

LA NULLITE DU CONTRAT DE BAIL N'EST PAS LA SEULE SANCTION ENVISAGEABLE DU DEFAUT DE PERMIS DE LOCATION

Pierre ROUSSEAU, avocat, Président SNP Charleroi

A l'occasion d'un litige locatif, le preneur fit valoir l'annulation du bail à défaut pour le propriétaire d'avoir obtenu un permis de location délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins au moment de la conclusion du bail.

Une question préjudicielle fut alors posée à la Cour d'Arbitrage par le juge de Paix du premier canton de CHARLEROI.

Le débat portait sur la question de savoir si les **régions** (compétentes en vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 pour « le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques ») avaient la compétence de mettre sur pied un système d'octroi de permis de location moyennant le respect de certains critères minimaux, et ce, malgré la compétence de **l'autorité fédérale** en matière de baux à loyer.

La problématique portait plus particulièrement sur la conformité à la loi spéciale et à la constitution de la sanction de nullité du contrat de bail à laquelle recourent fréquemment les Juges de Paix en cas d'absence de délivrance de permis de location.¹

La Cour d'Arbitrage a, certes, estimé, dans son arrêt du 14 mai 2003 (Arrêt n° 67/2003), que la question préjudicielle appelait une réponse négative : il n'y a pas selon elle de violation de la Constitution ni de la loi spéciale par les dispositions décrétales ou fédérales.

Toutefois, la fin de la motivation de la décision de la Cour d'Arbitrage mérite de retenir toute notre attention : « *Sans doute le Juge de Paix devra-t-il apprécier si l'absence de permis est de nature, soit à entraîner la nullité du bail, soit à vicier le consentement du preneur, soit à justifier la résiliation du bail, soit encore à fonder la condamnation du bailleur à satisfaire aux exigences du code wallon. Mais il s'agit là d'une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale et non d'une application du décret.* »

L'arrêt de la Cour d'Arbitrage constitue donc une avancée par rapport à bon nombre de décisions de Juges de Paix, les défauts de permis n'étant pas, selon la Cour, automatiquement sanctionnés par la nullité du contrat de bail. Selon les termes de la Cour d'Arbitrage, « **Cet effet serait constitutif d'un excès de compétence** ».

Reprenons les différentes sanctions envisagées par la Cour.

¹ Il faut en effet savoir qu'une norme fédérale (à savoir l'article 2 de la loi du 20 février 1991 modifié par la loi du 13 avril 1997) ne prévoit comme sanction, lorsque le bien loué ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité tel que précisé par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, **que**, au choix du locataire, l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les conditions prévues par la loi ou la résiliation du contrat avec dommages et intérêts ; le législateur fédéral ne fait par contre nullement allusion à la sanction de nullité.

A. La nullité d'un contrat de bail, sanction du non respect d'une obligation administrative.

Comme le souligne la Cour d'Arbitrage dans son arrêt, l'exigence d'un permis de location ne concerne « que les rapports entre le bailleur et l'autorité publique » et non le rapport entre le bailleur et le preneur. Il ne s'agit donc pas, en tant que telle, d'une condition de validité du contrat conclu entre le preneur et le bailleur dont le non respect serait susceptible d'entraîner la nullité du contrat. La Cour d'Arbitrage semble donc consacrer une indépendance entre les dispositions de police administrative instituant le permis de location et les règles du code civil en matière de bail à loyer.

Toutefois, ces dispositions de police administrative ne sont pas dénuées de toute incidence sur le rapport contractuel bailleur-preneur. La Cour d'Arbitrage s'en rend d'ailleurs compte puisqu'elle précise que les sanctions résultant du défaut de permis constituent « une application des règles du droit des obligations et de la législation sur le bail de résidence principale »; Autrement dit, la Cour reconnaît que le défaut de permis est susceptible d'entraîner des sanctions qui frappent le rapport contractuel bailleur-preneur. D'ailleurs, par application des règles du droit des obligations, « *Si un contrat de bail est conclu à propos d'un bien qui ne peut être mis, donné ou pris en location ou qui ne satisfait pas aux conditions requises à cette fin, son objet est illicite. La sanction est radicale : c'est la nullité absolue du contrat. Les dispositions méconnues étant, vu les objectifs qu'elles poursuivent, d'ordre public au sens de l'article 6 du code civil* » (M.QUINTIN et D.JADOT, « *La qualité de logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer* » (Ed. Kluwer, Droit Communal, 2000/1).

Comment concilier d'une part cette autonomie entre les dispositions de police administrative par rapport aux rapports contractuels et d'autre part la sanction de nullité d'un contrat résultant du non respect d'une obligation administrative ?

Il semble que le défaut de permis de location ne saurait à lui seul justifier la nullité du contrat de bail. L'on ne pourrait invoquer la contrariété à l'ordre public de l'objet du contrat par le seul fait de l'absence de délivrance d'un permis de location. Par contre, cette sanction pourrait être prononcée si le défaut de délivrance du permis s'accompagne du non respect au moment de la conclusion du contrat de bail, des critères minimaux fixés par les dispositions administratives. En effet, l'on ne saurait se prévaloir d'une violation de l'article 6 du code civil afin d'obtenir la nullité du contrat de bail dès lors que les objectifs d'ordre public poursuivis par les dispositions administratives ont en réalité été respectées, quand bien même l'observation des critères minimaux n'aurait pas été formalisée par la délivrance d'un permis de location. **En d'autres termes, il nous apparaît que la seule négligence du bailleur, s'abstenant de réclamer un permis, ne pourrait être invoquée par le preneur afin d'obtenir l'annulation du contrat.**

Cette approche concilie les différents intérêts en présence : tout en remplissant l'objectif de bonne qualité des biens mis en location, elle permet d'éviter la spéculation des locataires, lesquels pourraient être tentés d'obtenir du bailleur la jouissance d'un bien pendant un certain temps et d'invoquer par la suite la nullité du contrat pour défaut de permis afin d'éviter le paiement d'indemnité de préavis. Elle

évite aussi la spéculation de certains bailleurs malhonnêtes, lesquels pourraient être tentés de reconnaître eux-mêmes le défaut de permis de location qu'ils soutiendraient avoir oublié de solliciter afin de contraindre le juge à soulever la nullité du bail, ce qui leur permettrait de reprendre possession des lieux sans avoir à supporter les délais de préavis ou les raisons limitativement énumérées pouvant justifier un congé renou.

B. Nullité du contrat de bail pour vice de consentement.

Le permis de location est un moyen de contrôle, par l'autorité, de la salubrité et de la sécurité des biens mis en location. Il profite bien entendu au preneur parce qu'il implique le respect d'un certain nombre de critères.

Il va toutefois de soi que ce n'est pas l'existence d'un permis en tant que tel, qui détermine le consentement du preneur à la conclusion du contrat ; c'est plutôt la qualité du logement et donc le respect des conditions exigées à sa délivrance qui amènent le preneur à contracter.

Par conséquent, s'il s'avérait que malgré l'absence de permis, les conditions pour son obtention sont réunies, l'on imagine mal que le Juge de Paix puisse prononcer la nullité du contrat de bail pour vice de consentement.

C. La résiliation du contrat de bail où l'exécution des travaux est nécessaire pour mettre le bien en conformité avec les conditions prévues par la loi.

La cour d'Arbitrage considère donc que la sanction de nullité du bail (que ce soit pour vice de consentement ou pour non respect des prescriptions administratives) n'est pas la seule possible et rappelle que le preneur peut encore réclamer soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les conditions prévues par la loi, soit la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

Conclusion

Ces différentes sanctions frappent un rapport contractuel – le bail à loyer – qui, rappelons-le, relève des compétences de l'autorité fédérale. La résiliation et l'exécution des travaux, sanctions **spécialement envisagées par le législateur fédéral** en matière de baux de résidence principale ne devraient-elles pas, dès lors, être retenues **avec plus de faveur** par les Juges de Paix – amenés à prendre position parmi l'éventail de possibilités mis en évidence par la Cour d'Arbitrage - que la solution **radicale** de nullité fondée, quant à elle, sur le non respect de dispositions administratives décrétales ?

Nous suivrons avec intérêt la jurisprudence des Juges de Paix .