



Cour constitutionnelle

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE
ARRÊT 145/2020**

**La Cour constitutionnelle rejette les recours en annulation
du décret flamand sur la location d'habitations**

La Cour constitutionnelle rejette les recours en annulation du décret flamand sur la location d'habitations, introduits notamment par l'« Orde van Vlaamse balies » et par l'ASBL Chambre d'Arbitrage et de Médiation.

L'« Orde van Vlaamse balies » critique la possibilité de porter devant le juge de paix les actions concernant les baux de résidence principale ou les baux pour le logement d'étudiants par requête unilatérale, sans que la requête doive nécessairement être signée par un avocat. La Cour juge que le législateur décrétal flamand est compétent pour ce faire. La différence de traitement qui en découle à l'égard des justiciables auxquels le Code judiciaire s'applique et qui doivent recourir à un avocat pour introduire une requête unilatérale, découle de l'autonomie qui a été conférée aux régions et à l'autorité fédérale. La possibilité dont dispose le requérant de signer lui-même la requête unilatérale ne viole pas davantage le droit d'accès au juge. En effet, ce libre choix cadre avec le but du législateur décrétal flamand de faciliter l'accès du justiciable au juge de paix, dans le cadre des litiges concernant les baux de résidence principale ou les baux pour le logement d'étudiants.

Dans son recours, l'ASBL Chambre d'Arbitrage et de Médiation s'oppose à l'exclusion de la possibilité d'arbitrage. La Cour juge que le législateur décrétal flamand est compétent pour exclure toute forme d'arbitrage pour ces litiges et qu'il n'y a pas de discrimination.

1. Contexte de l'affaire

Dans cet arrêt, la Cour se prononce sur deux recours en annulation du décret flamand du 9 novembre 2018 « contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci » (décret flamand sur la location d'habitations). Ce décret fixe notamment les principes de base relatifs à l'état du bien loué, à la durée du bail, aux possibilités de résiliation, à la cession du bail, à la sous-location, à l'indexation et à l'éventuelle révision du loyer. Les contrats de bail de résidence principale conclus à partir du 1er janvier 2019 en Région flamande relèvent de la nouvelle réglementation.

Dans l'affaire n° 7197, l'« Orde van Vlaamse balies » et son président critiquent la possibilité de porter devant le juge de paix les actions en matière de baux de résidence principale et de chambres d'étudiants par requête unilatérale sans que la requête doive nécessairement être signée par un avocat. Ils font valoir que les avocats ont une importante fonction de filtre, en ce qu'ils peuvent déconseiller à leur client d'introduire une requête unilatérale qui porterait atteinte aux droits de défense d'autrui.

Dans l'affaire n° 7199, l'ASBL Chambre d'Arbitrage et de Médiation, le président de son conseil d'administration et un arbitre s'opposent à la nullité de plein droit qui frappe toute convention d'arbitrage conclue avant la naissance ou à l'occasion d'un litige concernant les baux de résidence principale ou les chambres d'étudiants.

2. Examen par la Cour

2.1. Actions concernant des baux de résidence principale ou de logement d'étudiants introduites par requête unilatérale sans l'intervention obligatoire d'un avocat (B.1.1-B.12)

Le décret flamand sur la location d'habitations offre la possibilité de porter devant le juge de paix, par requête unilatérale, les actions concernant les baux de résidence principale et les baux pour le logement d'étudiants sans l'intervention obligatoire d'un avocat. Par dérogation au Code judiciaire, la requête peut être signée par le requérant lui-même ou par un avocat.

2.1.1. Compétence pour les baux à loyer (B.4.2-B.8)

Le Conseil des ministres fait valoir que les dispositions attaquées portent atteinte aux compétences de l'autorité fédérale.

La compétence en matière de baux à loyer a été transférée aux régions lors de la sixième réforme de l'État en 2014. Les régions ne sont toutefois pas compétentes pour fixer les règles de procédure devant les cours et tribunaux. Cette compétence revient au législateur fédéral. Le législateur décrétoal flamand peut en revanche prendre des mesures qui sont nécessaires pour exercer sa compétence en matière de baux de résidence principale, dans la mesure où un régime différencié est possible et où l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

La Cour juge que le législateur décrétoal flamand a pu estimer nécessaire, dans le cadre de litiges en matière de baux pour le logement d'étudiants et de baux de résidence principale, de laisser le choix au requérant de signer lui-même la requête devant le juge de paix ou de faire appel à un avocat. Ce choix est conforme à celui de confier ces litiges au juge de paix. Le législateur décrétoal flamand vise ainsi à faciliter l'accès au juge. Un régime différencié est également possible. En effet, le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger par voie légale à l'intervention obligatoire d'un avocat. Enfin, l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

Il s'ensuit que le législateur décrétoal flamand n'a pas excédé sa compétence.

2.1.2. Différence de traitement et droit d'accès au juge (B.9-B.12)

Selon les parties requérantes dans l'affaire n° 7197, l'intervention obligatoire d'un avocat constitue une garantie importante pour éviter que le recours à une requête unilatérale porte atteinte aux droits de la défense. Elles estiment que les dispositions attaquées font naître une discrimination entre les justiciables qui sont impliqués dans des litiges régis par le Code judiciaire, à l'égard desquels l'intervention d'un avocat est obligatoire pour introduire une requête unilatérale, et les justiciables qui sont impliqués dans des litiges locatifs régis par le décret attaqué, dans le cadre desquels cette obligation n'est pas prévue.

La Cour constate que la différence de traitement critiquée résulte de l'autonomie attribuée aux régions et à l'autorité fédérale. Cette autonomie serait dépourvue de signification si une telle différence, en tant que telle, était jugée contraire au principe d'égalité et de non-discrimination.

Les dispositions attaquées ne violent pas non plus le droit d'accès au juge. Le législateur décrétoal flamand a supprimé l'intervention obligatoire d'un avocat dans les litiges relatifs aux baux à loyer, afin de faciliter l'accès au juge de paix pour le justiciable. Cette mesure permet une économie de temps et de frais, ce qui s'inscrit dans l'objectif du législateur décrétoal flamand consistant à organiser une procédure simple et accessible devant le juge de paix pour les litiges locatifs relevant de sa compétence.

2.2. Exclusion de la possibilité d'arbitrage en ce qui concerne les litiges relatifs aux baux de résidence principale et aux baux pour le logement d'étudiants (B.13-B.26)

2.2.1. Compétence pour les baux à loyer (B.14-B.21)

Les parties requérantes dans l'affaire n° 7199 font valoir que l'exclusion de la possibilité d'arbitrage, par le décret flamand sur la location d'habitations, porte atteinte à la compétence du législateur fédéral.

Le décret flamand sur la location d'habitations prévoit que toute convention d'arbitrage conclue avant la naissance d'un litige relatif à des baux à loyer, ou à l'occasion de celui-ci, est nulle de plein droit. Toute forme d'arbitrage dans le cadre de litiges relatifs à de tels baux est donc proscrite. Seul le juge de paix est compétent pour trancher ces litiges.

Il relève de la compétence du législateur fédéral de régler la compétence des cours et tribunaux, ainsi que la possibilité de conclure une convention d'arbitrage. Le législateur décrétoal flamand peut toutefois adopter les dispositions nécessaires à l'exercice de sa compétence relative aux baux de résidence principale, dans la mesure où cette matière se prête à un régime différencié et où l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

La Cour considère que le législateur décrétoal flamand a pu estimer qu'il était nécessaire d'éviter que l'impact financier éventuel d'une procédure d'arbitrage puisse constituer un obstacle à la résolution de conflits locatifs. Ce choix cadre avec celui qui consiste à simplifier et à faciliter au maximum l'accès au juge de paix dans les litiges relatifs à des baux à loyer. Cette matière se prête aussi à un régime différencié. En effet, le législateur fédéral permet explicitement d'exclure certains litiges de l'arbitrage. Enfin, l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

Il s'ensuit que le législateur décrétoal flamand n'a pas excédé sa compétence.

2.2.2. Différence de traitement (B.22-B.26)

Les parties requérantes dans l'affaire n° 7199 font en outre valoir que la disposition attaquée fait naître une discrimination entre les justiciables impliqués dans des litiges qui relèvent du décret flamand sur la location d'habitations, pour lesquels l'arbitrage est exclu, et les justiciables impliqués dans des litiges pour lesquels un arbitrage est possible.

La Cour constate que la différence de traitement critiquée résulte de l'autonomie attribuée aux régions et à l'autorité fédérale. Cette autonomie serait dépourvue de signification si cette différence, en tant que telle, était jugée contraire au principe d'égalité et de non-discrimination.

3. Conclusion

La Cour rejette les recours.

La Cour constitutionnelle est une juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets, ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par le greffe et par les référendaires chargés des relations avec la presse, ne lie pas la Cour constitutionnelle. En raison de la nature même du résumé, il ne contient pas les raisonnements développés dans les arrêts, ni les nuances spécifiques propres à l'arrêt.

L'arrêt n° 145/2020 est disponible sur le site de la Cour constitutionnelle, www.cour-constitutionnelle.be (<https://www.const-court.be/public/f/2020/2020-145f.pdf>).

Personne de contact pour la presse

Martin Vrancken | martinvrancken@cour-constitutionnelle.be | 02/500.12.87

Suivez-nous via Twitter [@ConstCourtBE](https://twitter.com/ConstCourtBE)