S.B.L. Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement définit son objet social en ces termes (**pièce 4**) :

« Le but de l'association est de développer des initiatives en vue de la réalisation du Droit au Logement et de fédérer des associations et des membres qui poursuivent le même but.

Pour ce faire, la FéBUL développe notamment les missions suivantes :
- le soutien à des pistes de logement pour un public défavorisé

- la recherche d'innovation en matière de logement
- le développement de solidarités avec d'autres acteurs
- le développement d'une force de propositions
- le développement d'outils de formation en matière de travail social communautaire et en matière de logement.

Afin de renforcer son rôle fédérateur, l'Assemblée générale assure le suivi effectif des différents projets menés par la FéBUL, en articulation avec l'équipe des travailleurs, représentée par la Direction. L'Assemblée générale sert notamment de plateforme pour l'échange d'informations entre les membres, la valorisation des pratiques, l'expression des réflexions sur les questions de logement, le développement de nouveaux projets, etc.

Le développement d'autres missions en lien avec le Droit à l'habitat peut être discuté et envisagé dans le futur.

Afin d'atteindre ses buts, la FéBUL peut accomplir tous les actes se rapportant directement ou indirectement à celui-ci. Elle peut posséder en jouissance ou en propriété tous les biens meubles et immeubles nécessaires. »

5. Les première et seconde requérantes ont intérêt à solliciter l'annulation de dispositions légales susceptibles de causer une atteinte au droit constitutionnellement garanti à chacun de pouvoir disposer d'un logement décent ou de nature à générer une discrimination en matière d'accès au logement ou encore, de manière plus générale, contraires aux dispositions constitutionnelles ou internationales dont leur objet consiste à en assurer la défense.

Tel est le cas des dispositions de l'Ordonnance attaquée.

IV. LES MOYENS

A. LE PREMIER MOYEN

a) Exposé du moyen

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 2.1 et 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels adopté le 16 décembre 1966 par l'Assemblée générale des Nations-Unies (ci-après « PIDESC »), des articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'Homme (ci-après « CEDH ») lus à travers les articles 10 et 11 de la Constitution, ainsi que des articles 16 et 30 de la Charte sociale révisée, lus isolément ou en combinaison avec l'article E de celle-ci et à travers les articles 10 et 11 de la Constitution.

b) Examen du moyen

6. Les articles 10, 11 et 23 de la Constitution s'énoncent comme suit :

Article 10

« Il n'y a dans l'État aucune distinction d'ordres.

Les Belges sont égaux devant la loi; seuls ils sont admissibles aux emplois civils et militaires, sauf les exceptions qui peuvent être établies par une loi pour des cas particuliers.

L'égalité des femmes et des hommes est garantie. »

Article 11

« La jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges doit être assurée sans discrimination. A cette fin, la loi et le décret garantissent notamment les droits et libertés des minorités idéologiques et philosophiques ».

Article 23

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

à cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective;

2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique;

3° le droit à un logement décent;

4° le droit à la protection d'un environnement sain;

5° le droit à l'épanouissement culturel et social ;
6° le droit aux prestations familiales ».

7. **L'article 23, alinéa 1^{er}, de la Constitution** énonce que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et **l'alinéa 3 consacre le droit à un logement décent.**

L'article 3 du Code bruxellois du logement, en ce qu'il est fondateur des contours du droit au logement en Région de Bruxelles-capitale, mérite d'être repris ici dans son intégralité :

*« Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, **procurant une sécurité d'occupation**, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental ».*

8. **L'article 23, alinéa 1^{er}, de la Constitution** est sans conteste pourvu d'effets directs (Voy. notamment P. MARTENS, « Les communes et les droits économiques et sociaux », *Revue de droit communal*, 1996, p. 207 : « A supposer qu'il n'organise aucun droit-créance, l'article 23, alinéa 1^{er} est à tout le moins attributif de compétence négative : nulle autorité, qu'elle soit législative, administrative ou locale, ne peut prendre une mesure contraire à ce droit dont les contours sont laissés au tracé de l'interprète »).
9. **L'article 23, alinéa 3**, produit sans conteste un effet de *standstill* liée à l'article 23 de la Constitution qui empêche le législateur de revenir sur les acquis et les droits sociaux à moins que les restrictions qui y sont apportées soient objectivement justifiées.

Votre Cour reconnaît cette portée de façon constante lorsqu'elle affirme que « l'article 23 de la Constitution implique une obligation de *standstill* qui fait obstacle à ce que le législateur compétent réduise de manière sensible le niveau de protection qu'offre la législation applicable sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général. »

Le nouveau régime instauré par l'Ordonnance attaquée opère un retrait de protection de sorte qu'un contrôle de proportionnalité doit être effectué afin de vérifier si celui-ci, qui est contraire au principe de « *standstill* », est objectivement justifié, notamment en ce qu'il serait compensé par une protection accrue sur d'autres aspects.

10. **Les articles 2.1 et 11.1 du PIDESC** énoncent, pour leur part :

Article 2

1. Chacun des Etats parties au présent Pacte s'engage à agir, tant par son effort propre que par l'assistance et la coopération internationales, notamment sur les plans économique et technique, au maximum de ses ressources disponibles, en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives.

Article 11

1. Les Etats parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les Etats parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie.

11. Si l'article 11.1 du PIDESC n'est pas directement applicable, celui-ci n'est cependant pas dépourvu de tout effet utile.
12. En effet, de par le principe de *standstill*, l'Etat partie a l'obligation positive de tendre vers l'objectif ainsi formulé, et ne peut légiférer à rebours, d'une telle manière que la protection conférée par le droit ainsi consacré se verrait régresser dans le corpus législatif.
13. Dans son commentaire général n° 4 portant sur l'article 11, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies a précisé la portée de l'article 11.1 en ce qu'il contient un droit au logement.

Le commentaire général n° 4 prévoit en effet :

8. Ainsi, l'adéquation aux besoins est une notion particulièrement importante en matière de droit au logement car elle met en évidence un certain nombre de facteurs dont il faut tenir compte pour déterminer si telle ou telle forme de logement peut être considérée comme un «logement suffisant» aux fins du Pacte. Il s'agit en partie de facteurs sociaux, économiques, culturels, climatiques, écologiques et autres, mais le Comité est d'avis qu'en tout état de cause, on peut identifier certains aspects du droit qui doivent être pris en considération à cette fin dans n'importe quel contexte. Ce sont notamment:

a) La sécurité légale de l'occupation. Il existe diverses formes d'occupation – la location (par le secteur public ou privé), la copropriété, le bail, la propriété, l'hébergement d'urgence et l'occupation précaire, qu'il s'agisse de terres ou de locaux. Quel que soit le régime d'occupation, chaque personne a droit à un certain degré de sécurité qui garantit la protection légale contre l'expulsion, le harcèlement ou autres menaces. Les États parties doivent par conséquent prendre immédiatement des mesures en vue d'assurer la sécurité légale de l'occupation aux individus et aux familles qui ne bénéficient pas encore de cette protection, en procédant à de véritables consultations avec les personnes et les groupes concernés; [...]

11. Les États parties doivent donner la priorité voulue aux groupes sociaux vivant dans des conditions défavorables en leur accordant une attention particulière. Les politiques et la législation ne devraient pas, en l'occurrence, être conçues de façon à bénéficier aux groupes sociaux déjà favorisés, au détriment des autres couches sociales.

La **sécurité d'occupation** – dont l'idéal-type est l'élimination du risque de la perte du logement – se définit comme «la garantie d'obtenir l'usage d'une habitation adaptée aux

besoins personnels, de continuer à occuper cette habitation aussi longtemps que cette dernière correspond aux besoins personnels et, avec la même garantie de permanence, d'obtenir une autre habitation lorsque le changement de circonstances le rend souhaitable ; la qualité de la dite habitation doit correspondre au niveau de l'évolution sociale ».¹

Par ailleurs, en vertu de l'article 2.1 du PIDESC, les Etats membres ont l'obligation positive de tendre vers l'objectif du Pacte, et s'engagent à agir « en vue d'assurer progressivement le plein exercice des droits reconnus dans le présent Pacte par tous les moyens appropriés, y compris en particulier l'adoption de mesures législatives ».

14. **Les articles 8 et 14 de la CEDH prévoient :**

ARTICLE 8 Droit au respect de la vie privée et familiale

1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

ARTICLE 14 Interdiction de discrimination

La jouissance des droits et libertés reconnus dans la présente Convention doit être assurée, sans distinction aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'origine nationale ou sociale, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance ou toute autre situation.

15. Par ailleurs, devant le comité des droits économiques, sociaux et culturels, « le gouvernement belge a déjà reconnu que **l'article 16 de la Charte sociale révisée, qu'il a accepté, garantit le droit à un logement décent sous l'angle de la famille et que l'article 30**, qu'il a également accepté, implique que des mesures doivent être prises pour favoriser l'accès aux droits sociaux fondamentaux, dont le droit au logement fait partie » (*Fédération Internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH) c. Belgique*, 21 mars 2012, § 43).

16. Les articles 30 et E de la Charte sociale européenne révisée stipulent en outre :

Article 30 – Droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale

En vue d'assurer l'exercice effectif du droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale, les Parties s'engagent :

A) à prendre des mesures dans le cadre d'une approche globale et coordonnée pour promouvoir l'accès effectif notamment à l'emploi, au logement, à la formation, à l'enseignement, à la culture, à l'assistance sociale et médicale des personnes se trouvant ou risquant de se trouver en situation d'exclusion sociale

¹ Voy. B. Hubeau, « Le droit au logement, un droit social fondamental », *Aménagement-Environnement*, 1996, n° spécial, p. 278.

*ou de pauvreté, et de leur famille ;
B) à réexaminer ces mesures en vue de leur adaptation si nécessaire.*

Article E

La jouissance des droits reconnus dans la présente Charte doit être assurée sans distinction aucune fondée notamment sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, les opinions politiques ou toutes autres opinions, l'ascendance nationale ou l'origine sociale, la santé, l'appartenance à une minorité nationale, la naissance ou toute autre situation.

17. Le Comité européen des droits sociaux a eu l'occasion de confirmer, dans plusieurs de ses décisions, que l'absence d'une politique globale et coordonnée visant à prévenir les obstacles à la mise en œuvre notamment du droit du logement constituait une violation de l'article 30 de la Charte sociale européenne révisée.
18. Ainsi, dans sa décision sur le bien-fondé de la réclamation n°33/2006 du 5 décembre 2007 (*Mouvement international ATD Quart Monde c. France*), le Comité européen des droits sociaux a précisé les contours de l'article 30 en ces termes :

164. Afin d'assurer l'exercice effectif du droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale, l'article 30 exige des Etats parties qu'ils adoptent une approche globale et coordonnée, laquelle doit consister en un cadre analytique, en un ensemble de priorités et de mesures correspondantes en vue de prévenir et de supprimer les obstacles qui entravent l'accès aux droits sociaux fondamentaux. Il faut aussi qu'il existe des mécanismes de contrôle impliquant tous les acteurs concernés, y compris des représentants de la société civile et des individus touchés par la pauvreté et l'exclusion (Conclusions 2003, Observation interprétative de l'article 30, p. 227). Cette ligne de conduite doit relier et intégrer les politiques de manière cohérente, en allant au-delà d'une approche purement sectorielle ou catégorielle.

165. Les mesures prises à cette fin doivent favoriser l'accès aux droits sociaux fondamentaux, notamment en termes d'emploi, de logement, de formation, d'éducation, de culture et d'assistance sociale et médicale et lever les obstacles qui l'entravent (Conclusions 2003, Observation interprétative de l'article 30, p. 227). Il convient de noter qu'il ne s'agit pas là d'une liste exhaustive des domaines dans lesquels il importe d'engager des initiatives pour corriger les phénomènes pluridimensionnels de pauvreté et d'exclusion.

166. Les mesures en question doivent s'attacher à renforcer l'accès aux droits sociaux, leur contrôle et le respect de leur application, à améliorer les procédures entourant les prestations et services ainsi que leur gestion, à fournir une meilleure information sur les droits sociaux et les prestations et services y afférents, à supprimer les barrières psychologiques et socioculturelles qui entravent l'accès aux droits et, au besoin, à cibler très précisément les groupes et régions les plus vulnérables (Conclusions 2003, Observation interprétative de l'article 30, p. 227). L'accès aux droits sociaux fondamentaux est examiné au regard de l'efficacité des politiques, mesures et actions entreprises (Conclusions 2005, Norvège, p. 618).

167. L'un des principaux éléments de la stratégie globale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale doit être la mise à disposition de ressources suffisantes, qui doivent être affectées aux objectifs de la stratégie (Conclusions 2005, Slovaquie, p. 717).

168. Enfin, il faut que les mesures répondent qualitativement et quantitativement à la nature et à l'ampleur de la pauvreté et de l'exclusion sociale dans le pays concerné (Conclusions 2003, Observation interprétative de l'article 30, p. 227-228). En appréciant la conformité à la Charte, le Comité contrôle systématiquement les définitions et méthodes de mesure de ces phénomènes utilisées au niveau national, ainsi que les principales données ainsi disponibles. De plus le pourcentage de la population menacée de pauvreté, avant et après transferts sociaux (Eurostat), est utilisé comme donnée comparative pour apprécier les situations nationales.

169. Le Comité considère qu'il résulte de ses conclusions au titre de l'article 31 que la politique de logements en faveur des personnes les plus pauvres est insuffisante. Par conséquent, il constate l'absence d'une approche coordonnée pour promouvoir l'accès effectif au logement des personnes se trouvant ou risquant de se trouver en situation d'exclusion sociale ou de pauvreté.

170. Le Comité dit par conséquent que la situation constitue une violation de l'article 30.

19. La Belgique a ainsi déjà fait l'objet d'une condamnation par le Comité européen des droits sociaux au vu de l'absence d'une politique globale coordonnée, notamment en matière de logement, en l'espèce à l'attention des Gens du voyage, pour prévenir et combattre la pauvreté et l'exclusion sociale.²
20. L'article 30 imposant aux Etats de mener une politique cohérente et une approche globale en vue de sa mise en œuvre, elle contient a fortiori une prohibition d'adoption de toute mesure qui consisterait en un recul par rapport à l'objectif ainsi visé.
21. Par ailleurs, le Comité a précisé que :

*« Le Comité a réitéré que le fait de vivre en situation de pauvreté et d'exclusion sociale porte atteinte à la dignité de l'être humain et que **l'article 30 de la Charte révisée exige des Etats parties de rendre effectif le droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale par le biais de mesures visant à favoriser l'accès aux 5 droits sociaux fondamentaux**, notamment en termes d'emploi, de logement, de formation, d'éducation, de culture et d'assistance sociale et médicale et lever les obstacles qui l'entravent (Observation interprétative de l'article 30, Conclusions 2003).*

² « 144. En se référant spécifiquement à l'article 30, le Comité rappelle que cette disposition exige essentiellement des Etats parties qu'ils adoptent une approche globale et coordonnée, consistant en un ensemble de mesures visant à favoriser l'accès aux droits sociaux, notamment en termes d'emploi, de logement, de formation, d'éducation, de culture et d'assistance sociale et médicale (Conclusions 2003, France, Observation interprétative de l'article 30). » Comité européen des droits sociaux, Réclamation n° 69/2011, Décision sur le bien-fondé, 23 octobre 2012, *Défense des Enfants International (DEI) c. Belgique*.

En outre, le Comité a souligné que les mesures en question doivent non seulement s'attacher à renforcer l'accès aux droits sociaux, mais aussi « leur contrôle et le respect de leur application, à améliorer les procédures entourant les prestations et services ainsi que leur gestion, à fournir une meilleure information sur les droits sociaux et les prestations et services y afférents, à supprimer les barrières psychologiques et socioculturelles qui entravent l'accès aux droits et, au besoin, à cibler très précisément les groupes et régions les plus vulnérables » (Observation interprétative de l'article 30, Conclusions 2003)

De ce fait, l'adoption d'une mesure qui renforcerait la précarité en matière de logement serait totalement incompatible avec l'article 30 de la Charte.

1) Première branche

L'article 238 nouveau du Code bruxellois du logement est rédigé comme suit :

Article 238. - Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

*Il peut être prorogé une **ou plusieurs** fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.*

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois 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. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué 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 l'article 237, §§ 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 de l'article 224.

A) Quant à l'alinéa 2 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement

22. **L'alinéa 2 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement** instaure la possibilité d'une prorogation illimitée des baux de courte durée, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.
23. Cette disposition prive les locataires de courte durée de la protection dont ils bénéficiaient antérieurement en application de l'article 3, § 6, du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section 2 du Code civil, abrogé par l'Ordonnance attaquée, qui était libellé ainsi :

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.

24. Les dispositions antérieures offraient ainsi aux locataires de courte durée la protection dévolue aux locataires de longue durée dès que le bail était prorogé plus d'une fois.
25. En autorisant désormais plus d'une fois la prorogation d'un bail de courte durée sans qu'elle augmente la protection antérieurement offerte au locataire de courte durée, l'Ordonnance attaquée viole le principe de respect de la dignité humaine, dont l'effectivité du droit au logement et la sécurité d'occupation est une condition, et marque un recul significatif dans la réalisation de celui-ci, sans que celui-ci ne soit justifié par un motif lié à l'intérêt général.
26. La disposition attaquée instaure par ailleurs une discrimination entre les locataires dont le bail de courte durée sera renouvelé plus d'une fois, et les locataires disposant des garanties attachées à un bail de neuf années, en sorte que sont violés les articles 2.1 et 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels.
27. Les travaux préparatoires indiquent que le seul objectif poursuivi par ces dispositions attaquées est d'introduire plus de flexibilité. On y lit que : « Dans le même objectif d'introduire un peu plus de flexibilité et dans la mesure où il est désormais possible de le résilier, il est désormais possible de proroger plus d'une fois un bail de courte durée, bien entendu aux mêmes conditions. La seule limite, comme précédemment, est que l'ensemble des baux de courte durée ne dépasse pas 3 ans, auquel cas le bail est alors considéré comme un bail classique de longue durée. » (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, A-488/2, p. 28.) Ces mêmes travaux préparatoires ont relevé la

précarisation à laquelle les locataires de courte durée allaient désormais être soumis suite à l'adoption d'une telle réforme en faveur d'une flexibilité accrue : on y a notamment évoqué une « flexibilité dérégulée » et pointé l'équilibre entre bailleur et preneur qui évoluait clairement en faveur du bailleur (*ibidem*).

28. Le rapport 2016 de l'Observatoire des loyers précise que le parc locatif bruxellois est constitué de seulement 32% de locataires de longue durée, soit des locataires engagés dans un bail de 9 ans ou plus. 17% des locataires disposaient d'un contrat de moins d'un an, et 52% des locataires disposaient d'un contrat de 1 à 3 ans³. Ainsi, potentiellement, 69% des locataires Bruxellois, et de façon certaine 17% d'entre eux, seront précarisés par la réforme adoptée, en ce qu'ils ne bénéficieront plus de la protection qui leur était octroyée en cas de renouvellement de leur contrat de bail.
29. En instaurant un régime qui accroît considérablement la précarité des locataires de courte durée, le législateur bruxellois méconnaît ses obligations qui découlent de l'article 11 du pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, dès lors que la sécurité légale d'occupation fait partie intégrante du droit au logement visé par l'article 11.1.
30. La disposition attaquée fait tendre le bail de court terme vers un régime qui se rapprocherait de la convention d'occupation précaire. Or, celle-ci n'est pas un contrat de bail et ne relève pas des dispositions relatives aux baux de résidence principale.
31. L'objectif poursuivi, à savoir assurer plus de flexibilité, se fait dès lors au détriment de la stabilité offerte au preneur, de sorte que le recul ainsi opéré est manifestement disproportionné eu égard à l'objectif d'intérêt général qui serait poursuivi.
32. Par conséquent, **l'alinéa 2 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement** en ce qu'il instaure la possibilité d'une prorogation illimitée des baux de courte durée - sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans - doit être annulé.

B) Quant à l'alinéa 3 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement

33. En outre, en prévoyant la fin automatique d'un contrat de bail inférieur à six mois dès l'expiration de la durée convenue, et en l'absence de prorogation, l'article 238, alinéa 3 nouveau du Code bruxellois du logement crée un recul certain dans le chef des locataires de courte durée, violant de la sorte le principe de *standstill* contenu dans l'article 23 de la Constitution.
34. Le régime antérieur, à savoir l'article 3§6 de la loi sur les baux relatif à la résidence principale du preneur prévoyait en effet que tout contrat de courte durée, sans égard à sa durée, ne prenait fin que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties.
35. Ainsi, en dispensant les parties de notifier un congé à la fin d'un contrat de bail inférieur à six mois, l'article 238, alinéa 3 nouveau est contraire à la sécurité légale de l'occupation et fragilise ainsi la position du locataire de courte durée.

³ <http://www.slrbr.irisnet.be/sites/website/files/slrbr-observatoireloyer-fr-v15-web_1.pdf>, p. 28.

36. Par ailleurs, en imposant un congé notifié pour les baux de courte durée qui sont de 6 mois ou plus, mais en dispensant les parties de ce faire pour les baux de moins de six mois, la disposition attaquée crée une distinction de traitement entre les locataires disposant d'un bail de moins de 6 mois et ceux disposant d'un bail de six mois ou plus.
37. En vertu des articles 10 et 11 de la Constitution et l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme qui garantissent le principe de l'égalité et de non-discrimination, il y a discrimination lorsque des personnes se trouvant dans des situations comparables sont traitées de manière différente ou lorsque des personnes se trouvant dans des situations non comparables sont traitées de la même manière et ce, sans justification objective et raisonnable.
38. Il résulte d'une jurisprudence constante de la Cour Constitutionnelle que *“les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.*

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause ; le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ” (voyez, par exemple, les arrêts n° 6/94, 7/94, 9/94, 14/94, 33/94, 34/94, 82/94, 89/94, 4/95, 8/95, 9/95, 10/95, 41/95, 49/95, 51/95).
39. Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce. Par conséquent, **l'alinéa 3 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement** doit être annulé.

C) Quant à l'alinéa 4 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement

40. Par ailleurs, en donnant autorisation au bailleur de résilier anticipativement le bail de courte durée, le législateur a également renforcé, en comparaison avec la situation pré-existante, la précarité des locataires liés par ce type de baux, et ce malgré les conditions qui entourent une telle résiliation (à savoir l'interdiction d'une résiliation dans le cours de la première année, et uniquement pour occupation personnelle, moyennant préavis de 3 mois et indemnité équivalente à un mois de loyer).
41. En effet, si le nouvel article 238 instaure également la possibilité pour le preneur de mettre un terme anticipativement au contrat de bail de courte durée, il ne s'agit pas d'une compensation qui lui aurait été accordée, dès lors qu'il ne s'agit là que d'une formalisation d'un droit qui avait été reconnu par la Cour de cassation.
42. Dès lors, introduire la possibilité pour le bailleur de mettre un terme au contrat de bail de courte durée de façon anticipée correspond à un recul manifeste de la situation du preneur de courte durée, et ce sans qu'aucune compensation ne lui soit accordée, ni qu'un objectif d'intérêt général ne soit poursuivi.
43. Par conséquent, **l'alinéa 4 de l'article 238 nouveau du Code Bruxellois du Logement**

doit être annulé en ce qu'il donne autorisation au bailleur de résilier anticipativement le bail de courte durée.

2) Deuxième branche

L'article 219 nouveau du Code bruxellois du logement est rédigé comme suit :

Article 219 - Etat du bien loué

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre IIIquater du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

44. **L'article 219 en ses paragraphes 4 et 5** doit être annulé en ce qu'il prévoit, en violation du droit au logement, la caducité et la nullité de plein droit d'un contrat de bail portant sur un bien qui serait frappé d'une interdiction administrative de location, ainsi que la nullité d'un contrat de bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application aux articles 433*decies* à 433*quinquiesdecies* du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

Ces dispositions risquent d'augmenter considérablement les pertes de logement, qui plus est pour **les personnes précaires, public-cible des logements présentant des défauts de qualité.**

A) Quant au paragraphe 4 de l'article 219 nouveau du Code Bruxellois du Logement

45. En effet, la **caducité** d'un contrat de bail - pourtant régulier et valable lors de sa conclusion - provoque la perte, pour l'avenir, de ses effets juridiques et ce en raison de la survenance de certaines circonstances ou de certains faits l'empêchant d'être exécuté.

Au contraire de la caducité, la **nullité** quant à elle est rétroactive et, de ce fait, implique la restitution des prestations réciproques. Concrètement, le bailleur rend au locataire les loyers versés et, en retour, celui-ci verse au propriétaire une indemnité d'occupation censée refléter la jouissance réelle tirée du bien loué. En cas de problème de salubrité du logement, l'indemnité d'occupation doit logiquement être inférieure au loyer fixé dans le contrat.

46. Dans un cas comme dans l'autre, le locataire est contraint de quitter le logement, sans garantie d'en trouver un autre.
47. En prévoyant la caducité ou la nullité de plein droit d'un contrat de bail portant sur un bien frappé d'une interdiction de location, le **législateur bruxellois place le preneur dans une situation fragilisant considérablement son droit au logement et le principe de sécurité d'occupation**, dès lors qu'aucune marge d'appréciation n'est laissée au juge compétent.
48. A l'instar de ce qui est développé ci-dessous concernant le nouvel article 219§5, l'instauration d'une caducité ou d'une nullité *automatique*, selon le cas de figure, est disproportionnée eu égard aux objectifs poursuivis.
49. Le Conseil d'Etat avait dans son avis sur l'avant-projet d'Ordonnance, pointé les défaillances d'une telle disposition :

« Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité

*avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité « n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur .»*⁴

50. Afin de saisir le caractère disproportionné des effets de la disposition attaquée, il convient de revenir sur les circonstances dans lesquelles des interdictions administratives de mise en location peuvent être délivrées, dès lors que ce sont ces décisions qui mèneraient de façon automatique à la nullité ou à la caducité d'un contrat de bail en vertu de l'article 219§4.
51. Un Service d'Inspection régionale a été institué - **la DIRL** -, investi de pouvoirs d'enquête pour vérifier la qualité des logements. Si à l'issue de celle-ci, il apparaît que le logement ne satisfait pas aux normes minimales, il pourra, outre l'infliction d'une amende administrative, **prononcer une interdiction de « continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement »** prenant effet :
- *immédiatement*, si les manquements sont d'une telle gravité qu'ils sont susceptibles de mettre en danger la sécurité ou la santé des occupants⁵
 - *à l'issue du délai réservé pour exécuter les travaux exigés par la DIRL* (délai de 12 mois, renouvelable une fois), si ces derniers n'ont pas été réalisés, et ce en fonction du nombre, de la nature et de la gravité suffisante des défauts subsistants⁶. Il peut donc ici il y avoir interdiction de mise en location pour des défauts qui ne sont pas majeurs.
- Par ailleurs, au cas où **la visite du logement n'a pas pu se réaliser** à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement contenues dans le Code bruxellois du logement⁷, et **se voit également frapper d'une interdiction**.
52. Ainsi, des interdictions de mise en locations peuvent être délivrées en cas de manquements minimes si le suivi adéquat n'a pas été assuré par le bailleur, ou en cas d'absence de visite (et donc potentiellement en cas d'absence de manquements).
53. Dans ces hypothèses, seul le bailleur est en mesure de répondre favorablement aux demandes de la DIRL, à l'exception du preneur qui n'a aucune maîtrise, ni quant à la procédure, ni quant à l'issue de celle-ci.
54. Si le preneur est lui-même souvent initiateur d'une telle inspection par la DIRL, et souhaite dans certains cas d'espèce que le bailleur se conforme aux exigences de la

⁴ Conseil d'Etat, avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, p. 52-53, disponible sur <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/60380.pdf#search=60.380%2F3> (page visitée le 17 avril 2018)

⁵ Voy. art. 7 § 5 du Code du logement. Si la gravité n'atteint pas un tel degré, la DIRL peut mettre le bailleur en demeure de réaliser les travaux dans un délai déterminé.

⁶ Voy. art. 7 § 3, al. 7 du Code bruxellois du logement. L'interdiction de location ne sera pas prononcée pour les défauts de qualité de « minime importance ».

⁷ Voy. art. 7 § 1, al. 5 du Code bruxellois du logement.

DIRL, il n'en demeure pas moins que dans d'autres cas le preneur se retrouvera sanctionné de par l'(in)action de son bailleur, et verra ainsi son contrat de bail frappé de nullité ou de caducité, sans que celui-ci n'ait pu émettre le moindre avis sur la question.

55. Dans bien des situations, le preneur ne dispose pas d'alternative de logement, et souhaite dès lors pouvoir demeurer dans les lieux loués (moyennant le cas échéant réduction de loyer), plutôt que de se voir contraint de quitter son logement.
56. En ne permettant pas au juge compétent de disposer d'une marge d'appréciation et de prendre en considération l'intérêt du preneur, la disposition attaquée viole la sécurité légale du preneur, est ainsi contraire à son droit au logement, et doit dès lors être annulée.

B) Quant au paragraphe 5 de l'article 219 nouveau du Code Bruxellois du Logement

57. Par ailleurs, **l'article 219§5 nouveau** prévoit également la nullité du contrat de bail, dès lors que le bailleur se trouve en état de récidive pour les infractions dites de « marchands de sommeil » (433^{decies} à 433^{quinquiesdecies} du code pénal) et que le bien visé par le contrat de bail ne respecte pas les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition.

Ainsi, en vertu de l'article 219§5 nouveau, le juge doit prononcer la nullité du contrat de bail si ces deux conditions sont réunies, et ce quand bien même les condamnations pénales porteraient sur des biens autres que le bien loué, et quand bien même les manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement seraient minimales.

58. Une telle sanction est disproportionnée et ne rencontre pas forcément l'intérêt du preneur qui pourrait souhaiter se maintenir dans le bien loué en l'absence d'alternative.
59. Le Conseil d'Etat avait également relevé les manquements relatifs à l'article 219§5 nouveau :

« La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre IIIquater, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail. »

22.4. De surcroît, tous les baux d'une personne condamnée en application du livre II, titre VIII, chapitre IIIquater, du Code pénal depuis moins de dix ans et en état de récidive peuvent être déclarés nuls en application de l'article 219, § 5, en projet, du

Code bruxellois du Logement. À cet égard, il n'est fait aucune distinction entre les baux de biens qui ont donné lieu à cette condamnation et les baux qui n'ont pas conduit à une condamnation. Pourtant, la sanction prévue par l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est justifiée dans l'exposé des motifs par le fait que « [ces] baux, indépendamment du point de savoir si le bien est conforme aux normes, entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de dignité humaine liées à l'occupation d'un logement ». Cette justification n'est cependant pertinente que pour autant qu'il s'agisse de baux qui ont conduit à une condamnation pénale. L'application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux n'ayant pas conduit à une telle condamnation ne paraît dès lors pas proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet »⁸.

60. La condition d'une absence de conformité aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement ne permet pas de répondre aux manquements pointés par le Conseil d'Etat dès lors que, celles-ci peuvent être minimales. En l'état, même des manquements superficiels à ces exigences ne permettraient pas au juge compétent de ne pas prononcer la nullité du contrat de bail, de sorte que la disposition crée une situation dont les conséquences pratiques sont disproportionnées eu égard à l'objectif recherché par le législateur régional.
61. A cet égard, il convient de rappeler que le législateur bruxellois lui-même a relevé que des manquements aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement pouvaient être de minime importance. En l'état, ces manquements mineurs mèneraient de façon certaine à la nullité du contrat de bail.
62. En outre, et tel que relevé par le Conseil d'Etat, l'article 219§5 n'opère aucune distinction entre les baux de biens qui ont donné lieu à cette condamnation et les baux qui n'ont pas conduit à une condamnation. Ainsi, un bien qui n'aurait jamais mené à une condamnation pénale, mais présentant un manquement minime relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, se verrait sanctionner de la même façon qu'un bien qui aurait mené à la condamnation du bailleur.
63. Ce faisant, l'article 219§5 nouveau est disproportionné et discriminatoire en ce qu'il introduit une sanction similaire dans des situations distinctes, et doit dès lors être annulé.

64. **L'article 219§5 nouveau du Code bruxellois du logement**, en ce qu'il prévoit une sanction identique (à savoir la nullité automatique du contrat) afin de répondre à des situations distinctes (à savoir un logement frappé d'une interdiction de logement d'une part, et un logement non conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement d'autre part), crée une discrimination dans le chef des locataires de biens visés à ladite disposition.
65. En effet, un locataire qui aurait conclu un contrat de bail avec un bailleur ne se trouvant pas en état de récidive pour les infractions dites de « marchands de sommeil », doit se

⁸ Conseil d'Etat, avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'Ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation, p. 52-53, disponible sur <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/60380.pdf#search=60.380%2F3> (page visitée le 17 avril 2018)

trouver dans un bien qui a fait l'objet d'une interdiction de location afin que le contrat de bail soit annulé, alors qu'un locataire ayant contracté avec un bailleur qui se trouve en état de récidive pour ces infractions verrait son contrat de bail automatiquement annulé, et ce même si le bien présente des manquements minimes.

66. L'article 219§5 nouveau du Code bruxellois du Logement instaure dès lors une différence de traitement non justifiable entre les locataires, en fonction de la question de savoir si leur bailleur se trouve, ou non, en état de récidive pour les infractions dites de « marchands de sommeil ».

67. En prévoyant la nullité automatique du bail dès lors que la double condition y prévue est rencontrée, **le nouvel article 219§5 du Code bruxellois du Logement** réduit fortement la sécurité juridique du preneur.
68. Par ailleurs, l'existence-même de ces deux conditions ne lui sera généralement pas connue au moment de conclure un contrat de bail.

En effet, les condamnations pénales du bailleur sont inconnues du preneur, de sorte que celui-ci ne sera pas à même d'identifier s'il se trouve, potentiellement, dans l'hypothèse visée par l'article 219§5 nouveau du Code bruxellois du Logement.

Concernant la deuxième condition, soit la conformité du bien loué aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, il convient de souligner que la disposition attaquée ne prévoit aucune hiérarchisation de la non-conformité constatée.

69. Ainsi, et dès lors que le bien loué ne serait par hypothèse pas visé par une interdiction de location (auquel cas la disposition serait superflue eu égard à l'article 219§4 nouveau), les infractions constatées peuvent être minimes, et cependant mener à l'annulation du contrat de bail, sans que le juge ait une marge d'appréciation quant à ce.
70. Cette disposition est dès lors manifestement disproportionnée, et revient à sanctionner le preneur d'avantage que le bailleur, ce qui est contraire à l'objectif poursuivi.

71. Par ailleurs, le Code bruxellois du Logement dispose, en l'état, d'outils permettant de sanctionner le bailleur sans mettre en péril la sécurité légale du contrat dans le chef du preneur.

Ainsi, en vertu des articles 7 et 10 du Code bruxellois du Logement, une amende administrative de 2.000 à 25.000 EUR par logement peut être infligée au bailleur dès lors qu'il aurait mis un logement en location en violation alors que celui-ci n'est pas conforme aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, et que la non-conformité a dûment été constatée conformément aux dispositions de l'article 7§2 du même Code.

Le juge saisi est par ailleurs toujours en mesure de prononcer la nullité ou la caducité du contrat de bail, dès lors que celui-ci constaterait l'absence ou la perte d'objet, celui-ci étant (devenu) contraire à l'ordre public.

72. En outre, l'article 7§3 du Code bruxellois du logement permet de déclarer conforme un logement qui satisfait aux exigences reprises à l'article 4 du Code du Logement dès lors que les manquements relevés sont « de minime importance » et « ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre ».

Un preneur qui se trouverait dans la situation visée par l'article 219§5 nouveau du Code bruxellois du Logement verrait quant à lui son contrat de bail annulé, alors qu'un preneur d'un bien qui serait affecté de ces mêmes manquements minimes, mais dont le bailleur n'a pas préalablement été condamné pénalement pour des faits de marchands de sommeil, verrait le bien être réputé conforme en vertu de l'article 7§3 du Code bruxellois du logement.

L'article 219§5 crée ainsi une distinction non justifiable dans le chef de ces locataires.

3) Troisième branche

L'article 221 nouveau du Code bruxellois du Logement est rédigé de la sorte :

Article 221. - Travaux en cours de bail

§ 1er. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;

2° puissent être réalisés en site occupé ;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du

loyer. Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1er, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.

73. Le nouvel **article 221 §2 du Code Bruxellois du Logement doit être annulé** en ce qu'il autorise, sans cadre prédéfini ni contrôle juridictionnel, une augmentation du loyer en cours de bail.

74. Le nouvel article 221 §2 du Code Bruxellois du Logement instaure la possibilité d'une augmentation du montant du loyer en cours de bail lorsque le bailleur effectue des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement. Ce faisant, cet article est contraire aux dispositions internationales et constitutionnelles qui prévoient un droit au logement, et plus particulièrement l'article 23 de la Constitution, les articles 2.1 et 11.1 du PIDESC, ainsi que les articles 30, A et E de la charte sociale européenne révisée.

75. En effet, en permettant une augmentation du loyer en cours de bail en dehors de tout contrôle, le législateur bruxellois a manifestement dégradé la situation des locataires engagés dans des baux de longue durée, et ce sans qu'aucune véritable contrepartie ne leur soit accordée.

Il s'agit dès lors d'une violation manifeste de l'obligation de standstill contenue dans l'article 23 de la Constitution.

76. En l'occurrence, le législateur régional a ici opéré une régression manifeste dans les droits reconnus antérieurement aux locataires de ne pas voir leur loyer augmenter en cours de bail si ce n'est par l'effet de l'indexation de celui-ci.

Cette régression dans les acquits n'est en outre pas objectivement justifiée en ce qu'elle ne prévoit aucun contrôle ou un quelconque cadre balisant les augmentations de loyer auxquelles les locataires devront faire face.

77. Lorsqu'un propriétaire souhaite, en cours de bail, effectuer des travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement qu'il a mis en location, l'article 221§2, en son deuxième alinéa, prévoit en effet comme seule balise pour opérer une augmentation de loyer le coût réel des travaux réalisés et/ou l'amélioration de la performance énergétique du logement.

L'Ordonnance ne précise pas s'il existe une hiérarchie dans ces critères ou si ceux-ci sont cumulatifs.

Dans ces conditions, le propriétaire choisira toujours le critère du coût des travaux afin de répercuter ceux-ci sur le montant du loyer qu'il perçoit et le locataire subira une augmentation de loyer sans commune mesure avec l'amélioration du confort de son logement ou l'économie espérée sur ses factures énergétiques.

78. Le fait de laisser libre cours à la prétendue volonté des parties ne vient en rien énerver ce constat. En effet, le déséquilibre manifeste entre les positions respectives des parties

contractantes engendrera *de facto* des augmentations de loyer que les locataires, souvent les plus précarisés, ne pourront refuser.

79. Le locataire n'étant pas en mesure de négocier son loyer, des éventuelles augmentations nécessitent un cadre strict qui fait défaut dans l'Ordonnance attaquée.
80. Par ailleurs, l'augmentation du montant du loyer devant, selon le texte de l'Ordonnance, être prévue au plus tard un mois avant le début des travaux, le locataire sera en tout état de cause dans l'impossibilité de connaître le gain sur ses consommations énergétiques de sorte que ce critère sera inapplicable, laissant le champ entièrement libre au recours au critère du coût des travaux pour déterminer le montant de l'augmentation qui sera réclamée par le propriétaire.
81. Le nouvel article 221 §2 ne prévoit en outre pas que ces augmentations de loyer devront être avalisées par un Juge ou qu'elles pourront faire l'objet d'une révision a posteriori de sorte que le preneur risque de payer un loyer plus élevé sans aucune contrepartie à son bénéfice.
82. Dans la mesure où les locataires bruxellois sont souvent contraints de payer un loyer qui met déjà à mal l'équilibre de leur budget, une telle augmentation, sans économie garantie sur d'autres postes comme les consommations énergétiques, mettra à mal leur possibilité de conserver leur logement.
83. Les dispositions visées au moyen qui garantissent un droit au logement décent pour tous sont manifestement violées par cette nouvelle possibilité d'augmentation de loyer en cours de bail.

Par conséquent, le nouvel **article 221 §2 du Code Bruxellois du Logement doit être annulé.**

4) Quatrième branche

L'article 230 nouveau du Code bruxellois du Logement est rédigé de la sorte :

Article 230 . - Cession et sous-location

§ 1er. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur *cédant.*

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1er.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

84. L'article 230 § 5 nouveau du Code bruxellois du logement doit être annulé en ce qu'il impose au preneur de notifier au bailleur le projet de la sous-location, en ce compris toutes les données d'identification du sous-locataire.
85. Cette disposition réduit ostensiblement les chances d'un sous-locataire à se voir attribuer un logement, dès lors qu'elle requiert l'accord tacite ou exprès du bailleur, et ce après réception par lui des données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.
86. En l'état, le législateur bruxellois impose dès lors à tout projet de sous-location de recevoir l'aval du bailleur, et ce une fois que les données propres au sous-locataire aient été préalablement communiquées.
87. En ce que cet article prévoit l'accord du bailleur quant à la personne du sous-locataire, et non pas au principe de la sous-location en soi, la disposition est disproportionnée et contraire aux dispositions internationales et constitutionnelles en matière de droit au logement et à l'interdiction de discrimination.
88. En effet, il eût été très différent pour le législateur bruxellois de prévoir une autorisation ou une interdiction de principe dans le contrat de bail, et ce à l'instar de la cession de bail, où le législateur a opté pour une interdiction de principe.
89. Le législateur bruxellois a explicitement refusé de laisser la possibilité au bailleur d'autoriser ou de refuser, a priori, le principe de la sous-location, estimant qu'une telle possibilité était excessive. Il ressort en effet des travaux préparatoires qu'il a été jugé préférable de permettre au bailleur de statuer « en connaissance de cause » (à savoir, en disposant des données du sous-locataire) sur le projet de sous-location : « Dans ce contexte, il a semblé excessif de permettre aux bailleurs de pouvoir refuser à l'avance toute sous-location en insérant une clause à cet égard dans le bail, se dispensant par là de l'examen au cas par cas de tout nouveau candidat sous-locataire pour une durée limitée. Le dispositif créé protège à suffisance le bailleur puisqu'il peut marquer son

accord et son désaccord en connaissance de cause et dans des délais suffisamment long pour décider. »⁹

90. En l'espèce, ce n'est donc pas l'accord de principe du bailleur qui est requis, mais bien l'accord, tacite ou exprès, quant à la sous-location telle qu'effectivement mise en œuvre, à savoir une fois que ce dernier dispose des données d'identification du sous-locataire.
91. Dès lors que le preneur principal reste tenu de ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur, il n'est pas compréhensible qu'un bailleur puisse se prononcer sur le principe de la sous-location, et ce uniquement après avoir connaissance de l'identité du sous-locataire et des différentes données le concernant.
92. La communication de telles données est superflue et ne rencontre pas d'intérêt général, ni particulier, dès lors que l'ensemble des droits et garanties dont bénéficie le bailleur demeurent intactes à l'endroit du preneur initial.
93. La disposition attaquée met cependant sérieusement à mal la possibilité du sous-locataire de disposer d'un logement, et favorise les actes de discrimination au logement.

La disposition se doit dès lors d'être annulée.

⁹ A-488/2 - 2016/2017, p. 117 (accessible au <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf>, page visitée le 16 avril 2018)

B. LE DEUXIEME MOYEN

a) Exposé du moyen

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 22 de la Constitution, des articles 2 et 17 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques adopté le 16 décembre 1966 par l'Assemblée générale des Nations-Unies (ci-après « PIDESC »), des articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'Homme (ci-après « CEDH ») lus à travers les articles 10 et 11 de la Constitution

b) Examen du moyen

94. L'article 22 de la Constitution dispose que :

« Chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi.

La loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent la protection de ce droit. »

95. L'article 8 de la C.E.D.H. dispose que :

« 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »

96. En vertu de ces dispositions, le respect du droit à la vie privée et familiale doit être garanti par l'Etat.

97. L'article 8 § 2 de la C.E.D.H. indique les directives générales ainsi que les motifs que peut invoquer une Haute Partie contractante pour restreindre l'application du droit à la vie privée et familiale.

Toute restriction doit, avant toute chose, respecter l'exigence de légalité, laquelle est une des garanties d'un Etat de droit¹⁰ et qui trouve son fondement dans le principe plus général de la sécurité juridique¹¹.

98. Dans son arrêt *Sunday Times c. Royaume-Uni*, la Cour européenne a précisé ce principe de la légalité :

« Il faut tout d'abord que la « loi » soit suffisamment accessible : le citoyen doit pouvoir disposer de renseignements suffisants, dans les circonstances de la cause, sur les normes juridiques applicables à un cas donné. En second lieu, on ne peut considérer comme une « loi » qu'une norme énoncée avec assez de précision pour permettre au

¹⁰ Gand, 20 mars 1970, *J.T.*, 1971, p. 497.

¹¹ F. KUTY, « Principes généraux du droit pénal belge. Vol. I : La loi pénale », Bruxelles, Larcier, 2007, p. 61.

*citoyen de régler sa conduite.»*¹²

Pour que la restriction au droit à la vie privée et familiale puisse être considérée comme « prévue par la loi » au sens de la C.E.D.H., elle doit donc être accessible et prévisible.

99. La Cour européenne a également développé la notion de légalité dans son arrêt *Malone c. Royaume-Uni*, en la liant à l'interdiction des abus de pouvoir faite à l'Etat :

« 67. (...) »

La Cour rappelle qu'à ses yeux le membre de phrase "prévue par la loi" ne se borne pas à renvoyer au droit interne, mais concerne aussi la qualité de la "loi"; il la veut compatible avec la prééminence du droit, mentionnée dans le préambule de la Convention (arrêt *Silver et autres*, p. 34, par. 90; arrêt *Golder* du 21 février 1975, série A no 18, p. 17, par. 34). Il implique ainsi - et cela ressort de l'objet et du but de l'article 8 (art. 8) - que le droit interne doit offrir une certaine protection contre des atteintes arbitraires de la puissance publique aux droits garantis par le paragraphe 1 (rapport de la Commission, par. 121).

68. (...) »

En conséquence, elle [la loi] doit définir l'étendue et les modalités d'exercice d'un tel pouvoir avec une netteté suffisante - compte tenu du but légitime poursuivi - pour fournir à l'individu une protection adéquate contre l'arbitraire.¹³»

100. De cet arrêt, il ressort, comme l'écrit D. GOMIEN, que « le troisième élément constitutif de la légalité au sens de la Convention est l'existence de lignes directrices et de mécanismes garantissant le contrôle de la manière dont l'Etat utilise sa marge d'appréciation, afin de protéger l'individu contre tout comportement arbitraire des autorités gouvernementales, y compris les abus de pouvoirs». ¹⁴

Cette préoccupation rejoint le principe évoqué dans l'article 108 de la Constitution selon lequel « Le Roi fait les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des lois, sans pouvoir jamais ni suspendre les lois elles-mêmes, ni dispenser de leur exécution ».

Ainsi, un arrêté royal ne peut ajouter une condition à la loi, sous peine de violer l'article 108 de la Constitution.

Lorsque la mesure d'ingérence répond au critère de la légalité, la Cour européenne examine ensuite si ladite mesure est nécessaire, dans une société démocratique, à la poursuite de l'un des buts visés par l'article 8, § 2 de la C.E.D.H.

La Cour européenne procède alors à une double analyse : la Cour évalue la légitimité du but de la restriction imposée et vérifie ensuite que les moyens employés pour restreindre le droit ou la liberté en question sont proportionnés au but légitime visé.¹⁵

¹² Cour eur. d. h., *Sunday Times c. Royaume-Uni*, 26 avril 1979, § 49.

¹³ Cour eur. d. h., *Malone c. Royaume-Uni*, 2 août 1984, §§ 67 et 68.

¹⁴ D. GOMIEN, « Vade-mecum de la Convention européenne des Droits de l'Homme », Ed. du Conseil de l'Europe, Strasbourg, 2005, p.79.

¹⁵ D. GOMIEN, op. cit. , p.80.

1) Première branche

L'article 200ter nouveau du Code bruxellois du Logement est rédigé de la sorte :

Art. 200ter. Données exigibles du candidat preneur sélectionné

§ 1er. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;

2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;

3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;

4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;

5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

*§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1er. **Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.***

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.

101. **L'article 200ter§2, in fine, nouveau du Code bruxellois du logement** permet au Gouvernement d'autoriser les bailleurs à solliciter des candidats locataires qu'ils fournissent des informations autres que celles visées limitativement par l'Ordonnance du 27 juillet 2017. Ce faisant, le législateur bruxellois a laissé la porte ouverte à une situation non régulée, et non cadrée. L'article 200ter§2 nouveau du Code bruxellois du logement doit dès lors être annulé en ce qu'il favorise les discriminations dans l'accès au logement et est contraire au droit à la vie privée et familiale des candidats locataires.
102. En l'espèce, la latitude laissée au Gouvernement dans la définition d'autres informations que le propriétaire serait en droit de demander au candidat-locataire ne respecte ni les articles 10 et 11 de la Constitution, ni l'article 22 de la Constitution.
103. En effet, l'article 200ter § 1er du Code bruxellois du logement énumère les seules informations rationnelles à recueillir d'un candidat locataire dont il faut s'assurer de l'identité, de la capacité et de la solvabilité. Toute autre information autorisée à sollicitation fonderait la sélection des candidats-locataires sur des critères non objectivement justifiés et générerait une entorse au droit à la vie privée du candidat-locataire.
104. Même si, avant de compléter la liste de critères, le Gouvernement doit préalablement solliciter les avis de la Commission de la protection de la vie privée et du Centre

interfédéral pour l'égalité des chances, ces avis ne sont pas contraignants, de sorte que la liste des documents qui pourraient ainsi être requis ne bénéficie d'aucun contrôle, ni droit de regard.

105. Ainsi, le Gouvernement bénéficierait d'une marge d'appréciation contraire, tant à l'article 22 de la Constitution qu'à l'article 8 de la CEDH, pour étendre la liste des informations visée au paragraphe premier, liste qui, comme évoqué supra, est source potentielle de discriminations, et ne présente aucune garantie quant au respect de la vie privée.

La délégation de pouvoir ne peut pas vider le principe de la hiérarchie des normes (ici entre l'Ordonnance et l'arrêté)¹⁶. Le législateur régional aurait dû fixer des balises claires sur les éventuelles informations supplémentaires autorisées à la récolte.

106. Le nouvel article 200ter§2 est de ce fait disproportionné et contraire aux garanties relatives au droit à la vie privée.
107. La Commission de la protection de la vie Privée a ainsi confirmé que « si diverses données sont estimées séparément pertinentes, ceci ne signifie pas nécessairement qu'en cas d'accumulation, elles soient encore proportionnelles ».¹⁷
108. Elle a également eu l'occasion de se positionner sur les données qui pouvaient être recueillies auprès du candidat locataire.
109. « Dans l'avis n° 52 du 19 décembre 2002 relatif à la constitution d'un fichier externe des locataires défaillants, la Commission a souligné que le droit de disposer d'un logement est un "besoin ou un intérêt qui doit être considéré, sans contestation sérieuse possible, comme essentiel à la vie en société (...)". Le caractère fondamental de ce droit "trouve sa confirmation, si besoin est, dans le constat que le Constituant lui-même a érigé – en son titre II "Des Belges et leurs droits", article 23 – le droit à un logement (décent) parmi les droits permettant à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine". La Commission souligne que ce droit fondamental ne peut s'accorder avec des pratiques qui risqueraient de mettre en péril son exercice, tout particulièrement lorsque ce péril se doublerait d'une atteinte à la protection de la vie privée de l'intéressé, droit reconnu par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 22 de la Constitution. »¹⁸
110. « L'article 3, § 2 de la LVP dispose que la loi ne s'applique pas au traitement de données à caractère personnel effectué par une personne physique pour l'exercice d'activités exclusivement personnelles ou domestiques. En effet, la transparence voulue par la LVP ne s'accommode pas, au nom de la balance des intérêts en présence, de l'ingérence dans la vie exclusivement privée de celui qui traite les données. Il

¹⁶ dans ses avis, le Conseil d'Etat reproche souvent au législateur (ce qu'il a été sous la précédente législature) d'accorder une délégation trop vaste à l'exécutif

¹⁷ *Recommandation de la Commission sur la Vie Privée n°01/2009 du 18 mars 2009, p. 12, disponible sur https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf* (page visitée le 16 avril 2018)

¹⁸ *Recommandation de la Commission sur la Vie Privée n°01/2009 du 18 mars 2009, p. 3, disponible sur https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf* (page visitée le 16 avril 2018)

semble donc pour la Commission que l'exclusion de l'application de la LVP doit être interprétée restrictivement et ne trouve pas matière à s'appliquer au traitement des données de candidats locataires opéré par le loueur. La Commission observe en outre que si la LVP ne devait pas s'appliquer, ceci n'énervait en rien l'application de l'article 8, 1. précité de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ("toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale...") et de l'article 22 de la Constitution ("chacun a droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi") »¹⁹

111. **L'article 200ter§2, in fine, nouveau du Code bruxellois du logement**, est contraire aux droits garantis par les articles 8 de la CEDH et 22 de la Constitution en ce qu'elle crée une ingérence manifeste aux droits de la vie privée des candidats-locataires en n'offrant pas les garanties requises en matière de prévisibilité, d'accessibilité et de contrôle contre l'arbitraire.

2) Deuxième branche

L'article 230 nouveau du Code bruxellois du Logement est rédigé de la sorte :

Article 230 . - Cession et sous-location

§ 1er. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur *cessionnaire.*

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1er.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur

¹⁹ Recommandation de la Commission sur la Vie Privée n°01/2009 du 18 mars 2009, p. 3-4, disponible sur https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf (page visitée le 16 avril 2018)

au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

112. **L'article 230 § 5 nouveau du Code bruxellois du logement doit être annulé** en ce qu'il contrevient manifestement au droit à la vie privée du sous-locataire, et ce sans qu'aucun objectif raisonnable ne le justifie.
113. La Commission de la protection de la vie Privée a précisé que « les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions

raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables ».²⁰

114. Si « la finalité de la sélection du locataire en vue de la conclusion d'un bail apparaît déterminée, explicite et légitime »²¹, la question se pose dans des termes tout à fait différents une fois qu'il est question d'un sous-locataire.
115. En effet, contrairement à la cession de bail, où le « le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail » (article 230§1, in fine nouveau), la sous-location ne décharge aucunement le locataire principal de ses obligations à l'égard du bailleur.
116. Toutes les obligations contractuelles émanant du contrat de bail initial à charge du preneur lui incomberont toujours, de sorte que le bailleur n'a pas à se protéger d'une éventuelle insolvabilité (et dès lors inexécution contractuelle) dans le chef du sous-locataire, dès lors qu'il ne sera qu'engagé dans une relation contractuelle à l'égard du locataire principal.
117. L'atteinte à la vie privée du sous-locataire est dès lors manifeste, et ne repose sur aucun objectif raisonnable, dès lors qu'aucun intérêt (et en tout état de cause pas ceux du bailleur) n'est ici protégé.
118. Le moyen est fondé.

²⁰ *Recommandation de la Commission sur la Vie Privée n°01/2009 du 18 mars 2009, p. 5, disponible sur https://www.privacycommission.be/sites/privacycommission/files/documents/recommandation_01_2009_0.pdf* (page visitée le 16 avril 2018)

²¹ *Ibidem*

C – LE TROISIEME MOYEN

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution lus en combinaison avec les articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l’Homme

119. Le défaut de toute indemnisation forfaitaire équivalant à 18 mois de loyer prévue au bénéfice du locataire expulsé manu militari de son logement sans autorisation du Juge de Paix (expulsion sauvage) ou forcé de partir (départ forcé), alors qu’une telle indemnisation forfaitaire peut être obtenue lorsqu’un locataire est victime d’une voie de fait d’une gravité de même intensité, à savoir l’obligation de quitter un logement à la suite d’un congé donné illégalement, viole le principe constitutionnel d’égalité et de non discrimination inscrit aux articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi, alors que l’article 237 §2 nouveau du Code bruxellois du logement autorise le bailleur à mettre fin anticipativement au bail de résidence principale de 9 ans, pour occupation personnelle, l’article 237 §2, al. 4 nouveau du Code bruxellois du logement précise que « 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 18 mois de loyer. » Une sanction identique est prévue à l’article 237 §3 al.5 nouveau du Code bruxellois du logement lorsque le bailleur autorisé à mettre fin au bail en vue de la réalisation de travaux, ne respecte pas les conditions prescrites et ce, sans justifier d’une circonstance exceptionnelle.

Pareille sanction a été prévue pour protéger les locataires, en dissuadant les propriétaires de mettre à mal la sécurité d’occupation du logement, par des pratiques litigieuses en violation flagrante avec le Code bruxellois du logement et l’article 1719, 3° du Code civil.

L’expulsion sauvage et le départ forcé constituent également une violation flagrante de l’article 1719, 3° du Code civil ; les personnes qui en sont victimes subissent un préjudice analogue à celui endossé par les locataires contraints de quitter un bail de 9 ans, à la suite d’un congé qui s’avère illégal.

L’expulsion sauvage et le départ forcé constituent des pratiques extrêmement dures et brutales pour les locataires, mis dehors, souvent avec violence, par des bailleurs qui décident, en toute illégalité, de se faire justice eux-mêmes²². L’absence de sanctions civiles forfaitaires prévues dans le Code bruxellois du logement décourage les locataires victimes d’introduire une action judiciaire, avec pour conséquence très dommageable l’impunité des propriétaires et la perpétuation de ces voies de fait. Aucune justification objective et raisonnable ne peut être invoquée à l’appui de cette « lacune ».

120. Les articles 10 et 11 de la Constitution peuvent être méconnus lorsque le législateur soumet plusieurs situations objectivement comparables à des régimes différents, ou lorsqu’il réserve un traitement identique à plusieurs situations objectivement différentes. Plus particulièrement, au sein de la première constellation, la Cour peut conclure à une violation des principes d’égalité et de non-discrimination lorsqu’une norme accorde un

²² En matière de bail, l’article 1762bis du Code Civil (la clause résolutoire expresse est réputée non écrite) impose le passage devant un juge pour éventuellement mettre fin au contrat et, *ipso facto*, être autorisé à expulser.

avantage à une catégorie de personnes mais ne l'octroie pas à une autre catégorie, pourtant placée dans une situation objectivement analogue²³.

121. Il y a va là d'une consécration du concept de « lacune législative » selon les termes utilisés par Votre Cour elle-même²⁴.

La doctrine, pour sa part, définit une telle lacune comme : « Une norme qui viole l'égalité en ce qu'elle n'est pas assez étendue (...). Une telle règle réserve à certaines catégories de personnes des droits, un statut ou des avantages qu'elle n'étend pas à des catégories pourtant comparables, sans qu'une justification objective et raisonnable puisse être apportée à cette différence – bien réelle – de traitement »²⁵.

Elle précise encore que les lacunes législatives que la Cour constitutionnelle constate, résultent soit du fait que le législateur a réglé – souverainement – une matière déterminée, mais que celui-ci a négligé, de manière discriminatoire, d'élaborer un régime analogue pour une catégorie comparable de personnes, soit du fait qu'il a limité de manière discriminatoire le champ d'application de la loi²⁶.

En d'autres termes, une lacune législative est, d'après la typologie consacrée par l'ancien président de la Cour constitutionnelle Michel MELCHIOR et son référendaire Claude COURTOY²⁷ :

- soit intrinsèque, ce qui signifie que l'inconstitutionnalité est localisée précisément dans la norme qui est soumise à la censure de la Cour ;
- soit extrinsèque, ce qui signifie qu'elle affecte, non la norme contrôlée, mais l'ordre juridique envisagé globalement.

Ce qui est donc reproché au législateur, ce n'est pas de ne pas avoir prévu un champ d'application suffisamment étendu à la norme critiquée ; ce dont il lui est fait grief, c'est de ne pas avoir adopté une disposition analogue qui couvrirait des situations comparables, disposition qui y offrirait des avantages similaires à ceux que procure la norme en question²⁸.

Lorsque l'on a ainsi affaire à une lacune extrinsèque, la Cour constitutionnelle affirme en principe que l'inconstitutionnalité n'affecte pas directement la norme soumise à son contrôle, et que la contrariété aux articles 10 et 11 de la Constitution résulte, non pas de cette norme, mais de l'absence d'une réglementation analogue ailleurs dans l'ordre juridique. La Cour invite alors le législateur à remédier à la situation en question en

²³ Ch. BEHRENDT et M. VRANCKEN, « Qui a peur des lacunes législatives ? Le juge tiraillé entre le respect des prérogatives du législateur et la défense de l'égalité des citoyens », février 2013, 14 p.

²⁴ Voy. C.A. n° 31/96 du 15 mai 1996, B.6 ; C. Const. n° 161/2011 du 20 octobre 2011, considérant B.11.^[1 SEP] Autre exemple : la Cour constitutionnelle, le 2 avril 2009, à l'occasion d'un recours en annulation introduit contre la loi anti-discrimination du 10 mai 2007, a annulé la loi mais uniquement en ce qu'elle n'inclut pas les convictions syndicales parmi les critères protégés. La Cour n'a donc rien retranché à la loi mais a, au contraire, constaté qu'elle présente une lacune. Voy. Egalement arrêt n°68/2005 du 13 avril 2005

²⁵ J.-Cl. SCHOLSEM, « La Cour d'arbitrage et les lacunes législatives », in Les rapports entre la Cour d'arbitrage, le Pouvoir judiciaire et le Conseil d'Etat, Bruxelles, La Charte, 2006, 216.^[1 SEP]

²⁶ P. POPELIER, « De rechtspraak van het Arbitragehof over lacunes in de wetgeving », T.B.P., 2005, p. 293. Sur la classification des lacunes par la doctrine, voy. également J.-Cl. SCHOLSEM, op. cit., p. 218

²⁷ M. MELCHIOR et C. COURTOY, « L'omission législative ou la lacune dans la jurisprudence constitutionnelle », J.T., 2008, pp. 669- 678.

²⁸ BEN MESSAOUD, « Les lacunes législatives à nouveau dans la ligne de mire de la Cour constitutionnelle », obs. sous C. Const. n° 98/2011 du 31 mai 2011, A.P.T., 2011, p. 296.^[1 SEP]

prévoyant un régime qui offre des avantages similaires à la catégorie discriminée, tout en laissant intacte la norme contrôlée²⁹.

122. Comblent *in casu* la « lacune législative extrinsèque » au bénéfice des locataires victimes d'une expulsion sauvage ou d'un départ forcé s'impose dès lors qu'il s'agit, à l'instar de ce qui est prévu aux articles 237 §2, al. 4 et 237 §3 al.5 nouveaux du Code bruxellois du logement, d'une part, de la protection du logement du locataire, d'autre part, de sanctionner des bailleurs en infraction.
123. Dans une étude de 2015, l'IWEPS soulève la fréquence des expulsions sauvages et des départs forcés, deux catégories de pratiques illégales, « suite à des pressions exercées par un propriétaire sur un locataire (augmentation excessive du loyer, menaces par courrier envoyé par un avocat ou le propriétaire lui-même,...), aux conditions insalubres du logement, aux coupures de gaz et d'électricité suite à des factures impayées, qui forcent le locataire à quitter le logement si l'hiver est trop rigoureux, aux évictions de locataires qui ne disposent pas d'un contrat écrit,... »³⁰.

Il ressort également, tant de la doctrine que de rapports officiels, que ces pratiques illégales demeurent vives et courantes en Région de Bruxelles-capitale : via notamment le changement de serrure après avoir évacué les meubles du locataire sur le trottoir (en profitant de son absence temporaire du fait d'une hospitalisation, d'une incarcération ou d'un voyage à l'étranger,...) ; l'envoi d'un préavis illégal, suivi d'un harcèlement par le propriétaire du locataire qui finit par partir pour éviter de vivre dans un environnement malveillant,...³¹

Si plusieurs recours peuvent être théoriquement introduits par le locataire pour mettre un terme à ces voies de fait ou, à tout le moins, obtenir une réparation du dommage subi, ceux-ci sont peu activés en pratique. L'introduction, par le locataire, d'une action en justice devant le Juge de Paix pour obtenir des dommages et intérêts n'est pas activée dès lors qu'il est difficile d'estimer l'ampleur du dommage subi. L'usage de la voie pénale est également hypothétique³².

Il s'agit dès lors d'un phénomène qui requiert la meilleure attention, en sanctionnant

²⁹ C. Const. n° 16/2007 du 17 janvier 2007 ; n° 23/2008 du 21 février 2008 (considérant B.7.3) ; n° 198/2009 ; n° 148/2010 du 16 décembre 2010 ; n° 74/2011 du 18 mai 2011 ; n° 98/2011 du 31 mai 2011 ; n° 161/2011 du 20 octobre 2011 ; n° 23/2012 du 16 février 2012 ; n° 70/2012 du 31 mai 2012 ; n° 138/2012 du 14 novembre 2012.

³⁰ A. Deprez et V. Gerard avec la collaboration de M. Mosty, *Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux*, Etude de l'IWEPS, janvier 2015, <https://www.iweps.be/publication/expulsions-domiciliaires-wallonie/p.20>, ainsi que des témoignages pp. 110 à 112.

³¹ Voy. N. Bernard et L. Lemaire, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, op cit., pp. 36-37 ; N. Bernard et B. Louveaux, « La responsabilité pénale des parties au contrat de bail », *Jurim Pratique*, 2010/1, pp. 103-142 ; N. Bernard, « Les migrants en séjour irrégulier et la location : questions choisies », *R.D.E.*, 2013/3, n° 174, pp. 406-407 ; RBDH, « Les expulsions locatives, mieux vaut prévenir », *Les analyses du RBDH*, 21 février 2018, p. 5, voy. http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/les_expulsions_locatives_-_les_analyses_du_rbdh_-_pdf ; Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Citoyenneté et pauvreté, Contribution au débat et à l'action politiques*, Rapport bisannuel 2016-2017, 2018, 162 p., <http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport9/versionintegrale.pdf>.

³² Certains comportements du propriétaire peuvent être qualifiés d'infractions pénales : violation de domicile, vol avec effraction, dégradation de mobilier, éventuellement menaces, coups et blessures. En règle générale, les services de police refusent – illégalement – d'enregistrer les plaintes des locataires, les renvoyant vers le juge de paix, ou n'accordent aucun suivi aux plaintes déposées par les victimes d'une expulsion sauvage. Voy. Service de Lutte contre la Pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, *Citoyenneté et pauvreté, Contribution au débat et à l'action politiques*, op cit., 2018, p. 114.

sévèrement le propriétaire et en indemnisant équitablement le locataire évincé.

124. L'inexistence de sanction civile forfaitaire contre les expulsions sauvages et les départs forcés est constitutive d'une « lacune législative extrinsèque ».

En ce que les situations sont analogues, il serait justifié d'aligner la sanction, en cas d'expulsion illégale ou de départ forcé, sur ce qui est prévu aux articles 237 §2, al. 4 et 237 §3 al.5 nouveaux du Code bruxellois du logement.

Pour combler cette lacune constitutive d'une violation des articles 10 et 11 de la Constitution, il appartient dès lors au législateur bruxellois d'introduire un nouvel article, dans le chapitre 2 du Code bruxellois du logement, relatif aux règles communes à tous les baux d'habitation, libellé comme suit : « Le bailleur qui a expulsé le preneur sans titre exécutoire doit au preneur une indemnité équivalente à 18 mois de loyer ».

PAR CES MOTIFS,

et tous autres à faire valoir, ultérieurement, s'il échet, en prosécution de cause ou à déduire, produire ou suppléer, même d'office,

Les parties requérantes Vous prie, Messieurs les Présidents, Mesdames et Messieurs les Juges,

De dire la présente requête recevable et fondée,

De ce fait, annuler :

- l'article 200 ter§2, in fine, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme. »
- l'article 219§§4 et 5 nouveau du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
*« § 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.
Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.
Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.
En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.
§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre IIIquater du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2. »*
- l'article 221§2 du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :

« § 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie ; »

- l'article 230§5, alinéas 1 et 2 du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellés :

« § 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2. »

- les mots « *ou plusieurs* » de l'article 238, alinéa 2, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation » ;
- l'alinéa 3 de l'article 238, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation », ainsi libellé :
« Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue » ;
- les mots « *d'une durée égale ou supérieure à six mois* » de l'article 238, alinéa 4, nouveau, du Code bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 15 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d'habitation » ;
- la violation des articles 10 et 11 de la Constitution au détriment des locataires victimes d'une expulsion sauvage ou d'un départ forcé, violation résultant de la « lacune législative extrinsèque » du fait qu'ils ne bénéficient pas d'un régime d'indemnisation analogue à celui prévu aux articles 237 §2, al. 4 et 237 §3 al.5 nouveaux du Code bruxellois du logement ;

Fait à Bruxelles, le 30 avril 2018

Pour les parties requérantes,
Leurs conseils,

Isabelle de Ghellinck,

Véronique van der Plancke,

Guerric Goubau

et Alexis Deswaef

INVENTAIRE

DE : ***L’A.S.B.L. Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat***

1. Acte attaqué : l’Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 « visant à la régionalisation du bail d’habitation »
2. Statuts de l’a.s.b.l. « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat » et preuve de la validité de la composition de son conseil d’administration
3. Décision d’agir de l’a.s.b.l. « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat »
4. Statuts de l’a.s.b.l. « Fédération Bruxelloise de l’Union pour le Logement » et preuve de la validité de la composition de son conseil d’administration
5. Décision d’agir de l’a.s.b.l. « Fédération Bruxelloise de l’Union pour le Logement »

* *

*