

# **Y A-T-IL OBLIGATION A RESTITUTION DES LOYERS SI LE BAIL EST NUL POUR NON RESPECT DU DECRET SUR LES PERMIS DE LOCATION ?**

Pierre Rousseaux, Avocat, Président SNP Charleroi

## **1. Quant aux règles applicables :**

Le S.N.P, à maintes reprises, a dénoncé l'inflation législative peu propice à l'investissement immobilier, une des clés de voûte de notre économie.

L'expérience a en outre démontré une relation directe entre la pénurie de logements mis sur le marché locatif et l'accroissement des règles en matière immobilière.

Le secteur public, par le biais d'habitations sociales, a dû, à grands frais, devenir acteur dans l'offre de logements à louer mais cette intervention n'a pas eu pour effet d'améliorer la qualité de l'habitat ni de permettre à chacun l'exercice effectif d'un droit à un logement décent.

Depuis 1995, de nouvelles dispositions particulièrement contraignantes ont vu le jour en Région Wallonne, celles relatives au permis de location délivré par les autorités communales pour les petits logements individuels et les logements collectifs.

Cette matière est régie actuellement par le Code Wallon du Logement, en ses articles 9 et suivants, et par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25/9/1999, notre journal ayant déjà analysé les exigences reprises dans ces textes.

Loin de nous l'idée de défendre les propriétaires peu soucieux de l'état de leur bien et entendant rentabiliser des taudis.

De telles situations sont inadmissibles mais les sanctions existent déjà et les Juges de Paix saisis à peu de frais, ont à leur disposition un arsenal de textes suffisants.

Rappelons notamment l'article 2 de la loi du 20 février 1991 imposant que le bien loué réponde aux exigences de sécurité, salubrité et habitabilité et, au vu de la modification législative du 13 avril 1997, prévoyant ce qui suit :

*« Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.*

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

## **2. Quant à la sanction de nullité en cas de non respect du décret sur les permis de location :**

Actuellement, propriétaires, si vous disposez d'un petit logement individuel ou d'un logement collectif en Région Wallonne, rentrant dans les conditions prévues par le décret et son arrêté d'application, vous devez obtenir préalablement un permis avant de mettre le bien en location.

Votre question sera bien naturellement la suivante :

Quels sont les risques liés à une location sans permis ?

Outre des poursuites pénales pour lesquelles le parquet ne semble pas se mobiliser (il y a, heureusement, certaines priorités dans les poursuites du Ministère Public) une sanction civile est à craindre : c'est celle de la nullité du contrat de bail qui pourrait être prononcée d'office par le Juge de Paix.

Le Tribunal de Première Instance de NIVELLES, en sa première chambre a, en date du 27/10/2000, confirmé un jugement du Juge de Paix de WAVRE et ainsi précisé :

*« Le décret du 6/4/1995 [ultérieurement inséré dans le Code Wallon du Logement] a un caractère d'ordre public, étant donné qu'il touche à la défense d'intérêt d'ordre général. Le caractère d'ordre public de ce décret est d'autant moins contestable que le non respect de celui-ci est sanctionné pénalement. Il s'en suit que la violation de ce décret, par application de l'article 6 du Code Civil, implique la nullité du bail. »*

### **3. Quant aux conséquences de la nullité :**

La nullité signifiant que le contrat est considéré comme n'ayant jamais existé, il doit dès lors être examiné le problème lié à la restitution des prestations réciproques.

Le Tribunal de Première Instance a, sur ce point, très justement donné raison au bailleur.

Ainsi, sa décision est motivée comme suit :

*« Si la nullité implique la restitution des prestations réciproques, on imagine mal comment le preneur pourrait restituer la jouissance qu'il a eue de la chose louée. Elle sera remplacée par une indemnité d'occupation que le Juge fixera en tenant compte de l'état du bien [VANWIJCK Alexandre, les baux à loyer après la loi du 13/4/1997, la charte 1997, page 17, note n° 40 [auteur cité par le Tribunal]] »*

Certains ont cru voir dans cette approche une application de la théorie de l'enrichissement sans cause, en soutenant que reconnaître au locataire le droit au remboursement des loyers versés consistait à l'enrichir « sans cause », celui-ci ayant joui du bien sans bourse délier.

Nous ne pensons pas pouvoir souscrire à cette justification juridique.

En effet, l'article 1131 du Code Civil précise que l'obligation sans cause ou sur une fausse cause ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet.

Ainsi, s'il n'y a pas de cause parce que le contrat est nul, il n'y a pas obligation de paiement de loyer du locataire et, par conséquent, il y aurait lieu à restitution de ce qu'il a payé.

Aussi, le propriétaire, pour justifier de son droit à retenir les sommes encaissées, devrait donc plutôt soutenir que, comme le locataire ne peut pas restituer la jouissance qu'il a eue de la chose louée, l'avantage reconnu au locataire qui serait remboursé compromettrait le rôle préventif de la sanction de nullité absolue prévue par l'article 1131 précité.

La protection de l'ordre social exige le rejet de la demande en répétition.

Le contrat de bail est un contrat à prestations successives bien distinct, par exemple, d'un contrat de vente dans lequel il y a, d'une part, transfert de propriété d'un bien et, d'autre part, paiement d'un prix.

L'annulation d'un contrat de vente permet le remboursement du prix et la restitution de la propriété sur le bien à la partie venderesse.

En matière de bail, la jouissance de la chose louée ne pouvant être « restituée » par le locataire, il ne pourrait alors être envisagé la restitution des sommes payées par ledit locataire au bailleur.

Aussi, la nullité, dans le cadre de contrats à prestations successives, ne permettant pas le retour « ab initio » suite à la jouissance effective du bien par le preneur, il y a lieu de rejeter la demande en répétition pure et simple.

Cette approche semble être conforme à celle de la Cour de Cassation appelée à connaître d'un problème lié à une demande de répétition introduite par un maître de l'ouvrage ayant versé des sommes à un entrepreneur n'ayant pas accès à la profession, ce qui entraîna

aussi [comme dans le cas du bail] la nullité absolue du contrat (voir Cass. 8/12/1966, pas. 1967, ainsi que Traité pratique de droit commercial, Tome I, n° 256).

Admettre le droit au remboursement de loyers conduirait à un enrichissement indu et même à permettre à certains locataires peu scrupuleux, de spéculer sur le défaut de permis de location pour obtenir du bailleur la jouissance de son bien sans en supporter en définitive la moindre contrepartie...

Il y a néanmoins lieu de préciser que le Juge de Paix, au vu de la nullité du contrat, reste maître, au moment d'arbitrer le problème lié à la demande de restitution des sommes versées par le locataire, de s'écarter du prix retenu à titre de loyer.

Il pourrait ainsi considérer qu'il y a lieu d'arbitrer la contrepartie de la jouissance du bien, contrepartie devenant d'ailleurs indemnité d'occupation.

#### **4. Quant aux effets pervers du décret sur le permis de location pour les locataires :**

La nullité soulevée par le Juge ne risque-t-elle pas de pénaliser celui que le décret a voulu protéger ?

Imaginons un litige bailleur - preneur né d'un défaut d'entretien du bien. Si en cours de débats, le Juge constate l'absence de permis de location, il devra annuler le bail, le locataire qui, nonobstant quelques griefs émis, était satisfait de son logement, se trouvant alors dans l'immeuble sans titre ni droit et devant quitter les lieux...

Imaginons aussi le bailleur, embarrassé par la présence d'un locataire difficile à expulser.

Ne sera-t-il pas bien inspiré à reconnaître lui-même son défaut de permis de location qu'il soutiendra avoir oublié de solliciter, pour contraindre le Juge à soulever la nullité du bail, ce qui lui permettra une reprise de possession des lieux sans devoir supporter les délais de préavis ou les raisons limitativement énumérées pouvant justifier un congé ?

Certes, le Juge reste libre d'octroyer au preneur des dommages et intérêts mais leur évaluation posera problème et leur octroi n'arrangera pas le preneur plutôt soucieux de rester dans les lieux loués.

#### **CONCLUSION :**

Dans cette matière qu'est le contrat de bail, matière initialement régie par la loi fédérale, le législateur régional a choisi de « surenchérir » sur ce qui existait déjà.

Le pouvait-il ?

La Cour d'Arbitrage compétente pour statuer en vue de prévenir les conflits entre une loi et un décret pourrait, nous l'espérons, être prochainement appelée à trancher.

Puissent les plaideurs envisager de veiller à ce que le Magistrat cantonal (lequel pourrait d'ailleurs s'adresser aussi à la Cour d'Arbitrage de sa propre initiative) pose à celle-ci une question préjudicielle sur le conflit pouvant exister en l'occurrence.

Démonstration nous apparaît en tout cas avoir été faite une fois de plus qu'à force de vouloir tout réglementer dans un champ contractuel, on peut aboutir à des effets « indésirables ».

De plus, réglementer au niveau régional en prévoyant des sanctions pénales et des procédures d'autorisation lourdes et contraignantes, n'était-ce pas méconnaître le rôle du Juge de Paix qui, au sein de son canton connaît l'habitat et certains bailleurs parfois peu scrupuleux des droits de leurs locataires ?

Le Magistrat dispose d'armes utiles et, dans le souci du contradictoire, peut, à frais restreints, se rendre sur les lieux.

Il peut, comme déjà précisé, prévoir l'exécution de travaux nécessaires et même accorder une diminution de loyer, nonobstant les termes du contrat.

Aller encore plus loin dans une réglementation tend à ne pas vouloir faire confiance à nos Juges de Paix...

Pierre ROUSSEaux

Le 27/12/2000