

Cour Constitutionnelle, 26 novembre 2009, n° 189/2009

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE – DUREE DU BAIL – CONGE POUR OCCUPATION PERSONNELLE – CONTRE-PREAVIS DU PRENEUR – LIBERATION DE L'OBLIGATION DU BAILLEUR D'EXECUTER LE MOTIF DU CONGE – INCONSTITUTIONNALITE.

Siég. : MM. Martens, Bossuyt, Melchior, Henneuse, De Groot, Lavrysen, Alen, Snappe, Moerman, Derycke, Spreutels et Merckx-Van Goye

Gref. : P.Y. Dutilleux

Plaid. : Me Rigodanzo *loco* Lombaert

Interprété en ce sens que, si le preneur fait usage de la faculté de contre-préavis prévue à l'article 3, § 5 de la loi sur le bail de résidence principale, le bailleur est libéré de son obligation de réaliser le motif du congé, l'article 3, § 2 de la loi viole le principe constitutionnel d'égalité en traitant différemment sans aucune justification les preneurs selon qu'ils font ou non usage de leur faculté de préavis.

Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du preneur : suite (et fin ?)

Le problème est bien connu : quel sort doit être réservé aux obligations liées au congé donné par le bailleur lorsque le locataire de l'immeuble affecté à sa résidence principale notifie un contre-préavis au bailleur en réponse au préavis initial donné par ce dernier ?

Comme de coutume dans ce type d'affaires, le bailleur avait décidé, dans le litige ayant donné lieu à l'arrêt rendu le 26 novembre 2009 par la Cour constitutionnelle¹, de mettre fin à un contrat de bail de résidence principale sur la base de l'article 3 § 2 de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale, c'est-à-dire pour occupation personnelle². Conformément à cette disposition, le bailleur avait pour ce faire notifié au preneur un préavis de six mois, le bail devant s'éteindre à l'expiration de ce délai. Entre-temps, le locataire avait décidé de mettre fin à son tour au contrat de bail, en notifiant au bailleur, sur la base de l'article 3 § 5 de la loi précitée, un contre-préavis, dont la loi permet de limiter la durée à un mois. En d'autres termes, l'échéance du contre-préavis précédait celle du préavis donné par le bailleur pour occupation personnelle. Il s'était avéré que par la suite, le bailleur n'avait pas occupé personnellement le bien endéans le délai légal d'un an. La question essentielle est de savoir si, en pareille hypothèse, le preneur a toujours droit à l'indemnité équivalente à 18 mois de loyer que lui octroie l'article 3 § 2, al. 4 de la loi du 20 février 1991 relatif au bail de résidence principale lorsque le bailleur ne réalise pas le motif d'occupation personnelle qu'il a invoqué dans son congé.

Dans un premier arrêt du 22 juin 1998³, la Cour de cassation avait répondu de manière négative dans une hypothèse, certes analogue, mais régie par l'ancienne version de la loi sur le bail de résidence principale, avant sa modification par la loi du 13 avril 1997. Sous l'ancien régime, l'hypothèse du contre-préavis notifié par le locataire ne faisait l'objet d'aucune disposition spécifique. Donc, compte

¹ L'arrêt est déjà publié à la *N.j.W.*, 2009, p. 896, avec une note de M. DAMBRE, « Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder ».

² Au sens de l'article 3 § 2 de la loi, l'occupation personnelle vise, l'occupation du bien par le bailleur lui-même mais également par des parents, par son conjoint ou des parents de son conjoint, y compris les collatéraux jusqu'au troisième degré.

³ Cass., 22 juin 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 780 ; *Arr. Cass.*, 1998, p. 737 ; *R.G.D.C.*, 1999, p. 320, note Y. MERCHERS ; *J.J.P.*, 2001, p. 332, note B. KOHL.

tenu de l'article 3 § 5 de la loi du 20 février 1991, lorsque le preneur notifiât au bailleur un préavis, celui-ci devait nécessairement avoir une durée de trois mois (et une indemnité pouvait être due s'il était donné durant les trois premières années du bail), et ce, que le preneur réponde ou non à un congé préalablement notifié par le bailleur. Nous avons à l'époque soutenu la thèse selon laquelle la solution adoptée par la Cour de cassation sur la base du régime légal antérieur à la consécration, en 1997, du mécanisme du contre-préavis dans le dernier alinéa de l'article 3 § 5 de la loi, ne pourrait en aucun cas être maintenue dans l'hypothèse où une question similaire serait à nouveau soumise à la Cour de cassation, mais cette fois sur la base de la loi sur le bail de résidence principale telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997⁴.

Nous estimions en effet qu'à l'image de l'obligation au paiement de l'indemnité en cas de congé sans motif – qui existe au profit du preneur dès la notification du congé par le bailleur⁵ –, l'obligation d'exécuter le motif du congé naissait dès la notification du congé par le bailleur, de sorte que le contre-préavis notifié en retour par le locataire n'opérait pas une remise en cause du devoir d'occuper personnellement le bien ou, à défaut, de payer l'indemnité d'éviction⁶. Comme le soulignaient également J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, la modification légale intervenue en 1997 laissait ainsi sous-entendre "(...) que le 'contre-préavis' du preneur n'enlève strictement rien aux obligations auxquelles le bailleur s'est lui-même soumis en notifiant congé"⁷. Dans le même sens, nous relevions, avec d'autres, que les travaux parlementaires semblaient très clairs à cet égard⁸. En effet, en réponse aux amendements déposés en vue de réduire l'indemnité due par le bailleur – en cas de congé sans motif – si le preneur lui notifiât par la suite un contre-préavis, le ministre s'était exprimé de la sorte : « (Le ministre) estime qu'il ne serait pas équitable de réduire l'indemnité parce que le preneur a trouvé une solution »⁹. Il s'en déduisait donc, selon nous, que si une réduction de l'indemnité était demandée, c'est qu'*a fortiori*, dans l'esprit des parlementaires, celle-ci était normalement due, malgré le contre-préavis. La solution nous paraissait s'imposer par analogie à l'obligation pour le bailleur d'occuper le bien dans le délai d'un an.

Force fut néanmoins de constater que la Cour de cassation ne s'inscrivit par dans cette voie. Au contraire, par deux arrêts du 15 septembre 2006¹⁰ et du 10 janvier 2008¹¹, le Cour coupa court à la controverse en décidant que nonobstant les modifications intervenues dans la loi en 1997, le preneur n'avait pas droit à l'indemnité concernée au motif que dans l'hypothèse d'un contre-préavis, le contrat de bail prenait fin en raison du congé donné par le preneur et non à la suite du raccourcissement du congé donné par le bailleur¹². La Cour de cassation justifiait sa position par le fait que « l'article 3 § 2,

⁴ Voy. B. KOHL, « Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire », note sous Cass, 22 juin 1998, *J.J.P.* 2001, pp. 334 et suiv., spéc. pp. 337-339. Voy. également dans ce sens, entre autres M. DAMBRE, « Knelpunten woninghuur », in A. VERBEKE (éd.), *Knelpunten woninghuur*, coll. Knelpunten Contractenrecht, vol. 1, Anvers, Intersentia, 2003, pp. 21 et suiv., spéc. pp. 35-36 ; M. DAMBRE et B. HUBEAU, *Woninghuur*, coll. A.P.R., Anvers, Story-Scientia, 2002, p. 345, n° 916 ; L. HERVE, « La durée du bail de résidence principale », in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOU et M. VANWIJCK-ALEXANDRE (éd.), *Le bail de résidence principale*, Bruges, la Charte, 2006, pp. 157 et suiv., spéc. p. 201.

⁵ Si la détermination du moment de l'exigibilité de l'indemnité demeure incertaine, il est unanimement admis que le droit à l'indemnité naît au moment du congé, et non lors du départ du locataire. Voy. à cet égard L. HERVE, *op. cit.*, p. 190 et réf. citées.

⁶ Voy. B. KOHL, *op. cit.*, p. 338.

⁷ J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, « Commentaires législatifs. Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux », *J.T.* 1997, pp. 593 et suiv., spéc. p. 598, n° 12

⁸ L. HERVE, *op. cit.*, II.2.3.-8, 170-171, n° 16-17 ; N. VERHEYDEN-JEANMART et I. DURANT, « La durée du bail », in *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, pp. 39 et suiv., spéc. p. 75 ; J. VANKERCKHOVE et M. VLIES, *op. cit.*, p. 598, n° 12.

⁹ *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1996-97, n° 717/7, 28. 200, p. 339.

¹⁰ Cass., 16 septembre 2006, *T.B.O.*, 2007, p. 95, note M. DAMBRE.

¹¹ Cass., 10 janvier 2008, *R.W.*, 2008-2009, p. 535, note A. VAN OEVELEN ; *T.B.O.*, 2008, p. 107, note.

¹² Pour un commentaire de ces arrêts, voy. également M. HIGNY et M. DE SMEDT, « Le bail de résidence principale : modifications législatives et jurisprudence récentes », in B. KOHL (éd.), *Le bail et le leasing immobilier*, coll. Commission Université Palais, vol. 112, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 69 et suiv., spéc. pp. 160-165 ; M. DAMBRE, « Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009 », in

alinéa 3, ne détermine le point de départ de l'occupation obligatoire du bien par le bailleur qu'à partir de l'expiration du congé donné par celui-ci ou à partir de sa prorogation, mais non à partir de son raccourcissement ». La Cour ajoutait que « l'article 3 § 5, alinéa 3, ne dispose pas davantage qu'en cas de congé donné par le bailleur, ce dernier n'est pas exonéré des obligations déterminées au paragraphe 2, alinéas 3 et 4, de cet article découlant de son congé, mais seulement que le preneur n'est pas redevable envers le bailleur d'une indemnité ».

Nonobstant la critique de la doctrine majoritaire¹³ et l'une ou l'autre décisions (antérieures) contraires des juges du fond¹⁴, l'on semblait conclure de ces arrêts que le débat était bel et bien clos¹⁵.

C'était sans compter la question préjudicielle posée le 15 janvier 2009 par le Juge de Paix du deuxième canton de Namur ; le Juge interrogeait la Cour sur le point de savoir si l'article 3 § 2 de loi, tel qu'interprété par la Cour de cassation, violait le principe constitutionnel d'égalité (articles 10, 11 et 23 de la Constitution), notamment parce que pourrait exister entre les locataires une différence de traitement non justifiée, selon qu'ils font ou non usage de leur faculté de contre-préavis.

Dans son arrêt, la Cour constitutionnelle adopte une position différente de celle émise par la Cour de cassation dans ses arrêts du 15 septembre 2006 et du 10 janvier 2008.

La Cour constitutionnelle examine la *ratio legis* de la loi sur le bail de résidence principale, en observant que son principal objectif fut d'assurer une meilleure protection au preneur quant à son logement principal. La Cour fait une référence explicite aux travaux parlementaires relatifs à la modification du régime du contre-préavis par la loi du 13 avril 1997¹⁶ ; à cet égard, la Cour relève que même si ces amendements ne concernaient que l'hypothèse d'une résiliation non motivée par le bailleur, il ne fut jamais envisagé au cours des travaux préparatoires que le contre-préavis du preneur délierait le bailleur de ses obligations, ni que l'insertion d'une possibilité de contre-préavis s'inscrive à

Rechtskroniek voor het Notariaat, vol. 15, Bruges, die Keure, 2009, pp. 59 et suiv., spéc. pp. 123-125 ; B. KOHL, D. GRISARD et R. SALZBURGER, « Chronique de jurisprudence. Contrats immobiliers », in Y.H. LELEU (éd.), *Chroniques notariales*, vol. 50, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 129 et suiv., spéc. pp. 175-177.

¹³ Voy. notamment B. KOHL, *op. cit.*, pp. 337-339 ; M. DAMBRE, « Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder », *op. cit.*, pp. 35-36 ; M. DAMBRE, « De gevolgen van de tegenopzegging van de huurder inzake woninghuur op de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging voor eigen gebruik », note sous Cass., 15 septembre 2006, *T.B.O.*, 2007, pp. 97 et suiv., spéc. p. 99 ; voy. cependant *contra* A. VAN OEVELEN, « Is de verhuurder bij woninghuur vergoeding verschuldigd wegens niet-uitvoering van het motief op grond waarvan hij heeft opgezegd, als de huurder zelf de overeenkomst tegen een vroeger tijdstip heeft opgezegd ? », note sous Cass., 10 janvier 2008, *R.W.*, 2008-2009, pp. 536 et suiv., spéc. p. 537 ; B. LOUVEAUX, *Le bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck-Wesmael, 1995, n° 212 (ce dernier s'est toutefois prononcé dans une hypothèse qui se posait antérieurement à la loi du 13 avril 1997).

¹⁴ Voy. spécialement J.P. Grimbergen, 22 février 2006, *Huur*, 2008, pp. 202 (« (...) Ce contre-préavis n'a d'influence que sur le moment auquel [le preneur] doit quitter le bien qui lui est donné en location, et non pas sur la sanction selon laquelle le bailleur devra payer une indemnité de dix-huit mois de loyer s'il n'exécute pas le motif de son congé, l'habitation personnelle, dans l'année suivant l'expiration de son congé » ; J.P. Huy, 2 novembre 2004, *J.J.P.*, 2008, p. 186 (« (...) Il serait pour le moins étrange que le bailleur soit délié de ses obligations par le seul fait que le preneur, forcé de chercher un nouveau logement, précisément à cause du congé donné par le bailleur, souhaite par la notification d'un contre-préavis, mette fin au bail plus rapidement plutôt que d'attendre l'expiration du préavis donné par le bailleur » ; le Juge de Paix avait néanmoins pris soin de préciser que « la problématique reste ouverte »).

¹⁵ Voy. en ce sens M. DAMBRE, « Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder », note sous C. Const., 26 novembre 2009, *N.j.W.*, 2009, pp. 899 et suiv., spéc. p. 899 (« *ondanks die kritiek bevestigde het Hof van Cassatie bij herhaling zijn rechtspraak in arresten van 15 september 2006 en 10 januari 2008, zodat gedacht kon worden dat dit discussiepunt definitief was beslecht* ») ; B. KOHL, D. GRISARD et R. SALZBURGER, *op. cit.*, p. 177 (« *Par ses arrêts du 15 septembre 2006 et 10 janvier 2008, la Cour met définitivement un terme à une controverse* ») ; M. HIGNY et M. DE SMEDT, *op. cit.*, p. 162 (« *La Cour de cassation a toutefois sonné le glas de cette jurisprudence* »).

¹⁶ Voy. *supra*.

contre-courant de l'objectif poursuivi par le législateur d'une protection accrue du droit au logement du locataire.

La Cour constitutionnelle en conclut à juste titre que les obligations consécutives au congé, c'est-à-dire l'obligation d'occuper le bien ou, à défaut, de verser l'indemnité, naissent dès l'instant où le congé est notifié, le contre-préavis ne constituant que l'accessoire de congé principal.

La Cour ajoute enfin que « dès lors que l'indemnité d'éviction en cause tend à garantir la sécurité de logement du preneur et que cette sécurité de logement est en tout état de cause affectée par le congé donné par le bailleur, indépendamment du moment où le preneur trouve un nouveau logement, le moment où est donné le contre-préavis, ou son absence, ne peut être considéré comme un élément pertinent pour maintenir ou non l'indemnité d'éviction ». En conclusion, l'interprétation que donne la Cour de cassation à l'article 3 § 5 de la loi génère une différence de traitement non justifiée entre les preneurs, selon qu'ils font ou non usage de leur faculté de contre-préavis. Le même raisonnement nous paraît devoir être tenu, peu importe le motif du congé – occupation personnelle (article 3 § 2), travaux (article 3 § 3) ou absence de motifs (article 3 § 4) – donné par le bailleur auquel fait suite le contre-préavis.

Demeure en revanche non résolue la question si le preneur conserve son droit à l'exécution du motif ou à l'indemnité dans l'hypothèse où le bail est résilié de commun accord après l'envoi par le bailleur d'un congé à son locataire. Par un arrêt du 15 novembre 2007¹⁷, la Cour de cassation avait considéré que le bailleur se trouvait libéré de ses obligations dans pareille circonstance. Dès l'instant où, dans l'appréciation de la Cour constitutionnelle, « les obligations consécutives au congé donné par le bailleur pour occupation personnelle, l'obligation de réaliser le motif invoqué et à défaut, le versement de l'indemnité d'éviction naissent dès l'instant où le congé est notifié », la solution adoptée en l'espèce par la Cour nous paraît transposable également lorsqu'un accord sur la fin du bail intervient ensuite (spécialement en vue d'une libération rapide des lieux) et que ce dernier peut être considéré comme étant l'accessoire du congé principal¹⁸. Il convient cependant de réserver l'hypothèse de la conclusion par les parties d'un contrat de transaction, le locataire renonçant librement et en connaissance de cause à l'indemnité que lui confère l'article 3 § 2 de la loi¹⁹. C'est en ce sens que doit se comprendre le jugement rendu le 20 novembre 2008 par le Juge de Paix d'Anderlecht, qui décide à bon droit que lorsque l'accord pour mettre fin au bail donné ensuite du congé notifié par le bailleur « ne prévoit pas que [les parties] renoncent aux conséquences du congé donné mais entendent plutôt en aménager les modalités » et que, partant, le locataire n'a pas spécifiquement renoncé à son droit à l'exécution du motif (ou, à défaut, à l'indemnité), ce dernier demeure pleinement exigible à charge du bailleur²⁰.

¹⁷ Cass., 15 novembre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 14, note M. DAMBRE.

¹⁸ Voy. également sur ce point B. KOHL, *op. cit.*, p. 335, note 3. Nous émettons l'opinion que « le simple fait de la notification d'un contre-préavis par l'effet duquel le bail prendra fin, ne supprime pas les obligations auxquelles le bailleur s'est engagé par la voie d'un acte juridique unilatéral antérieur. Seules des circonstances exceptionnelles peuvent, dans le cadre exclusif du congé pour occupation personnelle ou pour travaux (et, en conséquence, en dehors de l'hypothèse du congé sans motifs, pour lequel l'indemnité est due irrémédiablement), dispenser le bailleur de réaliser le motif de son congé sans être redevable de l'indemnité de dix-huit mois de loyer. Mais le contre-préavis du preneur ne peut certainement pas être assimilé à de telles circonstances, et ne supprime pas les conséquences de l'engagement unilatéral du bailleur ».

¹⁹ L'article 3, § 2 de la loi constitue une disposition impérative en faveur du preneur auquel il ne peut renoncer que librement et en connaissance de cause (voy. à ce sujet M. DUPONT, « Nullité absolue et nullité relative », in P. WERY (éd.), *La nullité des contrats*, Coll. Commission Université Palais, vol. 88, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 33 et suiv., spéc. pp. 75-77).

²⁰ J.P. Anderlecht, 20 novembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 511 (le document signé par les parties suite au congé notifié par le bailleur prévoyait uniquement que le locataire s'engageait à quitter les lieux pour une date déterminée et que le bailleur s'engageait à libérer la garantie locative et « à ne pas poursuivre » le locataire); voy. dans le même sens Civ. Mons, 11 février 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 362 (le tribunal relève que le seul fait, pour des locataires, de quitter l'immeuble qu'ils louent à l'expiration du délai de congé qui leur a été notifié pour occupation personnelle du bailleur ne peut s'interpréter comme une renonciation à se prévaloir de l'irrégularité du congé, lorsqu'il apparaît ultérieurement que l'occupation personnelle n'est pas effective).

Enfin, comme le souligne M. DAMBRE, le raisonnement adopté par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 26 novembre 2009 pourrait ouvrir la voie à un réexamen, au regard du principe constitutionnel d'égalité, de la jurisprudence de la Cour de cassation relative à l'indemnité d'éviction à payer au locataire commerçant ou au représentant de commerce dans des situations similaires²¹.

Benoît Kohl

***Chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Liège
Avocat au Barreau de Bruxelles (Stibbe)***

*

* *

²¹ M. DAMBRE, « Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder », *op. cit.*, p. 900. En cas de contre-préavis, la Cour de cassation rejette en effet le droit du locataire commerçant ou du représentant de commerce à exiger de son cocontractant le paiement de l'indemnité d'éviction prévue par la loi. Voy. Cass., 27 janvier 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 89 (contre-préavis du locataire dans un contrat de bail commercial) et Cass., 26 novembre 1990, *Pas.*, 1991, I, p. 315 (contre-préavis du représentant de commerce).