

UN BIEN VETUSTE PEUT-IL ENCORE ETRE LOUE ?

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20140313-144348-SE note

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI

PHOTO

Tant le législateur fédéral que le législateur régional font « la chasse » aux immeubles ne respectant pas certaines conditions.

Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires n'insistera jamais assez sur l'importance pour les bailleurs de ne mettre en location que des biens répondant aux normes et il fera de la qualité des logements mis en location une de ses priorités au cours des prochaines années.

La qualité légitime de l'habitat que l'on veut atteindre le justifie, mais attention à ne pas décourager certains propriétaires bailleurs qui, quelque peu effrayés par les exigences posées, en viendraient à se défaire de leur patrimoine immobilier, ce qui, à l'heure où l'on réclame à cor et à cri la participation du secteur privé dans l'offre locative, pourrait générer des effets pervers.

Nous défendons bien naturellement la qualité de notre habitat, et que de fois notre syndicat ne s'est-il pas positionné fermement vis-à-vis de certaines catégories de propriétaires appelés « marchands de sommeil » ?

Mais l'excès nuit en tout. Cela signifie-t-il qu'un bien vétuste dont, par exemple, l'isolation n'est nullement performante, ne peut plus être mis en location ? Serait-ce là un motif suffisant pour voir le locataire surseoir au paiement ?

Doit-on par le biais de la multiplication des normes contraignantes au nom d'un habitat performant ou par l'application d'une jurisprudence sévère aller jusqu'à pousser à l'interdiction de locations de ce qui constitue une part importante de notre parc immobilier, alors que celui-ci est déjà notoirement insuffisant ?

Dans l'intérêt de tous, la réponse doit être nuancée

Les différentes normes portant sur la qualité de l'habitat sont, soit fédérales, soit régionales.

Celles-ci ont été utilement rappelées lors de la journée d'études portant sur la dé-fédéralisation du bail d'habitation (voir l'ouvrage : « *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel levier pour les régions ?* », communication de M. Luc THOLOME et M. le Juge de Paix Charles-Edouard de FRESART).

L'article 1719 du Code Civil impose au bailleur d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail.

L'article 1720 du Code Civil impose au bailleur de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce.

L'article 1721 du Code Civil confère au preneur une garantie pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

De surcroît, pour le bail de résidence principale, les exigences sont légitimement supérieures puisque le bien doit être délivré, sur base de l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale, en bon état de réparation de toute espèce, mais également répondre à des exigences élémentaires de sécurité, salubrité et habitabilité. Ces critères ont été ultérieurement édictés par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 et s'apprécient par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Quant aux normes régionales, chaque région a son code qui décrit les normes minimales de salubrité d'un logement.

Relevons qu'il y a « un pont » établi entre les normes fédérales et régionales puisque l'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale renvoie aux normes relatives au logement établies par les régions dans l'exercice de leur compétence (voir *La dé-fédéralisation du bail d'habitation*, op. cit., p. 37).

Mais la question qui a une incidence pratique considérable est la suivante :

Qu'en est-il d'un bien vétuste accepté par le preneur, notamment parce que le loyer est modéré, bien qui, après naissance du contrat de bail et état des lieux relevant les imperfections liées à la vétusté, est alors décrit par le locataire comme ne répondant plus aux normes fédérales et aux normes régionales ?

Lorsque de tels litiges surviennent devant les juridictions cantonales, les magistrats, soucieux d'être efficaces et d'avancer utilement, ont tendance, très rapidement, à ordonner une vue des lieux (éventuellement en présence d'un expert) pour être éclairés sur l'état du bâtiment. On ne peut certes qu'encourager des mesures d'instruction rapides et peu onéreuses semblables à celles-là mais il nous apparaît que le bailleur, avant

d'éventuellement acquiescer par rapport à cette mesure, est en droit d'exiger de son locataire une réponse à deux questions précises que nous énumérerions comme suit :

1. En quoi les problèmes relevés par le locataire violent ils les critères retenus par l'Arrêté Royal du 08.07.1997 et par les normes régionales existantes ? A quel endroit précis du bâtiment y a-t-il non-respect des critères existants ?

Que de fois il est présenté devant le Juge de Paix des reproches « généraux » ne permettant pas de vérifier l'intérêt réel d'une vue des lieux ? De surcroît, si, avant descente sur les lieux, on se borne à rester très général, n'y a-t-il pas au moment de la descente sur les lieux, une perte de temps appréciable, le magistrat cantonal et l'expert qui l'assiste n'étant pas préalablement éclairés sur ce qui, dans le bâtiment, est en contradiction avec les seuls critères qu'ils doivent vérifier ?

2. Cette violation des normes de qualité du logement, à la supposer vraisemblable selon les éléments recueillis, le locataire n'y a-t-il pas renoncé au moment de l'entrée dans le bien dont la vétusté lui était connue, vétusté de surcroît dûment décrite dans l'état des lieux d'entrée (ce qui lui a vraisemblablement permis de bénéficier d'un loyer fixé en conséquence) ?

Cette seconde question est importante et, si la réponse est affirmative, elle nous apparaît permettre au bailleur de relever qu'il y a **renonciation implicite** à se prévaloir de la nullité liée au non-respect des normes de qualité du logement.

L'article 2 de la loi sur le bail de résidence principale, en ce qu'il règle les intérêts privés, est, selon nous, une disposition impérative mais non d'ordre public.

Si le caractère impératif est reconnu, il en résulte deux conséquences :

- 1) Le juge ne peut la prononcer d'office (contrairement à une règle violant l'ordre public) ;
- 2) La nullité liée au non-respect de ces normes, le locataire peut y renoncer :

« Cette renonciation peut résulter de toute manière d'agir qui révèle l'intention de renoncer à invoquer la nullité et, plus particulièrement, de l'exécution volontaire du contrat en pleine connaissance du risque dont l'acte est entaché » (La dé-fédéralisation du bail d'habitation, op. cit., p. 35, avec nombreuses références y reprises).

Nous n'ignorons évidemment pas que certains entendent relativiser la portée de cette possible renonciation en faisant notamment état des « *difficultés matérielles rencontrées par le locataire démuné, obligé par nécessité de prendre en location des habitations de qualité médiocre* ».

Et ceux-ci, pour relativiser la portée de la renonciation, insistent sur le fait que l'inertie du locataire tient le plus souvent à l'ignorance de ses droits.

Est alors cité l'enseignement du Professeur Patrick WERY : « *Dans cette conception plus moderne de l'office du Juge, celui-ci se voit confier un rôle actif : il doit vérifier, mais dans le respect des droits de la défense, {c'est nous qui soulignons} si la partie faible a effectivement et valablement renoncé à cette protection légale. S'il apparaît que tel est bien le cas, le Juge doit s'incliner devant la volonté de la partie qui n'entend pas revendiquer le bénéfice de la protection légale. Dans le cas inverse, il doit annuler la clause ou le contrat contraire à la disposition impérative* ».

Et nous arrivons au centre du problème.

Nous ne remettons évidemment pas en cause le contexte de protection naturelle de l'économiquement plus faible souvent mis en avant (voir la défédéralisation du bail d'habitation : op.cit. page36)

Mais n'y a-t-il pas parfois une absence de prise en compte de la thèse du propriétaire bailleur qui peut même être victime de l'insistance de son locataire pour accepter que lui soit loué le bien dans l'état de vétusté connu contre un loyer notoirement moins élevé que le loyer du marché ?

Si le locataire accepte de rentrer dans une habitation des années 30 avec isolation minimale et même un taux d'humidité existant dans certaines pièces, **mais** en contrepartie, avec un loyer dérisoire au vu de la superficie du bâtiment lui permettant de loger sa grande famille et, par exemple, au vu de la mise à disposition complémentaire d'un garage et d'un grand jardin, ce locataire peut-il soutenir, lui qui trouve des avantages certains en contrepartie de la mise à disposition de cet immeuble vétuste, qu'il n'a pas « *effectivement et valablement renoncé à la protection légale* » par le choix qu'il a posé ?

A nouveau, nous pensons que le rôle central du Juge de Paix permettra toute dérive.

Le pouvoir d'appréciation du Juge de Paix est d'ailleurs en tous points conforme à l'enseignement de la Cour d'Arbitrage qui, dans un arrêt déjà ancien du 14 mai 2003, a rappelé le rôle central de celui-ci, lorsqu'il fut saisi de la question préjudicielle portant sur la conséquence de l'absence du permis requis par la législation wallonne susceptible d'entraîner la nullité du bail.

La Cour d'Arbitrage, en 2003, avait alors relevé dans sa motivation :

« 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 » {c'est nous qui soulignons}

La Cour d'Arbitrage a donc rappelé l'application des règles du droit des obligations et, partant, la possibilité pour le bailleur d'invoquer la thèse de la renonciation à se prévaloir d'un droit (application du droit des obligations).

Si l'on peut comprendre l'importance des dispositions impératives, voire même, dans un cadre très limité, des dispositions d'ordre public, la référence au droit des obligations telle que justement rappelée par l'ancien arrêt de la Cour d'Arbitrage permet, dans la matière du bail de résidence principale, une souplesse plus adaptée avec approche des éléments de fait d'une cause sans tomber dans une application « raide et doctrinaire » qui serait contraire à l'intérêt général.