Cour constitutionnelle

Arrêt n° 131/2025
du 9 octobre 2025
Numéros du rôle : 8162, 8193 et 8194

En cause :

- le recours en annulation de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité », introduit par l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires »;

- les questions préjudicielles relatives à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, inséré par l'article 4 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité », posées par la Juge de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean et par le Juge de paix du canton d'Uccle.

La Cour co
nstitutionnelle,

composée des présidents Pierre Nihoul et Luc Lavrysen, et des juges Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin et Magali Plovie, assistée du greffier Frank Meersschaut, présidée par le président Pierre Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. *Objet du recours et des questions préjudicielles et procédure*

a. Par jugement du 12 février 2024, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 14 février 2024, la Juge de paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean a posé les questions préjudicielles suivantes :

« L'article 233*duodecies* de l'Ordonnance du 17 juillet 2023 [lire : 2003] portant le Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 4 de l'Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (*M.B.*, 21 août 2023), est-il compatible avec l'article 11 de la Constitution en ce qu'il

COPIE NON CORRIGÉE

- introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite d'une décision du juge d'autoriser l'expulsion de leur locataire peuvent procéder à cette expulsion en dehors de la période de moratoire et celui qui, en raison du fait qu'ils souhaitent procéder à cette expulsion durant la période hivernale, ne peuvent pas exécuter le jugement d'expulsion, tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ?

- introduit une différence de traitement entre les bailleurs qui, à la suite de la décision du juge de prolonger le délai d'expulsion conformément à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, du Code bruxellois du logement ne peuvent pas expulser leurs locataires, et les bailleurs qui, en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du logement ne peuvent pas le faire, en ce que la première catégorie ne peut pas introduire de créance au Fonds de solidarité si le locataire ne paie pas d'indemnité d'occupation alors que la deuxième catégorie le peut ?

L'article 233*duodecies* de l'Ordonnance du 17 juillet 2023 [lire : 2003] portant le Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 4 de l'Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 (*M.B.*, 21 août 2023), viole-t-il l'article 16 de la Constitution et l'article 1er du Protocole additionnel du 20 mars 1952 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales en ce qu'il ne ménage pas un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendu et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, constituant une restriction excessive au droit au respect des biens du bailleur, notamment en ne permettant pas au juge de prendre compte de l'intérêt des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion et en tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ? ».

b. Par jugement du 29 février 2024, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 11 mars 2024, le Juge de paix du canton d'Uccle a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 233*duodecies* du Code Bruxellois du Logement tel qu'inséré par l'article 4 de l'Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/06/2023 (*MB* 21/08/2023) viole-t-il les articles 11 et 16 de la Constitution et 5.69 et 5.73 C.C. dans la mesure où

- il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, même dans le cas où certains contrats de bail ont correctement pris fin, conformément aux règles édictées par le C.B.L., ou suite à des accords transactionnels conclus entre les parties permettant l'expulsion, ou suite à un non-respect flagrant, récurrent et soutenu dans le chef du locataire de son obligation de paiement de loyers, la non-conclusion d'une assurance couvrant sa responsabilité, ce qui constitue une ingérence dans le droit de propriété du bailleur et rompt le juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens

- restreint le droit d'accès au juge impliquant le droit d'exécuter des décisions judiciaires définitives ».

COPIE NON CORRIGÉE

c. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 19 février 2024 et parvenue au greffe le 13 mars 2024, l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », assistée et représentée par Me Emmanuel Plasschaert et Me Eric Montens, avocats au barreau de Bruxelles, a introduit un recours en annulation de l'ordonnance du 22 juin 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité » (publiée au *Moniteur belge* du 21 août 2023; errata publiés au *Moniteur belge* des 2 et 31 mai 2024).

Ces affaires, inscrites sous les numéros 8162, 8193 et 8194 du rôle de la Cour, ont été jointes.

Des mémoires ont été introduits par :

- l'ASBL « Syndicat des Locataires », l'ASBL « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat » et l'ASBL « Loyers Négociés », assistées et représentées par Me Isabelle de Viron, Me Melvin Ouedraogo, Me Vincent Letellier et Me Véronique van der Plancke, avocats au barreau de Bruxelles (parties intervenantes dans toutes les affaires);

- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assisté et représenté par Me Aurélien Vandeburie, Me Nicolas Bonbled, Me Camila Dupret Torres et Me Anissa Batik, avocats au barreau de Bruxelles (dans toutes les affaires).

La partie requérante dans l'affaire n° 8194, assistée et représentée par Me Emmanuel Plasschaert, Me Eric Montens et Me Sofiane Fergali, avocats au barreau de Bruxelles, a introduit un mémoire en réponse.

Des mémoires en réplique ont été introduits par :

- l'ASBL « Syndicat des Locataires », l'ASBL « Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat » et l'ASBL « Loyers Négociés », assistées et représentées par Me Isabelle de Viron, Me Melvin Ouedraogo, Me Vincent Letellier et Me Véronique van der Plancke (dans l'affaire n° 8194);

- le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assisté et représenté par Me Nicolas Bonbled et Me Anissa Batik (dans l'affaire n° 8194).

Par ordonnance du 30 avril 2025, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs Michel Pâques et Yasmine Kherbache, a décidé que les affaires étaient en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos à l'expiration de ce délai et les affaires seraient mises en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, les affaires ont été mises en délibéré.

COPIE NON CORRIGÉE

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et les procédures antérieures dans les affaires n^os^ 8162 et 8193*

Le litige pendant devant la juridiction *a quo* dans l'affaire n° 8162 concerne un bail résolu aux torts du locataire, avec autorisation d'expulsion. Le bailleur demande à la juridiction *a quo* de l'autoriser à expulser le locataire, malgré le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement. La juridiction *a quo* constate qu'elle n'est pas compétente pour décider d'écarter l'application de cette disposition et décide d'interroger la Cour sur la conformité de cette disposition aux articles 11 et 16 de la Constitution et à l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Le litige pendant devant la juridiction *a quo* dans l'affaire n° 8193 concerne la tierce opposition formée par la Région de Bruxelles-Capitale contre un jugement que la juridiction *a quo* a rendu le 18 octobre 2023, autorisant l'expulsion d'une locataire de son habitation pendant la période hivernale, au motif que l'article 223*duodecies* du Code bruxellois du Logement est discriminatoire. Dans le jugement de renvoi, la juridiction *a quo* constate que c'est la Cour qui est compétente pour contrôler la constitutionnalité de la disposition précitée. Elle demande donc à celle-ci si cette disposition est compatible avec les articles 11 et 16 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 5.69 et 5.73 du Code civil.

III. *En droit*

- A -

Quant à la recevabilité du recours en annulation introduit dans l'affaire n° 8194

A.1.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le recours en annulation introduit dans l'affaire n° 8194 est irrecevable car tardif.

A.1.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale allègue également que le recours est irrecevable pour défaut d'intérêt parce que la partie requérante s'en tient à une explication abstraite de son intérêt à agir et qu'aucun de ses membres ni aucun propriétaire en Belgique ne s'est joint au recours en annulation. Subsidiairement, le Gouvernement fait valoir que la partie requérante n'a en tout cas pas intérêt à l'annulation des articles 1er à 3 de l'ordonnance attaquée, relatifs respectivement à la compétence du législateur ordonnanciel régional, à la communication de l'arrêté d'inhabitabilité d'un logement au centre public d'action sociale (ci-après : le CPAS) du lieu où il se situe et au Fonds budgétaire régional de solidarité.

A.2. Les parties intervenantes soutiennent que la partie requérante n'a intérêt à l'annulation ni de l'article 1er de l'ordonnance attaquée, dès lors que celui-ci ne modifie pas l'ordonnancement juridique, ni de l'article 3 de cette ordonnance, relatif au Fonds budgétaire régional de solidarité, aux moyens de ce dernier et à l'affectation de ces moyens.

A.3. La partie requérante fait valoir que c'est la date de la poste figurant sur l'envoi recommandé de la requête qui fait foi quant au respect du délai d'introduction du recours et qu'en l'espèce, elle a procédé à l'envoi du recours dans le délai requis, ce que confirment tant la Cour, par ordonnance du 13 mars 2024, que le système « track and trace » de bpost. Subsidiairement, elle soutient que le fait que bpost ne puisse pas identifier le récipiendaire effectif de l'envoi constitue un cas de force majeure, en vertu duquel le recours doit être considéré comme ayant été introduit dans le délai requis.

COPIE NON CORRIGÉE

A.4. La partie requérante expose que son but statutaire consiste à défendre le droit de propriété privée immobilière et mobilière. Elle soutient que l'ordonnance attaquée est de nature à affecter directement et défavorablement le droit de propriété sur un bien immobilier, en ce qu'elle modifie les possibilités de jouissance effective, à tout le moins des fruits de ce bien, et qu'elle porte également atteinte à l'épargne que constitue un investissement dans un bien immobilier. Elle ajoute que le fait qu'aucun propriétaire ne se soit joint au recours n'y change rien et qu'elle fournit divers exemples concrets d'atteinte au droit de propriété immobilière résultant de l'ordonnance attaquée.

Quant aux moyens soulevés dans le cadre du recours en annulation introduit dans l'affaire n° 8194

En ce qui concerne le premier moyen

A.5.1. Le premier moyen est pris de la violation des articles 39, 134, 145 et 146 de la Constitution et des articles 6 et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (ci-après : la loi spéciale du 8 août 1980). La partie requérante soutient que l'ordonnance attaquée, à tout le moins en ses articles 1er, 3, 4 et 5, empiète sur la compétence de l'autorité fédérale en matière judiciaire. Ce moyen est subdivisé en trois branches.

Dans la première branche, la partie requérante fait valoir que l'ordonnance attaquée, dès lors qu'elle reporte l'exécution des décisions d'expulsion, modifie le Code judiciaire, alors que seule l'autorité fédérale est compétente pour ce faire, et qu'elle permet à la personne condamnée de reporter unilatéralement l'expulsion, ce qui compromet la force exécutoire des jugements prononcés. Elle soutient que l'ordonnance attaquée ne suit pas la même logique que le Code judiciaire, puisqu'elle élargit le champ d'application des règles en matière de délais à respecter avant expulsion et que, même si elle suivait la même logique dudit Code, elle continuerait d'empiéter sur les compétences fédérales. Elle fait valoir que ces délais et reports ne sont ni temporaires, ni réservés à des circonstances particulières, puisque les préoccupations liées au logement à Bruxelles datent au moins des années 1990 et de la « crise aiguë » de 2010, invoquée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le moratoire hivernal n'est pas temporaire, puisqu'il a vocation à s'appliquer chaque année pour une durée indéterminée, indépendamment de l'état du marché locatif. Aussi la partie requérante soutient-elle que les conditions cumulatives fixées par la Cour dans ses arrêts n^{os} 97/2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097) et 147/2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.147) ne sont pas respectées.

A.5.2. Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que les articles 3, 4 et 5 de l'ordonnance attaquée, dès lors qu'ils règlent les modalités d'introduction d'une instance devant le juge compétent ainsi que la procédure à suivre, empiètent sur la compétence de l'autorité fédérale en matière judiciaire, alors que cela n'est pas nécessaire à l'exercice, par la Région de Bruxelles-Capitale, d'une compétence propre et que l'incidence de ces dispositions sur la matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale n'est pas marginale.

Dans une première sous-branche, la partie requérante soutient que les articles 3, 4 et 5 de l'ordonnance attaquée ne sont ni nécessaires, ni pertinents, eu égard à l'objectif de protection du droit au logement visé par le législateur ordonnanciel. Tout d'abord, les dispositions du Code judiciaire prévoyaient déjà un contrôle judiciaire de la mesure d'expulsion. Ensuite, l'allongement des procédures judiciaires aggrave la situation tant du bailleur que du locataire (elle invoque à cet égard l'augmentation des dettes et la persistance d'une situation précaire), sans préserver le droit au logement, puisqu'il ne résout pas le problème initial et fondamental, à savoir l'écart entre le revenu moyen des Bruxellois et le prix moyen des loyers, l'ordonnance ne permettant pas de réduire cet écart ni d'augmenter le nombre de logements sociaux, ni encore d'améliorer la mobilité.

Dans une deuxième sous-branche, la partie requérante expose que l'allongement du délai de comparution permettant l'intervention des CPAS n'est ni nécessaire ni pertinent, puisque les CPAS avaient déjà amplement le temps d'intervenir dans le régime antérieur. Elle soutient que, si les CPAS n'intervenaient pas, c'était soit en raison d'une absence de moyens, d'un défaut d'intérêt ou parce que leurs priorités étaient ailleurs, soit parce que les locataires ne recourent pas aux aides du CPAS en raison d'un *a priori* négatif ou de mauvaises expériences passées. Subsidiairement, elle fait valoir que l'ordonnance attaquée ne prévoit pas de délai contraignant dans lequel le greffe doit communiquer la demande d'expulsion au CPAS, de sorte que le greffe peut donc faire cette

COPIE NON CORRIGÉE

communication le jour précédant l'audience, voire après celle-ci. Dès lors, le nouveau régime offre en réalité moins de garanties que celui du Code judiciaire en ce qui concerne la communication au CPAS.

Dans une troisième sous-branche, la partie requérante soutient que l'article 233*quinquies*, § 2, 3°, du Code bruxellois du Logement introduit une nouvelle exigence qui n'est ni nécessaire ni pertinente, en ce qu'il prévoit l'obligation de mentionner, dans l'acte introductif d'instance, le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne à l'encontre de laquelle la demande est introduite, si ces informations sont connues du bailleur, alors que ces mentions étaient déjà prescrites à peine de nullité pour toutes les demandes en matière de bail. De surcroît, la précision « si ces informations sont connues du bailleur », qui ne figure pas dans le Code judiciaire, crée une insécurité juridique liée à la difficulté pour le bailleur de démontrer qu'il a connaissance de ces éléments. Enfin, cette mention démontre que le législateur ordonnanciel ne considère pas cette mention comme étant nécessaire, ce qu'atteste également la circonstance que cette mention n'est pas requise lorsque la demande d'expulsion est faite par voie de conclusions.

Dans une quatrième sous-branche, la partie requérante soutient que l'obligation, prévue à l'article 233*quater* du Code bruxellois du Logement, d'adresser une mise en demeure au moins un mois avant la prise de mesures de recouvrement d'une dette de loyer ou de charges n'est ni nécessaire ni pertinente parce que, premièrement, sont visées toutes les mesures, y compris, par exemple, des demandes nouvelles ou reconventionnelles formulées par voie de conclusions en cours d'instance, alors que l'objectif du législateur ordonnanciel était seulement de prévoir une mise en demeure préalable aux procédures judiciaires; deuxièmement, cette obligation concerne également des situations qui excluent toute mise en demeure avec possibilité de remédiation, par exemple en cas de manquement grave rendant toute continuation impossible ou en cas de congé donné; troisièmement, un délai de sept jours ouvrables suffirait à un locataire diligent; quatrièmement, l'obligation ne concerne pas seulement les cas relatifs à une expulsion et elle excède donc l'objectif de protection du droit au logement visé par le législateur ordonnanciel; cinquièmement, cette mise en demeure doit obligatoirement contenir le numéro de téléphone du bailleur, alors qu'aucune disposition n'impose aux bailleurs de disposer d'un téléphone et que nombre d'entre eux délèguent la gestion du bail ou ne souhaitent pas communiquer leur numéro de téléphone, pour des raisons de sécurité.

Dans une cinquième sous-branche, la partie requérante expose que l'obligation pour le bailleur de supporter en tout état de cause les frais de la citation n'est ni nécessaire ni pertinente au regard de l'objectif de protection du droit au logement visé par le législateur ordonnanciel. Selon elle, cette obligation poursuit en réalité un autre but, à savoir réduire les coûts de la procédure en incitant à l'introduction d'une requête plutôt que d'une citation, ce qui, d'une part, ne relève aucunement de la compétence régionale en matière de logement et, d'autre part, empêche le bailleur d'introduire l'instance avec date certaine. La partie requérante ajoute que cette mesure alourdit les coûts et la charge de travail du greffe, de sorte qu'elle n'est manifestement pas marginale.

Dans une sixième et dernière sous-branche, la partie requérante fait valoir que l'ordonnance attaquée n'est ni nécessaire ni pertinente, en ce qu'elle n'est pas limitée aux baux de résidence principale alors que seuls ceux-ci sont concernés par le droit au logement.

A.5.3. Dans la troisième et dernière branche, la partie requérante soutient que l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement excède la compétence régionale en matière de logement, en ce qu'il vise les baux commerciaux sans se limiter à ceux qui portent sur un bien qui constitue aussi une habitation pour le locataire. Elle relève, en particulier, que la règle prévue au deuxième paragraphe de l'article 233*ter* n'est pas limitée à la question du droit au logement, alors qu'il n'y a aucune raison de l'imposer en ce qui concerne les baux commerciaux qui ne sont pas concernés par le logement.

A.6.1. En réponse au premier moyen, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rappelle qu'aux termes des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État, les régions sont compétentes pour établir les règles spécifiques en matière de baux d'habitation et de baux commerciaux, lesquelles pourront s'écarter du droit commun fédéral et incluront les conditions d'éviction. En ce qui concerne la première branche, il soutient que l'ensemble des reports d'exécution de décisions judiciaires visés aux articles 233*undecies* et 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement sont temporaires et qu'ils sont autorisés dans les circonstances exceptionnelles de la crise aiguë du logement à Bruxelles, qui s'est aggravée ces dernières années. En ce qui concerne plus particulièrement les délais prévus à l'article 233*undecies*, §§ 1er et 2, de ce Code, le Gouvernement relève que cette disposition reprend en réalité les règles de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, à cela près que le délai entre l'avertissement de l'huissier et l'expulsion est porté de cinq à quinze jours

COPIE NON CORRIGÉE

ouvrables. Le Gouvernement estime que, dès lors que les délais sont largement identiques aux délais prévus par l'autorité fédérale, il n'y a pas lieu de constater un empiètement sur les compétences de cette dernière.

En ce qui concerne plus particulièrement l'interruption du délai d'un mois visée à l'article 233*undecies*, § 3, du même Code, sa portée est limitée, puisque l'interruption prend cours à dater de l'avis d'expulsion, de sorte que l'expulsion peut tout au plus être différée d'un mois.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient également que le moratoire hivernal instauré par l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement n'empiète pas non plus sur les compétences de l'autorité fédérale, puisqu'il ne permet qu'un report temporaire de l'expulsion, dans les circonstances exceptionnelles de la crise aiguë du logement à laquelle la Région de Bruxelles-Capitale fait face, et plus particulièrement de la réalité sociale dramatique qui entoure les jugements d'expulsion, lesquels sont plus nombreux à Bruxelles que dans les autres régions. Il se réfère à l'arrêt de la Cour n° 97/2022, précité, par lequel la Cour a jugé que le législateur ordonnanciel avait pu prendre des mesures adéquates afin de protéger la santé et le logement d'une catégorie de personnes en situation de précarité, même dans des circonstances normales.

À titre subsidiaire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale observe que les délais critiqués par la partie requérante sont étrangers à l'exécution d'une décision de justice qui n'a pas encore été prononcée, et que la possibilité d'introduire une demande d'expulsion par voie de conclusions n'entraîne pas des délais disproportionnés, dès lors que les bailleurs soucieux de réduire les délais de procédure peuvent attirer l'attention du greffe sur l'existence d'une demande d'expulsion, comme le relèvent d'ailleurs les travaux préparatoires.

En ce qui concerne la suspension de la procédure d'expulsion prévue à l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale expose qu'elle n'a lieu que si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier la preuve d'une solution de logement effective, auquel cas l'intervention d'un juge n'est pas nécessaire.

A.6.2. En ce qui concerne la deuxième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que les dispositions attaquées cadrent avec l'objectif du législateur ordonnanciel qui consiste à prévenir au mieux les expulsions de logements.

À propos de la première sous-branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale allègue que le fait de rallonger la procédure et de reporter l'exécution des décisions de justice relève pleinement de la compétence régionale en matière de logement. Même si tel n'était pas le cas, ces mesures, qui reposent sur des données objectives et sur les recommandations des experts en la matière, peuvent être adoptées en vertu des pouvoirs implicites, puisqu'elles sont nécessaires pour assurer une meilleure prise en charge des personnes qui risquent d'être expulsées et pour garantir une solution de relogement. La nécessité du moratoire hivernal résulte de la réalité sociale dramatique des expulsions. Celle de l'allongement des délais de procédure répond à l'objectif d'éviter que les locataires se trouvent dans une situation inextricable lors de l'audience, et donc de mieux garantir leur droit au logement, dans le contexte de crise du logement spécifique à la Région de Bruxelles-Capitale. Le Gouvernement fait valoir que les études menées au sujet des expulsions dans cette Région ont mis en exergue le besoin d'une intervention législative pour moduler la procédure encadrant le contrôle judiciaire des expulsions.

En ce qui concerne la deuxième sous-branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que l'allongement du délai de comparution est nécessaire et pertinent au regard de l'objectif qui consiste à donner aux CPAS, désormais systématiquement avertis préalablement à toute expulsion, le temps de réaliser un diagnostic et de proposer une aide adaptée et effective. Plusieurs études avaient recommandé l'adoption de telles mesures, compte tenu notamment de ce que les CPAS déclaraient ne pas disposer de suffisamment de temps entre la notification d'une procédure d'expulsion et la date de l'audience d'introduction. Le manque de moyens des CPAS ne prive pas les mesures contestées de leur utilité et un financement supplémentaire des CPAS a été prévu. Le Gouvernement soutient, à l'inverse de la partie requérante, qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un délai dans lequel le greffe doit communiquer la requête au CPAS, puisque l'article 233*septies* du Code bruxellois du Logement garantit suffisamment que les CPAS seront tenus informés. Il allègue que la partie requérante fait une lecture erronée des travaux préparatoires.

COPIE NON CORRIGÉE

En ce qui concerne les troisième et cinquième sous-branches, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale observe que la modification des modalités d'introduction de la demande et l'obligation pour le bailleur de supporter en tout état de cause les frais de citation sont nécessaires et pertinentes pour limiter le coût des procédures judiciaires en matière de bail et qu'elles ont été adoptées sur la base de données objectives, conformément aux recommandations des experts. Plus particulièrement, il est utile et pertinent d'imposer la mention, dans l'acte introductif d'instance, du numéro de téléphone et, le cas échéant, de l'adresse électronique de la personne à l'encontre de laquelle la demande est introduite, si ces informations sont connues du bailleur. Ces dernières sont très utiles aux CPAS, dès lors qu'ils peuvent ainsi contacter la personne plus facilement et tenter d'éviter l'expulsion. La mention de ces informations n'est pas exigée dans les demandes d'expulsion formulées par voie de conclusions, puisqu'elles sont dans ce cas déjà connues du greffe et qu'elles peuvent être transmises aux CPAS, dès lors qu'elles ont déjà été communiquées au stade de l'acte introductif d'instance. La prétendue insécurité juridique résultant de ce que ces données ne doivent être mentionnées que si le bailleur en a connaissance n'est ni pertinente au regard des normes de contrôle invoquées ni avérée. Il est en effet opportun de laisser au juge le soin d'apprécier si les éléments qui sont avancés par le bailleur pour justifier l'omission de ces informations sont établis. Il est par ailleurs utile et pertinent de vouloir réduire les coûts d'un recours à la citation, qui sont significatifs pour les locataires, lesquels se trouvent souvent en situation d'arriérés. Cette mesure sert donc bien l'objectif de protection du droit au logement de ces personnes. Quant à l'argument de la partie requérante selon lequel la requête ne permet pas d'introduire l'instance avec date certaine, le Gouvernement soutient que la preuve de la date d'introduction de l'action est laissée à l'appréciation du juge dans le cadre du contrôle de la recevabilité et que les bailleurs peuvent déposer leur requête au greffe en présence d'un huissier. Pour ce qui est de l'argument selon lequel cette mesure est susceptible d'entraîner une surcharge de travail pour les greffes, le Gouvernement allègue qu'il n'est aucunement étayé que la plupart des bailleurs recourent déjà à la requête plutôt qu'à la citation et que même toute éventuelle surcharge de travail serait justifiée au regard de l'objectif du législateur ordonnanciel de réduire les coûts de la procédure pour les locataires.

En ce qui concerne la quatrième sous-branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que l'exigence d'une mise en demeure un mois avant que des mesures complémentaires soient prises est fondée sur des données objectives et sur les recommandations des experts en la matière. Ainsi, une étude réalisée à la demande du Gouvernement suggère de prévoir des étapes préalables à l'enclenchement de la procédure judiciaire de résolution de bail et d'expulsion. À l'argument de la partie requérante selon lequel le champ d'application de cette exigence serait trop large, parce qu'il englobe des situations qui ne sont pas pertinentes au regard de l'objectif visé par le législateur et des situations auxquelles il ne peut être remédié, le Gouvernement répond que les règles classiques du cas de force majeure demeurent applicables, tout comme les articles 860 et 861 du Code judiciaire en matière de nullité. Le délai d'un mois est fondé sur une recommandation des experts. Si cette obligation d'envoi préalable d'une mise en demeure ne concerne certes pas uniquement les cas d'expulsion, le Gouvernement expose que, dans certains cas, les demandes de recouvrement de dettes de loyer ou de charges ne donnent lieu à des demandes d'expulsion qu'à un stade ultérieur, par voie de conclusions. Il n'aurait donc pas été pertinent de ne viser que les cas d'expulsions. L'exigence d'une mention du numéro de téléphone du bailleur est nécessaire pour permettre au locataire, à son conseil ou aux agents du CPAS de faire « désescalader » la situation, sans que le recours à un tiers pour la gestion du bail puisse dispenser les bailleurs, repris en cette qualité sur le contrat de bail, de leur responsabilité.

En ce qui concerne la sixième sous-branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'il est justifié que l'ordonnance attaquée ne soit pas limitée aux baux de résidence principale, dès lors que le bail d'habitation peut concerner toute forme de bail pour autant qu'il porte sur un logement, tels les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue aussi une habitation pour le locataire, les baux « étudiant » et les baux de colocation. Le Gouvernement ajoute que la formulation à ce sujet de l'ordonnance attaquée résulte de l'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 72.557/3 du 1er février 2023 sur l'avant-projet d'ordonnance qui est devenu l'ordonnance attaquée.

A.6.3. En ce qui concerne la troisième branche du premier moyen, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que la compétence régionale en matière de baux se rapporte non seulement aux règles spécifiques concernant la location de biens destinés à l'habitation, mais également aux règles spécifiques concernant le bail commercial. Il expose encore qu'en vertu de l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement, le juge ne doit tenir compte des effets de sa décision sur le droit du preneur à un logement que si le bien loué est affecté en tout ou partie au logement du locataire, de sorte qu'il est superflu de limiter cette disposition aux seuls

COPIE NON CORRIGÉE

baux commerciaux qui portent sur un bien servant également d'habitation principale pour le locataire. Il ajoute qu'il est logique, au regard de l'objectif visé par le législateur ordonnanciel, que l'ordonnance attaquée s'applique également à d'autres types de baux, tels le bail de logement « étudiant » ou le bail de colocation.

A.7.1. Les parties intervenantes soutiennent que le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé car la partie requérante attribue à l'arrêt de la Cour n° 147/2023, précité, une portée qu'il n'a pas. En effet, celui-ci n'établit pas les conditions que le législateur doit remplir de manière générale pour intervenir; il constate simplement les circonstances de l'affaire en cause et en conclut que le législateur décrétal wallon n'a porté atteinte ni au principe selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours, ni aux règles répartitrices des compétences.

En ce qui concerne la critique de la partie requérante relative à l'allongement des délais de procédure et à la possibilité pour le juge de prolonger les délais d'expulsion, les parties intervenantes soutiennent qu'il ne peut y avoir violation du principe, précité, selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours, puisque ces délais concernent soit la phase antérieure au jugement d'expulsion soit la modalisation du délai de l'expulsion ordonnée par ce jugement même.

Pour ce qui est de l'allongement du délai d'expulsion, le moratoire hivernal et la suspension des mesures d'expulsion lorsqu'est rapportée la preuve d'une solution de relogement, les parties intervenantes soutiennent que, même à admettre que le caractère exceptionnel de la situation conditionne la compétence du législateur régional, *quod non*, il ne pourrait être contesté que la Région de Bruxelles-Capitale fait face à une crise systémique du logement qui justifie à suffisance les mesures prises pour garantir l'effectivité du droit au logement. Elles se réfèrent aux arguments développés à ce sujet par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et aux constatations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels du Conseil économique et social des Nations Unies sur la communication n° 61/2018, citée dans les travaux préparatoires de l'ordonnance attaquée, selon laquelle l'expulsion domiciliaire ne devrait être ordonnée qu'à condition qu'il n'existe pas d'autre solution et qu'elle n'entraîne pas une violation de droits humains fondamentaux. Les parties intervenantes font également valoir que le moratoire hivernal relève effectivement de l'exercice des compétences régionales en matière de location de biens destinés à l'habitation. Ce moratoire met également en œuvre l'obligation, pour la Région, de réaliser le droit au logement, ce qui, selon le Comité des droits économiques, sociaux et culturels, entraîne l'interdiction de procéder à des expulsions la nuit et pendant l'hiver.

En ce qui concerne l'argument de la partie requérante selon lequel le cumul des mesures aurait pour effet de permettre un report des délais d'exécution d'un jugement pour une période disproportionnée, de sorte que ce report ne pourrait plus être qualifié de temporaire, les parties intervenantes soutiennent qu'il occulte l'objectif de la réforme, qui est d'abord d'améliorer l'intervention du CPAS pour éviter de devoir recourir aux expulsions, l'aménagement de la procédure ne visant qu'à atteindre cet objectif. Les parties intervenantes expliquent également que le point cardinal de la réforme est l'amélioration de la procédure et que le moratoire hivernal ne constitue qu'une mesure subsidiaire. Elles relèvent en outre que, parmi les difficultés d'exécution mentionnées par la partie requérante, certaines sont liées au manque de disponibilité ou de collaboration des services de police en appui à un huissier lors d'une expulsion.

A.7.2. En ce qui concerne la deuxième branche, les parties intervenantes exposent que les conditions du recours aux pouvoirs implicites sont remplies. Le législateur ordonnanciel dispose d'un pouvoir d'appréciation étendu pour déterminer sa politique dans les matières socio-économiques, d'autant plus lorsque les circonstances requièrent de sa part une action urgente. À propos de l'allongement des délais de procédure, elles soutiennent qu'il permet aux CPAS d'intervenir utilement, comme en témoignent les CPAS de la ville de Bruxelles, d'Anderlecht et de Saint-Gilles, le Centre d'appui aux services de médiation de dettes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que certaines des parties intervenantes elles-mêmes.

Elles allèguent que, du fait des constatations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels du Conseil économique et social des Nations Unies sur la communication n° 61/2018, le législateur ordonnanciel a pu estimer que les dispositions existantes du Code judiciaire ne suffisaient pas pour que les autorités publiques

COPIE NON CORRIGÉE

satisfassent à leur obligation positive de prendre toutes les mesures nécessaires pour réaliser le droit au logement et de mobiliser toutes leurs ressources à cette fin.

À propos, plus particulièrement, de la sixième sous-branche, les parties intervenantes font valoir qu'il pourra être tenu compte de ce que le bien concerné est une résidence secondaire, puisque tout jugement doit avoir égard aux effets qu'il a sur le droit du preneur à un logement et que le juge peut prendre en considération la possibilité de relogement lorsqu'il s'avère que le locataire peut effectivement se loger ailleurs.

A.7.3. Les parties intervenantes font valoir que la troisième branche n'est pas fondée. En effet, l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement ne concerne à l'évidence que les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire, au sens de l'article 233*bis* du même Code, qui établit le champ d'application de la section 10 que l'ordonnance attaquée insère dans le titre XI, chapitre II, de ce Code.

En ce qui concerne le deuxième moyen

A.8.1. Le deuxième moyen de la partie requérante est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution. Ce moyen est subdivisé en quatre branches.

Dans la première branche, la partie requérante soutient que l'article 4 de l'ordonnance attaquée est discriminatoire en ce qu'il traite différemment les bailleurs, selon que l'expulsion de leur locataire insolvable est suspendue en application de l'article 233*undecies*, § 1er, 3°, ou § 3, du Code bruxellois du Logement ou en application du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du même Code. Alors que les premiers ne pourront pas récupérer l'indemnité d'occupation non payée par le locataire pendant la période de suspension, les seconds peuvent se tourner vers le Fonds budgétaire régional de solidarité pour la récupérer. La partie requérante souligne que ces différents bailleurs se trouvent dans des situations comparables et elle se réfère à l'avis de la section de législation du Conseil d'État n° 72.557/3, précité. Le simple fait que les fondements juridiques de la suspension de l'exécution à laquelle ces bailleurs sont confrontés puissent différer ne fait pas obstacle à la comparabilité de leurs situations. La durée de la suspension n'est pas non plus un critère de distinction pertinent, puisqu'aucune limitation n'est prévue pour la durée de la suspension imposée par le juge et que ce dernier apprécie aussi la durée du moratoire hivernal, en cas de nécessité impérieuse.

A.8.2. Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que l'article 233*quinquies* du Code bruxellois du Logement est discriminatoire en ce qu'il prévoit que tout bailleur qui introduit une citation dans un litige en matière de bail d'habitation conservera les frais de citation à sa charge, même s'il obtient gain de cause, alors que tous les autres créanciers qui font valoir leur créance en justice avec succès voient leur débiteur condamné à payer ces mêmes frais. La partie requérante allègue que cette différence de traitement n'est justifiée ni au regard de l'objectif de protection du droit au logement visé par le législateur ordonnanciel, ni au regard de celui de limiter les coûts de la procédure.

A.8.3. Dans la troisième branche, la partie requérante soutient que l'article 233*quater* du Code bruxellois du Logement est discriminatoire en ce qu'il impose aux bailleurs de logements d'adresser une mise en demeure au moins un mois avant que des mesures de recouvrement d'une dette de loyer ou de charges soient prises, alors qu'un tel délai n'est pas imposé aux locataires qui introduiraient une réclamation en justice contre leur bailleur. Elle ajoute qu'il en va de même en ce qui concerne le délai de fixation de 40 jours. Elle allègue que le délai d'un mois préalable à toute mesure de recouvrement peut entraîner une aggravation de la situation à laquelle le bailleur est confronté, par exemple en cas de détérioration du bien ou de mise à vide de son contenu, et que ce délai est dès lors disproportionné. Elle soutient que les bailleurs et les locataires se trouvent dans des situations comparables. De plus, les locataires dans le cadre d'un bail commercial, en particulier, sont des entreprises. À ce titre, ils ne se trouvent pas dans une situation de faiblesse qui, quand bien même elle serait avérée, ne serait pas constitutive d'un critère de distinction justifié.

A.8.4. Dans la quatrième branche, la partie requérante soutient que l'ordonnance attaquée est discriminatoire en ce que les règles qu'elle prévoit sont applicables aux bailleurs tant de résidences principales que de résidences

COPIE NON CORRIGÉE

non principales, telles les résidences secondaires et les colocations, alors que ces deux catégories de bailleurs se trouvent dans des situations différentes au regard de l'objectif de protection du droit au logement. De fait, les locataires de résidences non principales ont par définition un autre logement à leur disposition. Quant aux biens faisant l'objet de baux de logement « étudiant » et de colocations, leurs locataires peuvent en faire leur résidence principale, ce qui rend applicables les dispositions relatives au bail d'habitation.

A.9.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la première branche du deuxième moyen n'est pas fondée. Il fait valoir que les bailleurs dont la demande d'expulsion est suspendue par le juge sur la base de l'article 233*undecies* du Code bruxellois du Logement ne sont pas comparables avec ceux dont la demande d'expulsion est suspendue en application du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du même Code. En effet, la suspension imposée aux premiers, soit est décidée par la juridiction compétente, dans des circonstances exceptionnelles et après que celle-ci a tenu compte des intérêts du bailleur (article 233*undecies*, § 1er), soit intervient automatiquement mais reste soumise à l'appréciation du juge et est limitée à un délai d'un mois (article 233*undecies*, § 3). La suspension imposée aux seconds en application du moratoire hivernal, est quant à elle automatique – la juridiction n'ayant un pouvoir d'appréciation qu'en ce qui concerne les dérogations permises – et elle peut durer plus de quatre mois. Selon le Gouvernement, il est dès lors justifié de ne prévoir une intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité que pour cette seconde catégorie. Cette intervention n'a pas pour but d'indemniser chaque bailleur pris individuellement pour tout défaut de paiement. Le Gouvernement soutient par ailleurs que la formulation de l'article 233*undecies*, précité, du Code bruxellois du Logement garantit que seules des solutions de relogement sérieuses et réelles entraîneront le report de l'expulsion.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait également valoir que le législateur a insisté sur le fait que les objectifs visés avec la mise en place du moratoire hivernal n'auraient pas pu être atteints par l'article 233*undecies*, puisque les rares délais octroyés par les juges de paix durent en moyenne 40 jours et non tout l'hiver.

Subsidiairement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la différence de traitement entre les bailleurs qui sont visés à l'article 233*undecies* du Code bruxellois du Logement et ceux qui sont visés à l'article 233*duodecies* du même Code repose sur un critère objectif et pertinent, à savoir le fait que la créance du bailleur survient ou non en période de moratoire hivernal, et elle est raisonnablement justifiée au regard de ce que, lors de l'application du moratoire hivernal, la juridiction n'a pas tenu compte de la situation personnelle et individuelle du bailleur, notamment de ses éventuelles difficultés financières, et de ce que la suspension peut durer plus de quatre mois.

A.9.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la deuxième branche n'est pas fondée, dès lors que l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire prévoit que les frais inutiles, y compris l'indemnité de procédure, sont mis à charge, même d'office, de la partie qui les a causés fautivement. Par conséquent, même s'ils ont gagné le procès, les créanciers autres que les bailleurs visés par l'ordonnance attaquée peuvent eux aussi être condamnés à supporter les frais de citation. L'article 233*quinquies* du Code bruxellois du Logement reste néanmoins utile car il a une portée sensiblement différente de celle de l'article 1017, alinéa 1er, précité, du Code judiciaire.

A.9.3. En ce qui concerne la troisième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que les bailleurs et les locataires ou occupants ne se trouvent pas dans des situations comparables, en particulier en Région de Bruxelles-Capitale, où le rapport de force entre ces deux catégories de personnes est déséquilibré. La situation de vulnérabilité dans laquelle se trouvent les locataires suffit à justifier que des mesures préventives, tels l'obligation d'adresser une mise en demeure et les délais de citation et de comparution prévus par l'ordonnance attaquée, soient mises en place afin d'éviter les procédures judiciaires et les frais qu'elles engendrent, ainsi que les expulsions. Le Gouvernement se réfère également aux arguments qu'il invoque en réponse aux deuxième et quatrième sous-branches de la deuxième branche du premier moyen.

A.9.4. En ce qui concerne la quatrième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale expose que les bailleurs et locataires de résidences principales et ceux de résidences non principales ne se trouvent pas dans des situations essentiellement différentes eu égard à l'objectif de protection du droit au logement. À tout le moins est-il justifié et proportionné, au regard de cet objectif, de soumettre ces deux catégories de personnes à

COPIE NON CORRIGÉE

l'application de l'ordonnance attaquée. L'objectif de cette dernière serait grandement compromis si d'autres types de baux étaient exclus de la protection qu'elle prévoit.

A.10.1. Les parties intervenantes soutiennent que le deuxième moyen n'est pas fondé. En ce qui concerne la première branche, elles invoquent des arguments qui sont en substance similaires à ceux du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et elles mettent en avant le faible taux de termes et délais octroyés par les magistrats, preuve de leur prudence selon le législateur. Elles allèguent que, même si l'on admet la comparabilité des catégories de bailleurs invoquées, la différence de traitement se justifie non pas par la durée de la suspension, mais par le fait que la créance impayée du bailleur naît ou non à un moment où il est interdit d'expulser et par le fait que les bailleurs subissent d'office les conséquences du moratoire hivernal, sans que leur situation personnelle soit prise en considération.

A.10.2. En ce qui concerne la deuxième branche du deuxième moyen, les parties intervenantes soulignent que la règle selon laquelle les frais de citation restent à charge du demandeur s'applique à toutes les parties à un contrat de bail, et donc également aux locataires. Par ailleurs, la différence de traitement invoquée par la partie requérante repose sur un critère objectif, à savoir la matière du bail d'habitation, et elle est pertinente pour atteindre l'objectif de réduction des coûts de procédure dans cette matière. Les parties intervenantes font valoir que la partie requérante n'expose pas en quoi la mesure produirait des effets disproportionnés.

A.10.3. En ce qui concerne la troisième branche, les parties intervenantes soutiennent que l'absence de mise en demeure préalable ne constitue une cause de nullité de l'acte introductif d'instance que lorsque la demande vise l'expulsion du preneur. Elles allèguent que la différence de traitement mise en évidence par la partie requérante repose sur un critère objectif et est raisonnablement justifiée, dès lors qu'il s'agit de protéger les intérêts du locataire, qui est le seul à être exposé au risque d'expulsion en cas de manquement à ses obligations, de sorte que sa situation n'est pas comparable à celle du bailleur. Les parties intervenantes font également valoir que la partie requérante n'expose pas en quoi la différence de traitement produirait des effets disproportionnés.

A.10.4. En ce qui concerne la quatrième branche, les parties intervenantes soutiennent que le fait de limiter l'ordonnance attaquée aux seuls baux de résidence principale ne permettrait pas d'atteindre l'objectif de prévention des expulsions de logement, dès lors que certaines des situations de logement dignes de protection seraient alors exclues. Elles font également valoir que le régime mis en place par l'ordonnance attaquée est assorti de trois tempéraments qui permettent de limiter ses effets à l'égard des bailleurs lorsqu'il n'est pas nécessaire de protéger le locataire : premièrement, le juge, lorsqu'il statue sur une demande portant sur un bail d'habitation, doit tenir compte des effets de sa décision sur le droit du preneur à un logement, ce qui lui laisse plus de latitude lorsque la situation de ce dernier ne nécessite pas une protection particulière, par exemple parce qu'il dispose d'un autre logement, deuxièmement, le juge peut, à la demande du bailleur, réduire le délai d'expulsion en tenant compte de la possibilité de relogement du preneur et, troisièmement, le juge peut déroger au moratoire hivernal lorsqu'une solution de relogement est disponible.

A.11. En réponse à l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant la deuxième branche du deuxième moyen, la partie requérante soutient que le Gouvernement reconnaît implicitement que le but du législateur d'inciter à l'utilisation du mode introductif d'instance le moins onéreux était déjà atteint avec l'article 1017 du Code judiciaire, lequel permet au juge de mettre les frais de citation à charge de la partie victorieuse si elle y a recouru fautivement. Elle ajoute que la portée de l'article 233*quinquies*, § 1er, du Code bruxellois du Logement diffère de celle de l'article 1017, précité, du Code judiciaire, qui concerne les frais causés de manière fautive.

En réponse à l'argument des parties intervenantes au sujet de la quatrième branche du deuxième moyen, la partie requérante fait valoir que les tempéraments prétendument prévus ne concernent pas toutes les mesures et que le report de l'expulsion lié à la communication d'une preuve de relogement s'applique même lorsque le juge a estimé qu'il n'y avait pas d'atteinte au droit au logement, par exemple en cas d'utilisation du bien comme résidence secondaire.

COPY NOT CORRECTED

En ce qui concerne le troisième moyen

A.12.1. Le troisième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec le « principe fondamental de l'ordre juridique belge de la séparation des pouvoirs et à celui selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours ». Ce moyen est subdivisé en deux branches.

Dans la première branche, la partie requérante soutient que l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement est discriminatoire, en ce qu'il prévoit la suspension automatique de l'exécution d'un jugement d'expulsion en matière de bail d'habitation lorsque le locataire ou l'occupant communique à l'huissier la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion, sans permettre au bailleur de contester le caractère sérieux de cette preuve. La partie requérante allègue que cette disposition a pour effet de permettre la modification d'un jugement sans mise en œuvre d'une voie de recours, alors que les justiciables autres que les bailleurs concernés ne sont pas affectés par la violation du principe fondamental selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre de voies de recours. Elle allègue en effet que, selon la jurisprudence constante de la Cour, un « report » de l'exécution d'un jugement exécutoire peut être constitutif d'une violation de ce principe fondamental. Elle relève que la question du relogement se pose à chaque procédure d'expulsion, de sorte que l'entrave à l'exécution du jugement d'expulsion que constitue sa suspension automatique ne se présentera pas seulement dans des circonstances exceptionnelles.

A.12.2. Dans la seconde branche, la partie requérante fait valoir que l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement est discriminatoire en ce qu'il prévoit que, du 1er novembre au 15 mars, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial comprenant la possibilité d'un logement ne peut avoir lieu. Elle soutient que le simple fait que ce moratoire hivernal s'impose indépendamment du contenu du jugement (et notamment de ce qu'il prévoit en matière de délai d'exécution) a pour effet de remettre ce jugement en cause sans mise en œuvre d'une voie de recours, alors que les justiciables autres que les bailleurs concernés ne sont pas affectés par la violation du principe fondamental selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre de voies de recours. Elle allègue que c'est d'autant plus flagrant dans l'hypothèse où l'expulsion expressément permise par le juge avant le 1er novembre est reportée compte tenu de la preuve d'une solution de relogement et où elle devient impossible avant le 15 mars si cette solution ne se matérialise pas. Elle réitère que la mesure n'est pas temporaire mais permanente et qu'elle est indépendante de l'évolution du marché locatif.

A.13.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le troisième moyen est irrecevable, en ce que la partie requérante n'expose pas quelles sont les catégories de personnes à comparer et en ce qu'elle n'invoque pas la violation d'un droit fondamental, lu en combinaison avec les articles 10 et 11 de la Constitution. Il allègue que le principe selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre de voies de recours n'existe pas en droit positif belge. Le Gouvernement fait également valoir que la partie requérante n'expose pas en quoi le principe de la séparation des pouvoirs serait violé.

A.13.2. Subsidiairement, en ce qui concerne la première branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement constitue un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion et il se réfère, à ce sujet, à sa réponse au premier moyen. Le Gouvernement allègue également que la première branche repose sur plusieurs prémisses erronées. Ainsi, la disposition précitée n'aboutit pas à modifier les termes et le contenu d'un jugement, et donc sa force exécutoire, sans mise œuvre d'une voie de recours, puisqu'elle se limite à organiser un régime portant sur la seule exécution des jugements d'expulsion. Ensuite, il est effectivement possible de soumettre la preuve d'une possibilité de relogement à l'appréciation du juge, puisque l'ordonnance attaquée ne remet pas en cause la compétence du juge des saisies en matière de voies d'exécution des jugements prévue aux articles 1395, 1396 et 1498, alinéa 1er, du Code judiciaire, ce que la secrétaire d'État au Logement a confirmé lors des travaux préparatoires. Enfin, la solution de relogement dont la preuve est remise à l'huissier doit être effective, ce qui signifie que seules des solutions sérieuses et réelles peuvent aboutir à un report de l'expulsion. Est ainsi exclue, par exemple, la preuve identique à une autre déjà produite antérieurement. Le juge des saisies pourra apprécier le caractère sérieux de la preuve, dont la potentielle intervention du CPAS constituera, le cas

COPIE NON CORRIGÉE

échéant, une garantie supplémentaire. Les travaux préparatoires mentionnent, parmi des exemples de telles preuves, un contrat de bail signé ou une attestation du CPAS.

A.13.3. En ce qui concerne la seconde branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale réitère que le moratoire hivernal constitue un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion et il renvoie à ce sujet à ses arguments en réponse à la première branche du premier moyen. Il ajoute qu'en vertu de l'article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement, le juge peut déroger au moratoire hivernal s'il constate qu'il existe une solution de relogement. Si, par contre, aucune des exceptions au moratoire hivernal ne trouve à s'appliquer, le report de l'expulsion est justifié et proportionné, compte tenu des intérêts en présence, des objectifs visés par l'ordonnance et des garanties mises en place par celle-ci, telle l'indemnité d'occupation. Il expose en outre que la réforme d'envergure réalisée au moyen de l'ordonnance attaquée, dans le cadre de laquelle une série de moyens ont été mis en place afin d'éviter les expulsions à Bruxelles, devrait avoir pour effet de limiter le nombre de cas dans lesquels le moratoire est susceptible de s'appliquer. De même, selon le Gouvernement, l'article 233*undecies*, § 3, du même Code ne permet pas de modifier un jugement, mais seulement d'en retarder temporairement l'exécution.

A.14.1. Les parties intervenantes soutiennent que le troisième moyen n'est pas fondé. En ce qui concerne la première branche, elles font valoir que, contrairement à ce que prétend la partie requérante, l'article 233*undecies* du Code bruxellois du Logement ne permet pas la modification de décisions judiciaires, mais modalise seulement les conditions légales de leur exécution. En outre, les conditions pour obtenir l'interruption du délai de quinze jours ouvrables entre le moment où l'huissier informe le locataire et l'expulsion sont strictement définies dans l'ordonnance attaquée. Dès lors que le délai précité dure trois semaines et que le relogement doit être effectif dans le mois à dater de l'avis d'expulsion, la prolongation est strictement encadrée. Celle-ci concerne par ailleurs une situation particulière, à savoir celle d'une possibilité pour le locataire de se reloger à bref délai, ce qui met fin à l'impérative nécessité de l'expulser sans attendre une solution de relogement. Les parties intervenantes en déduisent qu'il n'est pas fondamentalement porté atteinte au principe selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre de voies de recours.

Les parties intervenantes ajoutent que l'article 233*undecies*, § 3, doit donc être interprété en ce sens qu'il ne permet pas à l'occupant d'invoquer auprès de l'huissier une solution de relogement dont le juge de paix a déjà tenu compte pour réduire le délai d'expulsion.

A.14.2. En ce qui concerne la deuxième branche, les parties intervenantes se réfèrent aux arguments qu'elles ont développés en réponse à la première branche du premier moyen.

A.15.1. À l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon lequel la partie requérante n'identifierait pas les catégories de personnes à comparer, celle-ci répond qu'il a pu mener une défense utile sur ce point.

A.15.2. En ce qui concerne la première branche, la partie requérante répond à l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon lequel il resterait possible de soumettre la preuve d'une possibilité de relogement à l'appréciation du juge des saisies sur la base des articles 1395, 1396 et 1498, alinéa 1er, du Code judiciaire que l'intervention du juge des saisies n'aurait lieu qu'après l'entrave de l'exécution du jugement d'expulsion, donc après la modification de ce jugement. Elle soutient également que l'argument revient à dire qu'il appartient au bailleur d'agir en justice pour pouvoir faire exécuter un jugement exécutoire.

En ce qui concerne le quatrième moyen

A.16.1. Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec le « principe fondamental de l'ordre juridique belge d'accès au juge », et de l'article 13 de la Constitution, lu en combinaison avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce moyen est subdivisé en cinq branches.

Dans la première branche, la partie requérante expose que l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement impose que soit annexée à tout acte introductif d'instance concernant une demande

COPIE NON CORRIGÉE

d'expulsion une copie de la mise en demeure préalable visée à l'article 233*quater* de ce Code. En vertu de ce dernier, cette mise en demeure comporte la mention selon laquelle la lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire. Or, les demandes d'expulsion visées à l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, précité, du Code bruxellois du Logement peuvent être fondées sur des motifs autres qu'un recouvrement, par exemple la confirmation d'un congé donné légalement, sans manquement préalable du locataire. La partie requérante soutient qu'en pareille hypothèse, le bailleur ne peut adresser au locataire la mise en demeure prévue à l'article 233*quater* de ce Code, ce qui l'empêche de se conformer à l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, du même Code. Son droit d'accès à un juge n'est dès lors pas respecté.

A.16.2. Dans la deuxième branche, la partie requérante expose que, dans certaines circonstances, telle l'hypothèse où le manquement commis par le locataire est à ce point grave qu'il rend impossible toute continuation du bail, il n'est pas possible pour le locataire d'y remédier. Le bailleur ne peut pas lui adresser la mise en demeure visée à l'article 233*quater*, précité, du Code bruxellois du Logement avec la mention que cette disposition impose. La partie requérante soutient que, qui plus est, les délais, imposés, de 30 jours entre la mise en demeure et l'acte introductif d'instance (article 233*quater*, § 3, du Code bruxellois du Logement) et de 40 jours avant la fixation (article 233*sexies* du même Code), sont disproportionnés et abusifs en cas de manquement grave, ce qui porte atteinte au droit des bailleurs concernés d'accéder à un juge.

A.16.3. Dans la troisième branche, la partie requérante fait valoir que l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement porte lui aussi atteinte au droit des bailleurs concernés d'accéder à un juge, et de manière plus générale à leur droit à un procès équitable, en ce qu'il impose au juge de prendre exclusivement en compte des éléments bénéficiant aux locataires ou occupants du bien, ce qui restreint la possibilité pour les bailleurs de faire valoir leurs droits. Elle soutient que le prétendu déséquilibre entre bailleurs et locataires auquel le législateur a voulu remédier, d'une part, ne concerne pas les locataires de baux commerciaux portant sur un bien qui constitue aussi une habitation pour le locataire et, d'autre part, n'est pas la cause de la crise du logement, laquelle résulte davantage de la négligence des locataires qui ne comparaissent pas à l'audience d'introduction. Elle souligne que la mesure ne résout pas ce problème de non-comparution.

A.16.4. Dans la quatrième branche, la partie requérante soutient que l'article 233*quinquies* du Code bruxellois du Logement viole le droit des bailleurs d'accéder à un juge en ce qu'il leur impose de mentionner, à peine de nullité, le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique du locataire ou de l'occupant dans l'acte introductif d'instance en matière de bail d'habitation, pour les mêmes motifs que ceux qui sont développés dans le cadre de la troisième sous-branche de la deuxième branche du premier moyen. Elle explique que les CPAS sont informés des procédures en résiliation de bail depuis 1998 et elle réitère que le manque de suivi des locataires par les CPAS est lié aux priorités des CPAS et à l'attitude des locataires, qui refusent souvent de se faire aider par les CPAS.

A.16.5. Dans la cinquième branche, la partie requérante soutient que tous les délais de procédure insérés dans le Code bruxellois du Logement par l'ordonnance attaquée, pour autant qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général, ce que la partie requérante conteste, sont disproportionnés et portent atteinte au droit des bailleurs concernés d'accéder à un juge. Elle ajoute que les recommandations que le législateur ordonnanciel affirme vouloir mettre en œuvre imposent qu'une distinction soit faite entre les bailleurs professionnels et les bailleurs non professionnels, ce qui n'a pas été le cas, puisqu'il n'est pas tenu compte de la situation du bailleur, ni en particulier de la nécessité pour lui de tirer un revenu vital de son bien (en le louant ou en l'utilisant lui-même).

En ce qui concerne les constatations du Comité des droits économiques, sociaux et culturels du Conseil économique et social des Nations Unies sur la communication n° 61/2018, la partie requérante fait valoir qu'elles ne remettent pas en question la procédure judiciaire en vigueur en Belgique mais qu'elles se limitent à reprocher à l'État belge de ne pas avoir proposé au locataire un logement de remplacement lui permettant de préserver ses liens sociaux.

A.17.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le quatrième moyen n'est pas fondé. Il rappelle que la Cour a jugé que le sursis à l'exécution d'une décision de justice pendant le temps strictement nécessaire pour trouver une solution satisfaisante peut se justifier dans des circonstances exceptionnelles. En ce qui concerne la première branche de ce moyen, il allègue que l'article 233*quater* du Code

COPIE NON CORRIGÉE

bruxellois du Logement vise la situation d'un bailleur qui poursuit le recouvrement d'une dette de loyer ou de charges et non celle d'un bailleur qui introduit une autre action, comme l'action en validation d'un congé, lorsque le locataire refuse de quitter le bien. Le Gouvernement allègue que rien n'empêche un bailleur qui introduit une telle action d'adresser une mise en demeure à son locataire, afin de faire cesser le manquement. Il rappelle également que l'article 5.231 du nouveau Code civil prévoit que la sanction de l'inexécution doit être précédée d'une mise en demeure dans les cas prévus aux articles 5.83 et 5.224, notamment dans le cas d'une exécution en nature, de sorte qu'une action en expulsion est possible et que le traitement discriminatoire invoqué par la partie requérante est inexistant.

A.17.2. En ce qui concerne la deuxième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale reproche à la partie requérante de ne pas identifier les manquements graves d'un locataire qui seraient susceptibles de rendre disproportionnés et impraticables la mise en demeure et les délais imposés par l'ordonnance attaquée, et de ne pas mentionner ce qui empêcherait un bailleur confronté à ces manquements d'envoyer une mise en demeure afin de permettre au locataire de mettre un terme au manquement qui lui est reproché. Il soutient également que la partie requérante ne démontre pas que l'ordonnance attaquée empêcherait les bailleurs d'entreprendre les actions qu'ils jugeraient utiles pour obtenir des mesures provisoires leur permettant de préserver leurs droits, dans l'attente d'une expulsion si celle-ci se justifie. Le Gouvernement conclut que l'ordonnance ne fait donc pas naître le traitement discriminatoire allégué.

A.17.3. En ce qui concerne la troisième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que les mesures critiquées visent à améliorer les règles de procédure en matière de bail d'habitation et à garantir ainsi qu'une expulsion ne soit ordonnée que lorsqu'il n'existe aucune autre solution. Il rappelle qu'en raison de leurs qualités respectives, les bailleurs et les locataires ou preneurs ne se trouvent pas dans des situations comparables, en particulier en Région de Bruxelles-Capitale, et il fait valoir que la troisième branche repose sur des prémisses erronées, puisque l'ordonnance n'impose pas au juge de prendre exclusivement en compte des éléments bénéficiant aux locataires ou occupants, mais, au contraire, de statuer en ayant égard à la situation des parties, de sorte que les intérêts du bailleur ne sont pas oubliés. Le but est de prévenir les expulsions en améliorant le soutien apporté aux locataires concernés, ce qui est également dans l'intérêt des bailleurs. Par ailleurs, la capacité d'un locataire à apurer sa dette n'est pas qu'une fiction, sa situation pouvant évoluer, après la mise en demeure et le délai de comparution, notamment à la suite de l'aide apportée par le CPAS.

A.17.4. En ce qui concerne la quatrième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rappelle que l'obligation de mentionner, dans l'acte introductif d'instance, le numéro de téléphone et l'adresse électronique du locataire « si ces informations sont connues du bailleur » permet au greffe de déjà disposer de ces informations lorsqu'une demande d'expulsion est introduite en cours de procédure. Il souligne que les informations en cause doivent de toute façon être encodées lors de l'enregistrement du bail. Il renvoie à sa réponse à la troisième sous-branche de la deuxième branche du premier moyen.

A.17.5. En ce qui concerne la cinquième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que le droit à la mise en œuvre sans délai d'une décision de justice définitive n'est pas absolu, mais doit faire l'objet d'une réglementation élaborée par les autorités publiques, qui jouissent en la matière d'une certaine marge d'appréciation. Le moratoire hivernal instauré par l'ordonnance attaquée se borne à reporter temporairement la mise en œuvre de l'expulsion ordonnée par le juge. Ce report, strictement limité à un délai de quatre mois et deux semaines, correspond à une période de l'année caractérisée par « une grande dangerosité » et il n'a pas pour conséquence d'empêcher, d'invalider ni encore de retarder de manière excessive l'exécution de la décision. Ce délai peut, qui plus est, être réduit grâce à l'action des CPAS ou par le juge, lequel est autorisé à déroger au moratoire dans quatre cas. En outre, une indemnité d'occupation est due au bailleur. À cet égard, le Gouvernement expose que la prise en charge de cette indemnité par le Fonds budgétaire régional de solidarité, dont les capacités d'indemnisation sont tout à fait effectives, est certaine dès que les conditions sont remplies. En cas de dégâts locatifs, l'ordonnance attaquée ne remet nullement en cause le droit pour le bailleur d'introduire une action en justice pour obtenir réparation. Le moratoire hivernal poursuit des objectifs légitimes, à savoir assurer l'effectivité du droit au logement et une plus grande sécurité des personnes précarisées, et limiter les situations de sortie du logement, ce qui contribue également à garantir le droit des personnes concernées à la santé, à la dignité et à la vie. Le Gouvernement fait également valoir que c'est la réforme globale et d'envergure dans le cadre de laquelle le moratoire hivernal a été adopté qui doit être prise en compte, celle-ci étant le fruit d'un long travail de réflexion, alimenté par de nombreuses études du contexte socio-économique et du logement bruxellois et par de nombreuses

COPIE NON CORRIGÉE

interventions et concertations, avec de multiples acteurs de ce secteur. Le moratoire hivernal tend à répondre à la situation tout à fait exceptionnelle que constitue la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale. La seule circonstance que le juge qui a autorisé l'expulsion a déjà tenu compte du droit au logement dans sa décision n'empêche par ailleurs pas le législateur de prévoir un moratoire hivernal, compte tenu de la « dangerosité » de la période hivernale et de son caractère limité dans le temps, ainsi que des exceptions et garanties prévues, notamment en matière de prise en charge des indemnités d'occupation impayées. Cette mesure garantit d'ailleurs une égalité des bailleurs entre eux et des locataires entre eux durant cette période, ce qui contribue à une meilleure sécurité juridique et à une meilleure administration de la justice.

Quant aux autres dispositions de l'ordonnance attaquée relatives aux délais d'introduction de procédure, aux délais de procédure et aux reports d'exécution, elles sont nécessaires et pertinentes, sans avoir pour effet de priver les bailleurs de l'accès au juge. Ces mesures poursuivent un but légitime, à savoir prévenir les expulsions, dans une situation de crise du logement.

Enfin, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que, dès lors que l'ingérence dans le droit d'accès au juge est suffisamment justifiée, il ne peut y avoir de discrimination entre les bailleurs à l'égard desquels le droit d'accès au juge est garanti et ceux à l'égard desquels il ne l'est pas. Subsidiairement, il allègue que, même si elle était établie, la différence de traitement que ferait naître la suspension prévue à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement reposerait sur un critère objectif et pertinent, à savoir l'application ou non du moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivant le jugement d'expulsion, et elle serait raisonnablement justifiée au regard de l'objectif légitime de ce moratoire, rappelé plus haut.

A.18.1. Les parties intervenantes soutiennent que le quatrième moyen n'est pas fondé. En ce qui concerne les première et deuxième branches, elles allèguent que, si l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, 2°, du Code bruxellois du Logement impose, à peine de nullité, que l'acte introductif de toute demande d'expulsion comporte la « copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation », il n'est cependant pas prévu que cette mise en demeure doive, à peine de nullité, comporter les mentions visées à l'article 233*quater*, lequel ne concerne que la mise en demeure préalable au recouvrement d'une dette de loyer ou de charges. Elles soutiennent que, lorsque la demande concerne une expulsion en raison de la résolution du bail en dehors de tout manquement de la part du preneur, il n'est pas moins nécessaire, au regard de l'objectif d'éviter autant que possible le recours au juge, d'imposer une mise en demeure préalable accordant au locataire un délai d'un mois pour quitter les lieux ou pour négocier une prolongation de son occupation dans l'attente d'une solution de relogement. Il en va d'autant plus ainsi lorsque la demande concerne un manquement prétendument irrémédiable. À cet égard, la durée du délai de comparution critiquée par la partie requérante peut être abrégée en cas d'urgence, conformément à l'article 708 du Code judiciaire.

A.18.2. En ce qui concerne la troisième branche, les parties intervenantes exposent que la mesure vise à améliorer l'effectivité du droit au logement, en apportant une solution globale à cette problématique structurelle. La nécessité de cette mesure résulte notamment du fait que, dans plus de 60 % des cas, le locataire ne se présente pas à l'audience, même s'il s'expose à un jugement d'expulsion, alors même que, souvent, sa dette de loyer pourrait être apurée dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'assistance du CPAS. Contrairement à ce que prétend la partie requérante, ce défaut de participation des locataires à la procédure judiciaire n'est pas dû à une négligence de leur part, mais aux circonstances, à savoir, d'une part, le fait que, pour eux, l'urgence est ailleurs, dans la nécessité de trouver un nouveau logement et, d'autre part, divers obstacles structurels ayant pour conséquence qu'en règle, les personnes précarisées ne connaissent pas leurs droits et ne les revendiquent pas. Les parties intervenantes soutiennent que l'ordonnance attaquée peut améliorer la participation des locataires aux procédures judiciaires, en laissant le temps nécessaire à la mise en place d'une aide, et elles font valoir que l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement implique tout au plus l'obligation pour le juge de veiller à un juste équilibre, en tenant compte des effets de sa décision sur le droit du preneur à un logement. Elles ajoutent que ceci implique nécessairement des appréciations différentes selon que le bien est ou non l'habitation principale du locataire.

A.18.3. En ce qui concerne la quatrième branche, les parties intervenantes font valoir que la mesure, qui tend à imposer la mention des coordonnées, dans l'acte introductif d'instance, est pertinente, puisque son objectif est

COPIE NON CORRIGÉE

de permettre au CPAS de prendre contact avec le preneur. La sanction de nullité est par ailleurs proportionnée, puisqu'elle vise à garantir l'effectivité de cette mesure et qu'elle n'est pas automatique, mais soumise à l'appréciation du juge. Les parties intervenantes soutiennent également que cette obligation ne présente pas de risque pour la sécurité juridique, puisque, si le bailleur ne connaît ni le numéro de téléphone ni l'adresse électronique de son locataire, ce dernier aura des difficultés à établir le contraire. Ce risque doit, du reste, être apprécié dans un contexte où il est peu vraisemblable qu'un propriétaire ne s'assure pas, lors de la signature du bail, qu'il pourra contacter son locataire. Elles ajoutent qu'il faut également tenir compte des nouvelles obligations concernant l'enregistrement des baux d'habitation. Ces obligations signifient que le bailleur a connaissance de l'adresse électronique du preneur, puisqu'il s'agit d'une donnée dont l'encodage est obligatoire lors de l'enregistrement du bail. Enfin, les parties intervenantes font valoir que les situations de deux défendeurs qui font face à une demande d'expulsion diffèrent selon que cette demande a été introduite par voie de conclusions ou formulée dans l'acte introductif d'instance. En effet, dans le premier cas, le défendeur a comparu et il a connaissance des enjeux de la demande. Elles ajoutent que, si le bailleur est le demandeur originaire dans cette hypothèse, le CPAS qui recevra copie des conclusions en question pourra obtenir les informations de contact du preneur par un simple appel au greffe de la justice de paix, puisque ces informations seront disponibles dans l'acte introductif d'instance.

A.18.4. En ce qui concerne la cinquième branche, les parties intervenantes exposent que les mesures attaquées ne visent aucunement à entraver l'accès au juge, mais à prévenir au mieux les expulsions, dans le but de tendre vers la réalisation du droit au logement. Elles réitèrent que l'un des points cardinaux de la réforme est de limiter le recours aux expulsions par une intervention précoce du CPAS et qu'il s'indique donc d'octroyer un délai suffisant pour assurer l'effectivité de son intervention. Elles affirment que le moratoire hivernal ne constitue qu'une mesure subsidiaire, qui ne trouvera à s'appliquer que dans les cas où l'expulsion est inévitable. Les parties intervenantes relèvent que le législateur a assorti le moratoire d'un tempérament – les quatre exceptions prévues – et d'une garantie – une indemnité d'occupation mise à charge de l'occupant, dont le paiement est garanti par la Région, via le Fonds budgétaire régional de solidarité.

L'aménagement des règles de procédure et des délais vise, quant à lui, non pas à entraver l'accès au juge, mais à renforcer les dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive du locataire à chaque étape pouvant donner lieu à la résolution du bail. Ainsi, la mise en demeure sert à permettre au locataire de s'acquitter de sa dette ou de prendre contact avec le bailleur pour proposer une solution raisonnable, et d'éviter au maximum le recours aux procédures judiciaires. L'allongement du délai de comparution à 40 jours ne concerne que les demandes d'expulsion d'un logement et son but est de permettre aux CPAS de prendre contact avec les deux parties au litige et de tenter de trouver une solution acceptable. L'allongement des délais, lui, vise à prévenir la résolution du contrat de bail et l'expulsion en permettant d'améliorer l'information du locataire ainsi que son accompagnement et son orientation proactive par le CPAS, avant l'audience introductive d'instance. Ces mesures sont pertinentes et proportionnées à leur objectif et ne font pas entrave à l'accès au juge. Quant aux effets de l'interruption du délai d'exécution en cas de preuve d'une solution de relogement, les parties intervenantes renvoient à ce qui a été exposé en réponse à la première branche du troisième moyen.

A.19.1. La partie requérante fait valoir, en ce qui concerne la première branche, que l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon lequel la mise en demeure visée à l'article 233*quater* précité ne concernerait que les demandes d'expulsion est en contradiction avec la formulation de l'article 233*quinquies*, précité, et revient à vider de sa substance l'exigence qu'il contient. Elle soutient également que la référence aux articles 5.231, 5.83, 5.224 et 532 du nouveau Code civil n'est pas pertinente, puisque ces dispositions ne sont pas relatives à la nullité d'un acte introductif d'instance et ne contiennent pas d'exigence d'une mise en demeure.

A.19.2. En ce qui concerne la deuxième branche, la partie requérante répond à l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon lequel les bailleurs pourraient préserver leurs droits par des mesures provisoires qu'aucune mesure provisoire ne permettra d'éviter que le locataire insolvable continue à détériorer le bien loué s'il lui est permis de rester dans les lieux loués durant les 30, puis 40 jours préalables à l'audience d'introduction.

A.19.3. En ce qui concerne la troisième branche, la partie requérante répond à l'argument du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale selon lequel les bailleurs devraient nécessairement avoir connaissance de

COPIE NON CORRIGÉE

l'adresse électronique du preneur, puisqu'il s'agit d'une donnée encodée lors de l'enregistrement du bail, que la mention de cette adresse lors de l'enregistrement est facultative.

En ce qui concerne le cinquième moyen

A.20.1. Le cinquième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. Ce moyen est subdivisé en trois branches.

Dans la première branche, la partie requérante fait valoir que l'ingérence dans le droit de propriété que constitue le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement n'est justifiée par aucun objectif d'intérêt général et, subsidiairement, qu'elle est manifestement disproportionnée. Elle relève que l'application de ce moratoire hivernal entraîne la suspension de l'exécution de l'expulsion pendant quatre mois et demi, alors même que cette expulsion est parfaitement justifiée, puisqu'elle a fait l'objet d'une analyse du tribunal compétent dans le cadre d'une procédure contradictoire. Elle expose que l'indemnité d'occupation qui sera due pendant cette période, et le cas échéant payée par le Fonds budgétaire régional de solidarité, n'atteint pas nécessairement le montant du loyer et ne couvre pas les dommages causés au bien mis en location par les occupants pendant cette période. Elle soutient que l'application du moratoire hivernal pour toutes les expulsions, y compris pour faute grave ou pour refus de quitter le bien après un congé légitime, est disproportionnée. Elle ajoute que, contrairement à l'hypothèse en cause dans l'arrêt n° 147/2023, précité, l'ordonnance attaquée en l'espèce ne porte pas sur une situation imprévue et urgente et ne prévoit pas des mesures temporaires.

A.20.2. Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que l'article 233*undecies*, § 1er, 3°, du Code bruxellois du Logement porte atteinte au droit de propriété. Tout d'abord, il permet au juge de prolonger d'un mois le délai avant lequel une expulsion ne peut être exécutée, sans fixer de limite dans le temps. Ensuite, il ne prévoit pas une indemnisation suffisante du bailleur, puisque l'indemnité peut être fixée à une valeur inférieure au loyer et qu'en cas d'insolvabilité du locataire, le bailleur ne peut pas s'adresser au Fonds budgétaire régional de solidarité pour obtenir un dédommagement. La partie requérante allègue que cette ingérence dans le droit de propriété est disproportionnée et elle se réfère à l'avis précité du Conseil d'État.

A.20.3. Dans la troisième et dernière branche, la partie requérante soutient que l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement porte atteinte au droit de propriété des bailleurs pour les mêmes motifs que ceux soulevés dans la première branche du troisième moyen.

A.21.1.1. En ce qui concerne le cinquième moyen, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir qu'il est irrecevable en ce qu'il vise les articles 10 et 11 de la Constitution, dès lors que la partie requérante n'expose pas en quoi ces articles seraient violés. Il soutient par ailleurs que la restriction du droit de propriété n'est en principe pas soumise à indemnisation, sous réserve du principe de proportionnalité.

A.21.1.2. En ce qui concerne la première branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que le moratoire hivernal ne porte pas atteinte au droit des bailleurs au respect de leurs biens. Le moratoire est une mesure réglant l'usage des biens conformément à l'intérêt général et poursuit un objectif légitime, à savoir assurer l'effectivité du droit au logement.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la mesure est proportionnée à cet objectif, vu la large marge d'appréciation laissée au législateur en matière de logement, que la Cour ne saurait censurer qu'en cas d'erreur manifeste ou d'appréciation déraisonnable. Il rappelle que le moratoire a été adopté dans le contexte d'une crise aiguë du logement à laquelle la Région de Bruxelles-Capitale est confrontée. Il indique que 81 % des expulsions concernent des logements loués sur le marché privé et que les ménages concernés ne trouvent pratiquement aucun logement adéquat et abordable à Bruxelles. Il se réfère à une étude selon laquelle la cause principale des expulsions n'est pas que les loyers sont impayés, mais que les loyers sont « impayables ». Il se réfère aux arrêts de la Cour n^{os} 97/2022 et 147/2023, précités, et soutient que leur enseignement doit être appliqué au cas d'espèce, dans lequel une mesure pertinente et temporaire (puisque le moratoire est limité à la période hivernale) a été prise dans un contexte exceptionnel.

COPIE NON CORRIGÉE

Selon le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le législateur ordonnanciel a pris soin de trouver un juste équilibre entre les intérêts des locataires dont l'expulsion est suspendue et ceux des bailleurs, puisqu'il a prévu que l'indemnité d'occupation fixée par la décision d'expulsion reste due au bailleur pendant la période du moratoire. Elle est versée soit par le locataire, soit par le biais d'un mécanisme de prise en charge par la Région de Bruxelles-Capitale via le Fonds budgétaire régional de solidarité. Or, les principes en cause n'imposent pas un mécanisme d'indemnisation structurelle. Le Gouvernement expose que l'indemnité d'occupation est due pour la durée du moratoire hivernal, de la date à laquelle l'expulsion est autorisée jusqu'au départ du locataire. Quant à la circonstance que le montant de l'indemnité d'occupation déterminé par le juge ne coïncide pas nécessairement avec le loyer, elle ne résulte pas de l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement mais du pouvoir d'appréciation des juges de paix, qui statuent en ayant égard aux intérêts des deux parties et peuvent notamment tenir compte des manquements éventuels du bailleur. Il réitère que les capacités d'indemnisation du Fonds sont effectives, dès lors qu'un budget conséquent a déjà été prévu et que les projections financières réalisées à son propos ont été validées par l'Inspection des Finances et par le ministre du Budget. Les critiques de la partie requérante à ce sujet, outre qu'elles sont infondées, relèvent donc d'une question budgétaire qui dépasse le contrôle de constitutionnalité de la norme. Le Gouvernement expose encore que l'application du moratoire hivernal est sujette à des exceptions et qu'augmenter le nombre de celles-ci, par exemple en ajoutant une exception liée à la situation financière du bailleur, priverait le moratoire de son effet utile. Il soutient que, vu ces garanties, la circonstance que l'expulsion a fait l'objet d'une analyse rigoureuse par le juge l'ayant ordonnée n'a pas pour conséquence de rendre la mesure disproportionnée. Enfin, il fait valoir que rien ne prouve que le bailleur ne pourra pas être indemnisé pour le préjudice résultant de dégâts causés à son bien.

A.21.1.3. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient également que, même si le cinquième moyen était recevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, il convient de constater que l'ingérence dans le droit de propriété est raisonnablement justifiée et dûment proportionnée, de sorte qu'il ne peut être question de discrimination entre les propriétaires bailleurs à l'égard desquels ce droit est garanti et ceux à l'égard desquels il ne l'est pas. La différence de traitement, même si elle était établie, reposerait sur un critère objectif, à savoir l'application ou non du moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivant la décision d'expulsion, et pertinent, puisque cette période est la période où les expulsions sont les plus « dangereuses ». L'objectif est légitime, puisqu'il s'agit d'assurer l'effectivité du droit au logement et une plus grande sécurité des personnes précarisées, ainsi que de limiter les situations de sortie du logement, ce qui contribue également à garantir le droit à la santé, le droit à la dignité et le droit à la vie des personnes concernées. Enfin, la mesure est nécessaire, adéquate et proportionnée au regard de cet objectif. Premièrement, les études sur le contexte socio-économique de la Région de Bruxelles-Capitale ont révélé que l'intervention du législateur ordonnanciel était nécessaire pour éviter les expulsions pendant la période hivernale. Deuxièmement, l'interdiction d'expulser pendant l'hiver permet effectivement d'éviter que les personnes précarisées se retrouvent à la rue pendant cette période « dangereuse ». Troisièmement, le moratoire hivernal ne constitue qu'une mesure subsidiaire – destinée à s'appliquer uniquement si les mécanismes préventifs mis en place par l'ordonnance attaquée ont échoué – pour laquelle des exceptions et un mécanisme d'indemnisation du bailleur sont prévus.

A.21.2. En ce qui concerne la deuxième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que l'article 233*undecies* reprend en grande partie le contenu de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, puisque celui-ci avait déjà attribué au juge la responsabilité de fixer le délai dans lequel l'expulsion ne pouvait pas être exécutée, dans les conditions qu'il déterminait et en tenant compte des intérêts des deux parties. Quant à l'absence d'indemnisation, le Gouvernement fait valoir qu'elle n'est en principe pas requise en cas de restriction (et non de privation) du droit de propriété. Quant à la circonstance qu'un montant maximum est prévu pour l'indemnité d'occupation, il soutient que c'est une limitation raisonnable au vu du caractère « impayable » des loyers pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale. Enfin, quant aux conditions dans lesquelles le délai d'un mois peut être réduit, elles sont similaires à celles qui existaient sous l'empire de l'article 1344*quater* du Code judiciaire.

A.21.3. En ce qui concerne la troisième branche, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que l'absence de sanction à l'égard du locataire qui présenterait une preuve de relogement non sérieuse ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété, puisque cette preuve peut être soumise à l'appréciation du juge. Il se réfère aux arguments qu'il a développés en réponse à la première branche du troisième

COPIE NON CORRIGÉE

moyen. Quant à l'absence d'indemnisation par le Fonds budgétaire régional de solidarité, il rappelle qu'elle n'est en principe pas requise en cas de restriction (et non de privation) du droit de propriété.

A.22. Les parties intervenantes soutiennent que le cinquième moyen n'est pas fondé. Elles se réfèrent à l'argumentation qu'elles développent dans l'affaire n° 8162 et ajoutent, en ce qui concerne la première branche, que le moratoire hivernal résulte d'un choix du législateur ordonnanciel dans un domaine dans lequel la Cour lui reconnaît un large pouvoir d'appréciation. En ce qui concerne la deuxième branche, elles ajoutent que la possibilité laissée au juge de paix de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à un niveau inférieur à celui du loyer est une mesure nécessaire et qui respecte un juste équilibre entre les intérêts en présence.

Quant aux questions préjudicielles posées dans l'affaire n° 8162

A.23. Les parties intervenantes soutiennent que les questions préjudicielles dans l'affaire n° 8162 n'appellent pas de réponse, étant donné que le moratoire hivernal empêchant l'exécution du jugement d'expulsion dans l'affaire pendante devant le juge *a quo* a pris fin le 16 mars 2024.

A.24. En ce qui concerne la première question préjudicielle, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'elle revient à soumettre un choix opéré par le législateur ordonnanciel à l'appréciation de la Cour, alors que celle-ci n'est pas compétente pour contrôler l'opportunité des mesures édictées par les normes attaquées devant elle et que le législateur ordonnanciel dispose, en matière de logement, de la compétence la plus large. Il en déduit que la Cour ne peut censurer la norme en cause que si elle repose sur une erreur manifeste ou si elle est déraisonnable.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que la différence de traitement en cause repose sur un critère objectif et pertinent, à savoir la période pendant laquelle l'expulsion est suspendue, qui correspond à une période de « grande dangerosité » pour les personnes expulsées. Il fait également valoir que la différence de traitement est raisonnablement justifiée au regard de l'objectif du législateur ordonnanciel de garantir l'effectivité du droit au logement. Il relève que la Cour, dans l'arrêt n° 147/2023, précité, a admis la nécessité d'éviter les expulsions et soutient que la mesure est proportionnée. Il invoque notamment la possibilité donnée au bailleur de faire appel au Fonds budgétaire régional de solidarité pour réclamer une prise en charge de sa perte d'indemnité d'occupation pendant la période du moratoire.

A.25. En ce qui concerne la première question préjudicielle, les parties intervenantes font en substance valoir les mêmes arguments que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ajoutent que le fait que le montant de l'indemnité d'occupation qui revient au bailleur pourrait, dans certains cas, être inférieur au montant du loyer résulte non pas de la disposition en cause mais de l'application qu'en fait le juge du fond.

A.26. En ce qui concerne la deuxième question préjudicielle, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'elle n'appelle pas de réponse, puisque, dès lors qu'elle vise l'impossibilité d'introduire une créance au Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de suspension en application de l'article 233*undecies*, c'est dans cette dernière disposition, qui ne fait pas l'objet de la question préjudicielle, que se trouve la source de la différence de traitement en cause, et non dans l'article 233*duodecies*. Il fait par ailleurs valoir que la réponse à cette question n'est manifestement pas utile à la solution du litige pendant devant le juge *a quo*.

Subsidiairement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir les mêmes arguments que ceux qu'il a développés en réponse à la première branche du deuxième moyen dans l'affaire n° 8194.

A.27. Les parties intervenantes soutiennent que la deuxième question préjudicielle n'appelle pas de réponse et qu'elle est manifestement inutile à la solution du litige pendant devant le juge *a quo,* pour les mêmes raisons que celles qui ont été avancées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Quant au fond, elles font en substance valoir les mêmes arguments que ce Gouvernement. Elles ajoutent que la différence de traitement est également justifiée par des raisons budgétaires et que la possibilité pour le juge de modaliser le délai d'expulsion en tenant compte de circonstances d'une gravité particulière, prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, 3°, du Code bruxellois du Logement est reprise de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, de sorte que, sur ce point,

COPIE NON CORRIGÉE

l'ordonnance attaquée n'ajoute rien par rapport à la législation antérieure. Elles rappellent également que, par l'arrêt n° 97/2022, précité, la Cour a validé le moratoire hivernal institué pendant la pandémie de COVID-19, même s'il n'était assorti d'aucun mécanisme d'indemnisation pour les bailleurs. Elles en déduisent que la possibilité, pour le juge, de modaliser le délai d'expulsion en prenant en considération les circonstances propres au cas d'espèce, prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, 3°, précité, ne doit pas être assortie d'un mécanisme de garantie publique du paiement des indemnités d'occupation. Elles font également valoir que, par application des enseignements du même arrêt, la prolongation de délai prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, 3°, précité, n'est pas disproportionnée, puisque le bailleur qui estime subir une charge excessive peut saisir le juge ordinaire, lequel est compétent pour octroyer, le cas échéant, une indemnisation sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques.

A.28. En ce qui concerne la troisième question préjudicielle, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'elle se subdivise en deux sous-questions.

La première porte sur la circonstance que la disposition en cause ne permettrait pas au juge de prendre en compte les intérêts des deux parties. Le Gouvernement soutient que cette sous-question n'appelle pas de réponse car elle revient en substance à interroger la Cour sur la possible violation du droit d'accès au juge. Or, l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, qui garantit ce droit, n'est pas visé dans la question préjudicielle. Subsidiairement, il allègue que la disposition en cause ne prive pas le bailleur de l'accès à un juge, puisque l'expulsion suppose l'existence d'une décision judiciaire autorisant celle-ci et donc le passage par une juridiction devant laquelle le bailleur peut faire valoir ses intérêts.

La seconde sous-question identifiée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est relative à la circonstance qu'en vertu de la disposition en cause, l'indemnité d'occupation ne correspond pas nécessairement au montant du loyer. Le Gouvernement soutient que cette sous-question est manifestement inutile à la solution du litige car le juge a déjà épuisé sa juridiction en ce qui concerne l'octroi d'une indemnité d'occupation et la fixation de son montant, qu'il a de surcroît chiffré à une somme supérieure au loyer. Il fait également valoir que cette sous-question repose sur une lecture erronée du cadre applicable, dès lors que la circonstance que le montant de l'indemnité d'occupation peut ne pas équivaloir au montant du loyer résulte non pas de la disposition en cause mais du pouvoir d'appréciation des juges de paix, dans lequel le législateur ordonnanciel a considéré qu'il ne lui appartenait pas d'interférer. Il en déduit que cette sous-question n'appelle pas de réponse. Subsidiairement, quant au fond, il fait valoir en substance la même argumentation que celle développée en réponse à la première branche du cinquième moyen dans l'affaire n° 8194.

A.29. Les parties intervenantes soutiennent que la troisième question préjudicielle appelle une réponse négative. Elles font valoir que la disposition en cause tend à réaliser le droit au logement et à la dignité, et plus spécifiquement à satisfaire à l'obligation prévue par le droit international d'interdire l'exécution d'expulsions en hiver. Elles exposent que la légitimité d'un tel objectif ne peut être limitée à des situations exceptionnelles comme la pandémie de COVID-19. Elles avancent que la nécessité de la mesure est justifiée par la circonstance que de nombreux locataires ne sont ni présents, ni représentés à l'audience d'introduction lorsqu'une procédure d'expulsion est entamée à leur encontre. Elles font valoir que le moratoire hivernal doit être envisagé dans le cadre de la réforme globale menée par le législateur ordonnanciel, qui prévoit une série de mesures visant à prévenir les expulsions. Elles allèguent en outre que ce moratoire est assorti de plusieurs tempéraments, dont certains ont été ajoutés après l'avis de la section de législation du Conseil d'État, et d'un système de garantie de paiement de l'indemnité d'occupation. Elles en concluent que la disposition en cause ne porte pas atteinte au droit de propriété.

Quant aux questions préjudicielles posées dans l'affaire n° 8193

A.30. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que les questions préjudicielles posées dans l'affaire n° 8193 n'appellent pas de réponse en ce qu'elles portent sur la violation des articles 5.69 et 5.73 du Code civil, dès lors que ces dispositions sont de nature législative et qu'elles ne font donc pas partie des normes dont la Cour contrôle le respect.

COPIE NON CORRIGÉE

A.31. Subsidiairement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la première question, qui porte sur le droit des bailleurs au respect de leurs biens et à la non-discrimination, revient à soumettre à la Cour un choix opéré par le législateur ordonnanciel et il soulève, à cet égard, les mêmes arguments que ceux qu'il a invoqués en réponse à la première question préjudicielle dans l'affaire n° 8162. En ce qui concerne l'éventuelle atteinte au droit au respect des biens, il avance la même argumentation que celle qui est avancée en réponse à la seconde sous-question contenue, selon lui, dans la troisième question préjudicielle dans l'affaire n° 8162. En ce qui concerne l'éventuelle discrimination, il invoque la même argumentation que celle qu'il a avancée en réponse à la première question préjudicielle dans l'affaire n° 8162.

Quant à la seconde question, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient qu'elle n'appelle pas de réponse non plus, en ce qu'elle revient à interroger la Cour sur la conformité de la disposition en cause à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, lequel n'est pas visé dans la question préjudicielle. Subsidiairement, il fait valoir que le droit à l'exécution des décisions de justice n'est pas absolu et que la Cour a jugé que des circonstances exceptionnelles peuvent justifier le sursis de l'exécution d'une décision de justice pendant le temps strictement nécessaire pour trouver une solution satisfaisante aux problèmes d'ordre public. Il soulève les mêmes arguments que ceux qu'il a formulés en réponse à la cinquième branche du quatrième moyen dans l'affaire n° 8194. Il ajoute que le moratoire hivernal ne fait que reporter l'exécution de la décision d'expulsion et que, pendant la durée de ce report, une indemnité d'occupation est payée au bailleur. Il rappelle également que ce moratoire s'inscrit dans une réforme d'envergure et qu'il n'en est qu'une mesure subsidiaire.

- B -

Quant au recours en annulation dans l'affaire n° 8194

En ce qui concerne les dispositions attaquées et leur contexte

B.1. Le recours en annulation porte sur l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2023 « insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité » (ci-après : l'ordonnance du 22 juin 2023), qui a pour objet de prévenir les expulsions de logements par diverses mesures d'aménagement de la procédure pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail d'habitation et à l'expulsion du locataire, ainsi que par des reports de l'exécution d'une décision autorisant l'expulsion.

B.2.1. L'article 4 de l'ordonnance du 22 juin 2023 insère, dans le titre XI, chapitre II, du Code bruxellois du Logement, adopté par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 (ci-après : le Code bruxellois du Logement), une section 10, intitulée « Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion », qui, en vertu de son

COPIE NON CORRIGÉE

article 233*bis*, s'applique « aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire » et déroge au Code judiciaire, dont les articles 1344*bis* à 1344*septies* sont abrogés (article 5 de l'ordonnance du 22 juin 2023). Le « bail d'habitation » est défini à l'article 2, § 1er, 30°, du Code bruxellois du Logement comme étant « un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 ».

Cette nouvelle section 10 du Code bruxellois du Logement comporte onze articles, numérotés de 233*bis* à 233*duodecies*.

B.2.2. L'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement dispose :

« Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail [commercial] en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande ».

B.2.3. L'article 233*quater*, §§ 1er et 3, du Code bruxellois du Logement prévoit notamment que « tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite » adressée au locataire et qu'il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après l'écoulement d'un délai dont la durée, d'au moins un mois, doit être mentionnée dans la mise en demeure. L'article 233*quater*, § 2, 4°, du même Code prévoit également que, « dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère : ' Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie) ' ».

B.2.4. L'article 233*quinquies*, §§ 1er et 2, du Code bruxellois du Logement dispose :

COPIE NON CORRIGÉE

« § 1er. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

§ 2. A peine de nullité, l'acte introductif contient :

[…]

3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite;

[…] ».

B.2.5. L'article 233*sexies* du Code bruxellois du Logement dispose :

« § 1er. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§ 3. Les délais visés au paragraphe 1er, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ».

B.2.6. L'article 233*septies* du Code bruxellois du Logement dispose :

« § 1er. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.

§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au

COPIE NON CORRIGÉE

C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233*sexies*.

§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique.

[…]

§ 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale ».

B.2.7. L'article 233*octies* du Code bruxellois du Logement prévoit que, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties.

B.2.8. L'article 233*novies* du Code bruxellois du Logement dispose :

« Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.

Le greffier procède conformément à l'article 233*sexies*, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.

A défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier ».

B.2.9. L'article 233*decies*, § 1er, du Code bruxellois du Logement prévoit que toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du CPAS.

B.2.10. L'article 233*undecies* du Code bruxellois du Logement dispose :

« § 1er. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

COPIE NON CORRIGÉE

1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle;

2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant le titre d'expulsion;

3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer.

En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1er et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.

§ 2. L'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procèdera.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrent la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses (*sic*) ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S., qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 3. Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1er, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie ».

COPIE NON CORRIGÉE

B.2.11. L'article 233*duodecies*, §§ 1er et 2, du Code bruxellois du Logement impose un moratoire hivernal sur les expulsions. Il dispose :

« § 1er. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion [...] lorsque :

1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement;

2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1er;

3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds ».

B.3.1. L'objectif visé par le législateur ordonnanciel consiste à « prévenir au mieux les expulsions de logements, notamment par le renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation proactive à chaque étape des procédures pouvant donner lieu à la résolution d'un contrat de bail et à l'expulsion du preneur » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 1) ainsi que par l'amélioration des « règles de procédure

COPIE NON CORRIGÉE

applicables aux demandes en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur » (*ibid*., p. 2).

Cet objectif s'inscrit dans le cadre plus large de celui de garantir la protection du droit au logement, tel qu'il est consacré par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, qui « implique l'obligation pour les États parties – et donc pour la Région de Bruxelles-Capitale dans l'exercice de ses compétences en matière de logement et de location des biens ou parties de biens destinés à l'habitation – de prendre toutes les mesures nécessaires et [d']agir au maximum de ses ressources disponibles pour parvenir à la réalisation de ce droit » (*ibid*., p. 1).

B.3.2. Lors des travaux préparatoires, la secrétaire d'État chargée du Logement et de l'Égalité des chances a indiqué ce qui suit :

« il y a urgence en matière d'expulsion. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Tous les jours, 10 ménages bruxellois reçoivent un avis d'expulsion. Sur la base des chiffres de 2018, l'observatoire de la santé et du social estime que chaque année, 600 expulsions sont effectivement organisées sur le territoire bruxellois. Depuis lors, les chiffres ont probablement encore augmenté » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 2).

Les travaux préparatoires indiquent encore :

« l'expulsion est une problématique structurelle centrale dans notre Région. Il était donc indispensable d'y apporter des solutions structurelles. Le logement constitue le socle de tous nos droits sociaux. L'expulsion constitue le début d'une série de difficultés.

Ainsi, tous les jours, dix ménages reçoivent un avis d'expulsion. Près de 60 % des locataires expulsés ne sont pas entendus lors de l'audience par les juges de paix. 5 000 demandes d'expulsions sont introduites par an dont 600 expulsions sont effectivement réalisées. 30 % des locataires expulsés n'ont toujours pas retrouvé de logement trois mois après l'expulsion. Le taux d'expulsion en Belgique est le troisième taux le plus élevé d'Europe […].

Près de 90 % des expulsions ont pour motif principal un arriéré de loyers. La procédure d'expulsion représente un traumatisme pour le locataire, une difficulté pour le bailleur et un échec pour les pouvoirs publics. En outre, une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Maintenir les familles dans leur logement doit être une priorité collective et politique.

COPIE NON CORRIGÉE

En effet, dans le cas d'une expulsion, il n'y a que des perdants. Qu'il s'agisse du locataire évincé et perdant son logement, du propriétaire-bailleur qui doit engager de nombreux frais pour pouvoir procéder à l'expulsion ou de la société au vu des coûts sociaux considérables liés à l'expulsion. Il est dans l'intérêt de tous d'éviter les expulsions, tout en respectant les droits fondamentaux de chacun.

Face à ce constat, il est nécessaire d'agir pour étendre le droit au logement et d'éviter autant que possible le recours à l'expulsion, surtout au vu du contexte économique difficile pour de nombreuses familles. Pour les pouvoirs publics, un euro investi dans la prévention permet d'éviter huit euros de dépenses en relogement. Ce différentiel ne peut être nié à l'heure où les questions budgétaires deviennent centrales pour la Région bruxelloise » (*ibid*., pp. 5 et 6).

B.3.3. Dans ce contexte, l'ordonnance du 22 juin 2023 vise :

« 1° à consacrer dans l'ordonnance l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail et en particulier lorsque l'expulsion est demandée;

2° [à] imposer que toute action en justice en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues, à titre d'arriéré de loyer ou de charges, de manière claire et intelligible;

3° à allonger le délai de comparution devant le juge en cas de demande d'expulsion, de manière à permettre au C.P.A.S. de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et de pouvoir, dans ce délai, offrir les aides pertinentes comme il doit déjà le faire actuellement mais en lui accordant le temps de le faire;

4° corrélativement, à informer le juge et les parties, dès l'audience d'introduction, des résultats de l'enquête sociale, et à permettre au locataire de bénéficier de l'aide la plus appropriée dès cette audience, étant rappelé qu'à cette audience le juge doit tenter de concilier les parties;

5° [à] assurer une meilleure information des C.P.A.S. non seulement de l'introduction des demandes d'expulsion, mais également des jugements autorisant d'y recourir;

6° à modaliser les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a pu être trouvée et qu'il peut être constaté qu'elle constitue une mesure proportionnée au regard des manquements reprochés au preneur et de la situation des parties. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités en vue de trouver une solution de relogement;

7° à consacrer un moratoire hivernal entre le 1er novembre et le 15 mars si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était pas possible de trouver une solution de relogement et que l'expulsion devait être exécutée;

8° complémentairement, à organiser un monitoring relatif aux expulsions sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, poursuivant une finalité d'élaboration et de gestion de politique publique » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 3).

COPIE NON CORRIGÉE

Les modifications apportées aux règles de procédure applicables en matière de contentieux locatif visent, en particulier, à « assurer une meilleure effectivité de l'intervention du C.P.A.S. » :

« Dans l'état actuel de la législation, sauf opposition du locataire, le C.P.A.S doit être informé de toute demande d'expulsion pour lui permettre d'offrir au locataire l'aide la plus appropriée dans le cadre de ses missions légales (art. 1344*ter* du Code judiciaire). Le C.P.A.S a, en effet, pour mission légale d'assurer aux personnes et aux familles l'aide due par la collectivité, que cette aide soit palliative, curative ou préventive (art. 57, § 1er, de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale). À ce titre, le C.P.A.S. peut conseiller, renseigner et effectuer les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre dans le cadre de la législation belge ou étrangère (art. 60, § 2 de la loi du 8 juillet 1976), et donc notamment d'aider les locataires et les accompagner pour leur permettre de bénéficier des aides en matière de logement.

La loi organique des C.P.A.S. les habilite par ailleurs, en vue de lutter contre la pauvreté et en coordination avec d'autres services et institutions, à mettre en place un service d'accompagnement à la recherche d'un logement et un service d'habitat accompagné et de prévention des expulsions (art. 62, al. 2, 4°), ainsi qu'un service de médiation de dettes (art. 62, al. 2, 6°). En règle générale l'intervention du C.P.A.S. est objectivée par la mise en œuvre préalable d'une enquête sociale, c'est-à-dire d'une enquête se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face (art. 60, § 1er, alinéa 1er).

Le présent projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux que le locataire puisse trouver une solution de relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutée » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 5-6).

En ce qui concerne la recevabilité ratione temporis du recours

B.4.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le recours en annulation est tardif, dès lors qu'il n'est pas parvenu au greffe de la Cour dans les six mois ayant suivi la publication de l'ordonnance attaquée.

COPIE NON CORRIGÉE

B.4.2. Aux termes de l'article 3, § 1er, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, un recours tendant à l'annulation d'une disposition législative n'est recevable que s'il est introduit dans le délai de six mois suivant la publication au *Moniteur belge* de la disposition attaquée.

Selon l'article 82, premier et dernier alinéas, de la loi spéciale précitée, la requête contenant un tel recours est envoyée à la Cour sous pli recommandé à la poste et la date de la poste fait foi pour l'envoi.

Pour apprécier la recevabilité *ratione temporis* d'un recours, il y a lieu de tenir compte de la date de la poste figurant sur l'envoi recommandé de la requête, et non de la date à laquelle la requête est parvenue au greffe de la Cour.

B.4.3. L'ordonnance attaquée a été publiée au *Moniteur belge* du 21 août 2023.

Il ressort des pièces du dossier que la requête a été envoyée à la Cour par pli recommandé, le 19 février 2024. La circonstance que cet envoi recommandé n'est jamais parvenu à la Cour et que c'est une copie de la requête initiale qui est parvenue à la Cour le 13 mars 2024 est dénuée de pertinence pour l'appréciation de la recevabilité *ratione temporis* du recours. Le recours n'a pas été introduit tardivement.

L'exception est rejetée.

En ce qui concerne l'intérêt à agir

B.5.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt parce que la partie requérante se limite à une explication abstraite de son intérêt à agir et qu'aucun de ses membres ni aucun propriétaire en Belgique ne se sont joints au recours.

COPIE NON CORRIGÉE

B.5.2. La Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989 imposent à toute personne physique ou morale qui introduit un recours en annulation de justifier d'un intérêt. Ne justifient de l'intérêt requis que les personnes dont la situation pourrait être affectée directement et défavorablement par la norme attaquée; il s'ensuit que l'action populaire n'est pas admissible.

Lorsqu'une association sans but lucratif qui n'invoque pas son intérêt personnel agit devant la Cour, il est requis que son but statutaire soit d'une nature particulière et, dès lors, distinct de l'intérêt général; qu'elle défende un intérêt collectif; que la norme attaquée soit susceptible d'affecter son but; qu'il n'apparaisse pas, enfin, que ce but n'est pas ou n'est plus réellement poursuivi.

B.5.3. Selon ses statuts, l'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires » défend notamment le droit de propriété immobilière. L'ordonnance du 22 juin 2023 règle les droits des propriétaires d'immeubles d'habitation ayant mis leur bien en location dans le cadre des procédures pouvant donner lieu à l'expulsion d'un locataire. Il peut être admis que l'ordonnance attaquée est susceptible d'affecter directement et défavorablement le but statutaire précité.

Ce constat n'est pas remis en cause par le fait qu'aucun propriétaire ne se soit joint au recours. Il résulte de ce qui précède que la partie requérante a intérêt au recours.

L'exception est rejetée.

B.5.4. Subsidiairement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et les parties intervenantes soutiennent que la partie requérante n'a pas intérêt à l'annulation des articles 1er à 3 de l'ordonnance attaquée.

B.5.5. La partie demanderesse ne formule aucun grief contre ces dispositions de l'ordonnance attaquée.

Pour satisfaire aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, les moyens de la requête doivent faire connaître, parmi les règles dont la Cour garantit le respect, celles qui

COPIE NON CORRIGÉE

seraient violées ainsi que les dispositions qui violeraient ces règles et exposer en quoi ces règles auraient été transgressées par ces dispositions.

La Cour limite son examen aux dispositions contre lesquelles des griefs sont formulés.

En ce qui concerne le premier moyen

B.6.1. Le premier moyen est pris de la violation des articles 39, 134, 145 et 146 de la Constitution et des articles 6 et 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles (ci-après : la loi spéciale du 8 août 1980). La partie requérante soutient que l'ordonnance du 22 juin 2023 empiète sur la compétence de l'autorité fédérale en matière judiciaire.

B.6.2. Dès lors que la partie requérante n'expose pas, dans la requête, en quoi les normes attaquées violeraient les articles 145 et 146 de la Constitution, le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

B.6.3. Dans la première branche, la partie requérante soutient que les reports d'exécution des décisions d'expulsion porteraient atteinte à la force exécutoire des jugements prononcés.

B.7. L'article 39 de la Constitution dispose :

« La loi attribue aux organes régionaux qu'elle crée et qui sont composés de mandataires élus, la compétence de régler les matières qu'elle détermine, à l'exception de celles visées aux articles 30 et 127 à 129, dans le ressort et selon le mode qu'elle établit. Cette loi doit être adoptée à la majorité prévue à l'article 4, dernier alinéa ».

L'article 6, § 1er, IV et VI, de la loi spéciale du 8 août 1980, tel qu'il a été modifié par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'État (ci-après : la loi spéciale du 6 janvier 2014), dispose :

COPIE NON CORRIGÉE

« Les matières visées à l'article 39 de la Constitution sont :

[…]

IV. En ce qui concerne le logement :

1° le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques;

2° les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation.

[…]

VI. En ce qui concerne l'économie :

[…]

7° Les règles spécifiques concernant le bail commercial

[...] ».

L'article 4, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises (ci-après : la loi spéciale du 12 janvier 1989), tel qu'il a été modifié par la loi spéciale du 6 janvier 2014, dispose :

« La Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que la Région wallonne et la Région flamande. Les compétences attribuées aux Parlements régionaux sont, en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, exercées par voie d'ordonnances ».

B.8. Aux termes des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014, les régions sont compétentes pour les « règles spécifiques concernant la location de biens ou des parties de ceux-ci, destinés à l'habitation », y compris les « règles spécifiques relatives aux contrats de bail qui pourront s'écarter du droit commun déterminé au niveau fédéral ». Le législateur spécial entendait transférer aux régions « [la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », notamment les règles concernant « les droits et les obligations du bailleur », « les droits et les obligations du preneur », « la fin du contrat de bail », « la résolution du contrat de bail », « la transmission du bien loué », « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction » (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2232/1, pp. 82-83).

COPIE NON CORRIGÉE

B.9. Le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils n'en disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées.

B.10. L'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement prévoit qu'aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification de la décision l'autorisant. Ce délai d'un mois est inchangé par rapport au délai que prévoit l'article 1344*quater*, alinéa 1er, du Code judiciaire. L'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, du Code bruxellois du Logement prévoit que le juge, à la demande d'une partie qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, peut prolonger le délai d'un mois précité. Cette règle aussi est similaire à celle que prévoit l'article 1344*quater*, alinéa 1er, du Code judiciaire. L'article 233*undecies*, § 2, alinéa 1er, du même Code prévoit que « l'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procèdera ». Ce délai est d'une durée limitée et peut s'imputer sur le délai d'un mois précité. L'article 233*undecies*, § 3, du même Code prévoit que « l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion ». Ce délai est d'une durée limitée et ne s'applique que dans un cas bien précis. L'article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 1er, du même Code prévoit un moratoire hivernal aux termes duquel aucune expulsion d'un logement loué ne peut être exécutée « du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante ». L'article 233*duodecies*, § 1er, alinéas 2 et 3, du même Code prévoit cependant des exceptions permettant à la juridiction compétente de déroger à ce moratoire par une décision spécialement motivée.

B.11. Eu égard à l'objectif du législateur spécial, mentionné en B.8., de transférer aux régions « [la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », notamment les règles concernant « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction », les régions sont compétentes, en vertu de l'article 6, § 1er, IV, de la loi

COPIE NON CORRIGÉE

spéciale du 8 août 1980, pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées. Comme l'a jugé la Cour, notamment par ses arrêts n^{os} 97/2022 (ECLI:BE:GHCC:2022:ARR.097) et 147/2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.147), cette compétence ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution même de décisions judiciaires, ce qui serait contraire tant au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours qu'aux règles répartitrices de compétences. Toutefois, les reports temporaires de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion de logement dans des circonstances circonscrites, précisément définies, et le cas échéant soumises à l'appréciation de la juridiction compétente, tels que les prévoient les dispositions précitées du Code bruxellois du Logement, ne portent pas fondamentalement atteinte à ce principe ni à ces règles.

B.12. Le premier moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

B.13. Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient en substance que les mesures réglant les modalités d'introduction de l'instance et modifiant la procédure en allongeant les délais ainsi que leur application aux baux autres que ceux de résidence principale ne satisfont pas aux conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

B.14. En substance, l'article 233*quinquies* du Code bruxellois du Logement dispose que les demandes en matière de bail sont formées par requête et que les demandes formées par citation sont recevables, mais que les frais de citation restent à charge du demandeur. Il énonce également les mentions que doit contenir l'acte introductif d'instance, à peine de nullité. L'article 233*sexies* du même Code prévoit un délai de citation et de comparution de 40 jours pour les demandes d'expulsion de logement. L'article 233*septies* prévoit que toute demande tendant à l'expulsion d'une personne de son logement est communiquée au centre public d'action sociale (ci-après : CPAS) de la commune dans laquelle se situe le logement. L'article 233*octies* dispose que, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties. L'article 233*novies* énonce des règles procédurales relatives à l'introduction d'une demande incidente d'expulsion par voie de conclusions. L'article 233*decies* prévoit la notification aux CPAS des décisions d'expulsion. Les

COPIE NON CORRIGÉE

articles 233*undecies* et 233*duodecies* fixent les règles de report de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion de logement qui sont examinées plus haut.

Ces dispositions remplacent les articles 1344*bis* à 1344*septies* du Code judiciaire et portent sur la procédure judiciaire dans les litiges en matière de baux d'habitation et de baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

B.15. La compétence concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, visée à l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, ne permet pas aux régions de déterminer les règles de procédure devant les cours et tribunaux, dès lors que cette matière relève de la compétence résiduelle du législateur fédéral.

B.16.1. Partant, il convient d'examiner si les conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 ont été respectées. Cet article dispose :

« Les décrets peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les Parlements ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence ».

Cette disposition, qui est applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale en vertu de l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989, autorise la Région à adopter une ordonnance réglant une matière fédérale, pour autant que cette disposition soit nécessaire à l'exercice de ses compétences, que cette matière se prête à un règlement différencié et que son incidence sur la matière fédérale ne soit que marginale.

B.16.2. Comme il est dit en B.3.1, le législateur ordonnanciel, par les dispositions précitées, entendait améliorer « les règles de procédure applicables aux demandes en matière de bail d'habitation ou de bail portant en partie sur le logement du preneur », afin de se conformer à ses obligations internationales de protection du droit au logement. Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 22 juin 2023 indiquent :

COPIE NON CORRIGÉE

« Le présent projet ne modifie pas les missions et prérogatives des C.P.A.S. Il modifie la procédure judiciaire pour assurer une meilleure effectivité de ses missions en leur octroyant un temps raisonnable avant l'examen de toute demande d'expulsion par le juge. Il y va de l'intérêt du preneur comme de celui du bailleur puisque l'objectif premier est de permettre au locataire de pouvoir apurer l'arriéré qui justifie la demande ou, à défaut de pouvoir le faire dans des délais raisonnables, le cas échéant avec l'aide du C.P.A.S., de permettre au locataire de trouver une solution de relogement pérenne. Si la décision d'expulsion ne peut être évitée, les dispositions en projet visent à garantir au mieux que le locataire puisse trouver une solution de relogement, avec l'aide du C.P.A.S., dans le respect de ses missions et prérogatives actuelles mais en permettant une intervention plus effective par une meilleure information des décisions prises et en voie d'être exécutées » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 6).

Le législateur ordonnanciel a également souhaité limiter le coût des procédures judiciaires en incitant à l'introduction d'une requête (*ibid*., p. 5).

B.16.3. En ce qui concerne le recours aux pouvoirs implicites, les travaux préparatoires indiquent ce qui suit :

« concernant la première condition, les modifications apportées en termes de délais procéduraux répondent à l'objectif d'éviter tant et plus que le locataire ne se trouve dans une situation inextricable lors de l'audience et donc de garantir au mieux son droit au logement et celui au bail, l'intervention du C.P.A.S. gagnant en effectivité. Les dispositions qui concernent les délais au stade de l'exécution participent quant à elles clairement de l'obligation de la région de tout mettre en œuvre pour qu'une solution de relogement puisse être trouvée. Enfin, la consécration, dans une disposition législative, d'un moratoire hivernal participe de l'effectivité du droit au logement et à l'objectif qui consiste à éviter qu'une expulsion d'un logement puisse donner lieu à une situation inhumaine en cas d'absence de solution de relogement. La nécessité d'une intervention régionale est justifiée pour chaque objet de la réforme proposée.

Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. [...] Le législateur fédéral déroge déjà aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif. Il fait en effet l'objet d'un chapitre spécifique dans le Livre IV du Code judiciaire […].

Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les procédures devant les Cours et tribunaux n'est que marginale. Le présent projet concerne uniquement les litiges afférents aux baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Elles n'ont aucune incidence sur l'organisation judiciaire dans son ensemble et en particulier sur les règles du Code judiciaire dans les autres contentieux » (*ibid*., pp. 7-8).

COPIE NON CORRIGÉE

B.16.4. Eu égard aux données relatives aux expulsions en Région de Bruxelles-Capitale mentionnées en B.3.2 et aux objectifs cités en B.3.3 et en B.16.2, le législateur ordonnanciel a pu considérer que les règles procédurales fédérales existantes ne lui permettaient pas de remplir ses obligations de protection du droit au logement en matière d'expulsion de logements loués. Il a dès lors pu estimer que des adaptations des règles de procédure en la matière étaient nécessaires à l'exercice utile de sa compétence en matière de location d'habitation et de logement. Il a également pu juger qu'il était indispensable que ces adaptations s'appliquent à tous les baux d'habitation, afin que soient visés, par exemple, les baux de logement étudiant et les baux de colocation, dont les locataires ou occupants peuvent aussi se trouver dans des situations précaires nécessitant une protection de leur droit au logement.

B.16.5. Comme le relèvent les travaux préparatoires de l'ordonnance du 22 juin 2023, dès lors que le législateur fédéral déroge déjà, dans le livre IV, chapitre XV*bis*, du Code judiciaire, aux règles de procédure ordinaires pour ce qui concerne le contentieux locatif et les expulsions d'un logement loué, la matière réglée se prête à un règlement différencié.

B.16.6. Étant donné que les dispositions attaquées concernent uniquement les différends relatifs aux baux d'habitation et aux baux commerciaux, l'incidence sur la matière fédérale est en outre marginale.

B.17. Le premier moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé.

B.18. Dans la troisième branche, la partie requérante soutient que l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement excède la compétence régionale en matière de logement et de baux d'habitation, en ce qu'il vise les baux commerciaux en général et pas uniquement ceux qui portent sur un bien servant aussi d'habitation pour le locataire.

B.19.1. L'article 233*ter* du Code bruxellois du logement, intitulé « exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement », impose au juge de statuer sur toute demande relative « à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section II*bis* du livre III,

COPIE NON CORRIGÉE

titre VIII, chapitre II, du Code civil », « en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur », et il prévoit les conditions dans lesquelles la résolution du contrat pourra être prononcée. Les baux visés sous la section II*bis* du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil sont les baux commerciaux.

B.19.2. Conformément à l'article 6, § 1er, VI, alinéa 1er, 7°, précité, de la loi spéciale du 8 août 1980, les régions sont compétentes pour adopter des règles spécifiques concernant le bail commercial.

L'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement, pour autant que, malgré son titre, il produise des effets dans les litiges relatifs à des baux commerciaux portant sur un bien qui ne constitue pas aussi une habitation pour le locataire, n'empiète pas sur les compétences de l'autorité fédérale.

B.20. Le premier moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé.

En ce qui concerne les deuxième, troisième, quatrième et cinquième moyens

B.21. En raison de la connexité entre certains griefs, la Cour examine les moyens, en leurs différentes branches, en les regroupant de la façon suivante :

- les reports d'exécution des décisions d'expulsion (première branche du deuxième moyen, troisième moyen, cinquième branche du quatrième moyen et cinquième moyen);

- l'exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement (troisième branche du quatrième moyen);

- les frais de citation (deuxième branche du deuxième moyen);

- la mise en demeure préalable et le délai de citation et de comparution (troisième branche du deuxième moyen; première et deuxième branches du quatrième moyen);

COPIE NON CORRIGÉE

- la mention du numéro de téléphone et de l'adresse électronique du locataire dans la mise en demeure (quatrième branche du quatrième moyen);

- l'application des dispositions attaquées aux baux autres que ceux de résidence principale (quatrième branche du deuxième moyen).

1. Les reports d'exécution des décisions d'expulsion (première branche du deuxième moyen, troisième moyen, cinquième branche du quatrième moyen et cinquième moyen)

B.22.1. Plusieurs griefs sont dirigés contre les articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, alinéa 3, et § 3, et 233*duodecies*, précités, du Code bruxellois du Logement qui prévoient des reports de l'exécution des décisions autorisant l'expulsion.

B.22.2. L'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement prévoit que le juge peut prolonger ou réduire le délai d'un mois visé à l'alinéa 1er de la même disposition durant lequel aucune expulsion ne peut être exécutée, à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de « circonstances d'une gravité particulière », notamment de « possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille ». Dans ce cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, « en tenant compte de l'intérêt des deux parties » et « dans les conditions qu'il détermine », dont « le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer ».

L'article 233*undecies*, § 3, du même Code prévoit que le délai de quinze jours ouvrables suivant l'avis d'expulsion visé au paragraphe 2, alinéa 1er, de la même disposition est interrompu et que l'expulsion ne peut avoir lieu « si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion ». Il précise qu'« à défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie ».

COPIE NON CORRIGÉE

L'article 233*duodecies*, §§ 1er et 2, du même Code prévoit un moratoire hivernal aux termes duquel aucune expulsion d'un logement loué ne peut être exécutée « du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante » (§ 1er, alinéa 1er). Il peut être dérogé à cette interdiction, moyennant une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion, dans l'une des quatre hypothèses visées au paragraphe 1er, alinéa 2 : (1°) lorsqu'une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement, (2°) lorsque l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, (3°) lorsque le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible, et (4°) lorsque le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel. L'indemnité d'occupation fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente reste due (§ 2, alinéa 1er). En cas de défaut de paiement de cette indemnité d'occupation, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité, dont le Gouvernement fixe les conditions d'intervention (§ 2, alinéas 2 et 4).

B.22.3. La Cour examine d'abord les griefs portant sur le caractère disproportionné des ingérences que constitueraient les dispositions précitées dans le droit d'accès au juge et dans le droit au respect des biens des propriétaires qui mettent en location un bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qui se trouvent temporairement empêchés par les dispositions attaquées de procéder à une expulsion (cinquième branche du quatrième moyen et cinquième moyen) (B.23 à B.53). Elle examine ensuite le grief portant sur le caractère non raisonnablement justifié de la différence de traitement engendrée entre certaines catégories de bailleurs, quant à la possibilité de faire appel ou non au Fonds budgétaire régional de solidarité (première branche du deuxième moyen) (B.54 à B.57). Elle examine, enfin, le grief portant sur l'atteinte au « principe fondamental de l'ordre juridique belge de la séparation des pouvoirs et à celui selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours » (troisième moyen) (B.58 à B.62).

COPIE NON CORRIGÉE

a) Le droit d'accès au juge et le droit au respect des biens (cinquième branche du quatrième moyen et cinquième moyen)

B.23.1. Dans la cinquième branche du quatrième moyen, la partie requérante allègue que le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement constitue, dans le droit des bailleurs d'accéder à un juge, une ingérence qui ne repose sur aucun impératif d'intérêt général et qui est disproportionnée. Il en irait de même des « autres dispositions concernant […] le report suite à la preuve d'une possibilité de relogement et le report suite à une décision du juge ».

B.23.2. Il ressort des développements de la requête que, par les dispositions concernant le « report suite à la preuve d'une possibilité de relogement » et le « report suite à une décision du juge », la partie requérante désigne, respectivement, l'article 233*undecies*, § 3, et l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

B.24.1. Dans le cinquième moyen, la partie requérante allègue, d'une part, que l'article 233*duodecies* (première branche) du Code bruxellois du Logement ne repose sur aucun impératif d'intérêt général et, d'autre part, que cette même disposition (*ibid.*), ainsi que les articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, (deuxième branche) et § 3, (troisième branche) du même Code constituent des ingérences disproportionnées dans le droit de propriété des bailleurs.

B.24.2. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que le cinquième moyen est irrecevable en ce qu'il vise les articles 10 et 11 de la Constitution car la partie requérante n'expose pas en quoi ces dispositions seraient violées.

Lorsqu'une violation du principe d'égalité et de non-discrimination est invoquée en combinaison avec un autre droit fondamental garanti par la Constitution ou par une disposition de droit international, ou découlant d'un principe général de droit, la catégorie des personnes à l'égard desquelles ce droit fondamental est violé est automatiquement comparée à la catégorie des personnes à l'égard desquelles ce droit fondamental est garanti.

COPIE NON CORRIGÉE

L'exception est rejetée.

B.25.1. L'article 13 de la Constitution implique un droit d'accès au juge compétent. Le droit d'accès au juge est également garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et par un principe général du droit.

Le droit d'accès au juge, qui doit être garanti à chacun dans le respect des articles 10 et 11 de la Constitution et de l'article 14 de la Convention européenne des droits de l'homme, constitue un aspect essentiel du droit à un procès équitable et est fondamental dans un État de droit.

B.25.2. Le droit d'accès à un juge compétent comprend celui d'obtenir l'exécution du jugement ou de l'arrêt rendu. Le droit à l'exécution d'une décision de justice est un des aspects du droit à un tribunal (voy. e.a., CEDH, 19 mars 1997, *Hornsby c. Grèce*, ECLI:CE:ECHR:1997:0319JUD001835791, § 40; 9 avril 2015, *Tchokontio Happi c. France*, ECLI:CE:ECHR:2015:0409JUD006582912, § 44).

B.25.3. En ce qu'ils rendent temporairement impossible l'exécution d'un jugement d'expulsion, les articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, alinéa 3, et § 3, et l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement impliquent une restriction du droit des bailleurs d'accéder à un juge.

B.26.1. L'article 16 de la Constitution dispose :

« Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

L'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme (ci-après : le Premier Protocole additionnel) dispose :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

COPIE NON CORRIGÉE

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes ».

B.26.2. L'article 1er du Premier Protocole additionnel ayant une portée analogue à celle de l'article 16 de la Constitution, les garanties qu'il contient forment un ensemble indissociable avec celles qui sont inscrites dans cette disposition constitutionnelle, de sorte que la Cour en tient compte lors de son contrôle des dispositions attaquées.

B.26.3. L'article 1er du Protocole précité offre une protection non seulement contre une expropriation ou une privation de propriété (premier alinéa, seconde phrase), mais également contre toute ingérence dans le droit au respect des biens (premier alinéa, première phrase) et contre toute réglementation de l'usage des biens (second alinéa).

B.27.1. La Cour européenne des droits de l'homme a jugé, au sujet d'une interdiction légale de procéder à une expulsion d'un locataire ayant cessé de payer son loyer, « qu'il n'y a eu en l'espèce ni expropriation de fait ni transfert de propriété, car la société requérante n'a pas été dépouillée du droit de louer ou de vendre son bien [...]. L'application des mesures litigieuses ayant entraîné le maintien du locataire dans l'appartement, elle s'analyse, à n'en pas douter, en une réglementation de l'usage des biens. Le second alinéa de l'article 1 du Protocole n° 1 joue donc en l'occurrence » (CEDH, grande chambre, 28 juillet 1999, *Immobiliare Saffi c. Italie*, ECLI:CE:ECHR:1999:0728JUD002277493, § 46; voy. également, dans ce sens, CEDH, 11 janvier 2001, *Lunari c. Italie*, ECLI:CE:ECHR:2001:0111JUD002146393, § 24).

B.27.2. En ce qu'ils suspendent temporairement les expulsions, les articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, alinéa 3, et § 3, et 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement relèvent de l'« usage des biens conformément à l'intérêt général » au sens de l'article 1er, second alinéa, du Premier Protocole additionnel, et donc du champ d'application de cette disposition conventionnelle, lue en combinaison avec l'article 16 de la Constitution.

COPIE NON CORRIGÉE

B.27.3. Pour satisfaire aux conditions du second alinéa de l'article 1er du Premier Protocole additionnel, une mesure réglant l'« usage des biens conformément à l'intérêt général » doit être prévue par la loi, poursuivre un but légitime conforme à l'intérêt général (CEDH, 28 septembre 1995, *Spadea et Scalabrino c. Italie*, ECLI:CE:ECHR:1995:0928JUD001286887, §§ 31 et 32; 28 juillet 1999, *Immobiliare Saffi c. Italie*, précité, § 44) et « ménager un ' juste équilibre ' entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. La recherche de pareil équilibre se reflète dans la structure de l'article 1 tout entier, donc aussi dans le second alinéa : il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé » (CEDH, grande chambre, 28 juillet 1999, *Immobiliare Saffi c. Italie*, précité, § 49; 11 janvier 2001, *Lunari c. Italie*, précité, § 26).

B.27.4. Enfin, l'article 1er du Premier Protocole additionnel vise à sauvegarder des droits concrets et effectifs, de sorte qu'il convient d'aller au-delà des apparences et d'examiner la réalité de la situation des personnes visées par la mesure d'ingérence (CEDH, 7 juillet 2009, *Plechanow c. Pologne*, ECLI:CE:ECHR:2009:0707JUD002227904, § 101).

B.28.1. Il appartient à la Cour d'examiner si les restrictions du droit d'accès au juge et du droit de propriété qu'entraînent les dispositions attaquées poursuivent un but légitime et si elles sont raisonnablement justifiées.

Il y a lieu à cet égard de vérifier si, par les dispositions attaquées, le législateur ordonnanciel a effectivement ménagé un juste équilibre entre, d'une part, les intérêts du locataire ou de l'occupant d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, afin que les mesures ne causent pas une restriction excessive du droit d'accès au juge et du droit au respect des biens du second.

B.28.2. Dans son examen de la justification des dispositions attaquées, la Cour doit tenir compte de l'ensemble des droits fondamentaux concernés.

COPIE NON CORRIGEE

En suspendant l'exécution des décisions judiciaires qui ordonnent une expulsion de domicile, les dispositions attaquées protègent et mettent en œuvre le droit à la protection du domicile et le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine qui comprend notamment le droit à un logement décent. De surcroît, par le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, le législateur vise à protéger la santé et la vie des personnes expulsées durant la période hivernale, de sorte que l'article 233*duodecies* contribue à la protection et à la mise en œuvre du droit à la protection de la santé et du droit à la vie.

B.29. Le législateur ordonnanciel dispose d'un pouvoir d'appréciation étendu pour déterminer sa politique en matière de logement, et singulièrement pour satisfaire à l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution de garantir le droit à un logement décent, ainsi que pour prendre les mesures adéquates afin de protéger la dignité humaine, la santé et la vie d'une catégorie de personnes en situation de précarité.

B.30. Comme il est dit en B.3.1, l'ordonnance attaquée a pour objectif de mettre en œuvre le droit à un logement décent et d'éviter autant que possible, au vu du contexte économique difficile pour de nombreuses familles, le recours à l'expulsion.

Les délais prévus à l'article 233*undecies* du Code bruxellois du Logement visent en particulier à garantir une meilleure prise en charge des personnes qui risquent d'être expulsées de leur logement et à garantir au mieux qu'une solution de relogement puisse être trouvée et que, si tel est le cas, la personne concernée puisse obtenir un délai complémentaire raisonnable pour quitter les lieux (*ibid*., p. 23; voir aussi p. 7). Le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du même Code a quant à lui pour objectif d'éviter des situations contraires à la dignité humaine lorsqu'aucune solution de relogement n'a pu être trouvée (*ibid*., p. 24; voir aussi pp. 7 et 10).

Il s'agit d'objectifs légitimes.

B.31.1. Comme il est dit en B.22.2, l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, du Code bruxellois du Logement prévoit la possibilité pour le juge de prolonger ou de réduire le délai d'un mois visé à l'alinéa 1er de la même disposition durant lequel aucune expulsion ne peut être exécutée (ci-après : le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est

COPIE NON CORRIGÉE

suspendue), à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de « circonstances d'une gravité particulière » (notamment « les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille »). Cette disposition reprend ainsi (en y ajoutant les termes « de l'occupant ») les termes de l'ancien article 1344*quater* du Code judiciaire, tel qu'il était applicable avant son abrogation par l'article 5 de l'ordonnance attaquée en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, selon lesquels le juge « prolonge ou réduise [le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue] à la demande du preneur ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille ».

À l'instar du même article 1344*quater* du Code judiciaire, l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement dispose que, dans le cas d'une telle demande d'une partie de prolonger ou de réduire le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée « en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ».

B.31.2. Il s'ensuit qu'avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance attaquée, une expulsion ne pouvait, dans des litiges locatifs, être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement, et le juge de paix disposait d'une marge d'appréciation qui lui permettait de prolonger ou d'écourter ce délai « en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine ».

L'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement se distingue toutefois de l'ancien article 1344*quater* du Code judiciaire sous deux aspects. D'une part, à la différence de l'article 1344*quater* du Code judiciaire, l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement ne précise pas que les circonstances d'une gravité particulière susceptibles de justifier une demande de prolongation ou de réduction du délai d'un mois durant lequel l'expulsion est suspendue (qui sont citées à titre exemplatif en des termes identiques dans les deux dispositions, à savoir : « les possibilités de reloger le

COPIE NON CORRIGÉE

preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille ») valent « en particulier pendant l'hiver ». Cette omission s'explique par le fait que le moratoire hivernal a été mis en place de manière structurelle à l'article 233*duodecies*, §§ 1er et 2, du Code bruxellois du Logement.

D'autre part, l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement précise que, parmi les conditions que le juge détermine, figure « le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer », ce que l'article 1344*quater* du Code judiciaire ne précisait pas.

B.32. L'article 233*undecies*, § 3, du même Code prévoit que le délai de quinze jours ouvrables suivant l'avis d'expulsion visé au paragraphe 2, alinéa 1er, de la même disposition est interrompu et que l'expulsion ne peut avoir lieu « si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion ».

Cette mesure est justifiée comme suit dans les travaux préparatoires :

« Si une [solution de relogement] est trouvée, et que l'intéressé peut en rapporter la preuve par exemple en produisant un nouveau bail signé ou une attestation du C.P.A.S., l'exécution forcée du jugement d'expulsion doit être suspendue pour permettre à la personne concernée de quitter les lieux dans un délai raisonnable qu'il est proposé de fixer à un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion. Tel est l'objet du troisième paragraphe.

[…]

Le paragraphe 3 prévoit que le délai d'un mois [lire : quinze jours] visé au paragraphe 2 est interrompu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. Par ' preuve ', il y a lieu d'entendre tout élément qui permet d'attester d'une solution de relogement effective tel qu'un contrat de bail, un engagement du C.P.A.S. ou d'une SISP » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 23).

COPIE NON CORRIGÉE

B.33. Enfin, le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement étend au logement privé et au logement à finalité sociale un principe qui était applicable, avant l'ordonnance attaquée, aux logements sociaux (*ibid.*, p. 24). Sont prévues quatre dérogations au moratoire hivernal, citées en B.22.2, (§ 1er, alinéa 2), ainsi qu'une indemnité d'occupation (§ 2, alinéa 1er) et la possibilité pour le bailleur de présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (§ 2, alinéa 2).

À ce propos, il est mentionné, dans les travaux préparatoires :

« Pendant la période pendant laquelle l'expulsion ne peut avoir lieu, il convient de garantir que le bailleur percevra l'indemnité d'occupation qui lui est due. À cette fin, il est prévu qu'en cas de défaillance de l'occupant, le bailleur privé ou l'opérateur immobilier public qui n'a pas perçu de subside régional pour la construction ou la gestion du logement à finalité sociale peut s'adresser au Fonds de solidarité, dont les prérogatives sont étendues par l'article 3 du présent projet, qui réglera la dette de l'occupant.

L'instauration d'un moratoire hivernal ne devrait donc impacter les bailleurs que de façon très subsidiaire » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 24-25).

B.34. Les mesures précitées sont pertinentes pour atteindre les objectifs visés en B.30 et pour protéger les droits fondamentaux visés en B.28.

B.35. La Cour doit encore examiner si ces mesures n'entraînent pas, isolément ou cumulativement, des effets disproportionnés pour les bailleurs.

(i) La possibilité pour le juge de prolonger ou de réduire le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue en cas de circonstances particulièrement graves (article 233undecies, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3)

B.36. Comme l'a observé la section de législation du Conseil d'État dans son avis n° 72.557/3 du 1er février 2023 relatif à l'avant-projet qui est à l'origine de l'ordonnance attaquée (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 41), la possibilité, prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code

COPIE NON CORRIGÉE

bruxellois du Logement, de prolonger le délai d'un mois visé à l'alinéa 1er, de la même disposition durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue, ne constitue pas, en soi, une restriction excessive du droit au respect des biens des bailleurs, dès lors qu'elle est limitée à des cas exceptionnels (des « circonstances d'une gravité particulière ») et qu'elle nécessite une mise en balance par le juge des intérêts du propriétaire-bailleur et de ceux du locataire ou de l'occupant (« en tenant compte de l'intérêt des deux parties »). Comme il est dit en B.31, cette disposition reprend en outre en grande partie la mesure qui était anciennement prévue à l'article 1344*quater* du Code judiciaire. Les travaux préparatoires mentionnent à cet égard que « les termes et délais complémentaires médians octroyés par les juges de paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles en 2018 étaient de 40 jours et représentent seulement 16 % des jugements d'expulsion. Ceci témoigne de la prudence avec laquelle les juges octroient ces termes et délais » (*ibid.*, p. 10).

B.37.1. La partie requérante allègue que l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement entraîne une restriction excessive du droit au respect des biens des bailleurs, (1) en ce qu'il prévoit que l'indemnité d'occupation ne peut pas excéder le montant du loyer, sans prévoir le montant minimum de cette indemnité d'occupation ni la possibilité pour le juge de fixer une indemnité d'occupation d'un montant supérieur à celui du loyer et (2) en ce que les conditions dans lesquelles le juge peut réduire le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue sont trop restrictives.

B.37.2. En ce qu'il dispose que l'indemnité d'occupation est « fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer », l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement plafonne, à hauteur du montant du loyer, le montant de l'indemnité d'occupation que le juge ordonne en vertu de cette disposition. Il en résulte que, lorsqu'il prolonge ou réduit en cas de circonstances particulièrement graves le délai durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue, le juge fixe une indemnité d'occupation dont le montant est inférieur ou égal, mais pas supérieur, au montant du loyer.

COPIE NON CORRIGÉE

B.37.3. Dans son avis n° 72.557/3 du 1er février 2023 à propos de l'avant-projet qui est à l'origine de l'ordonnance attaquée, la section de législation du Conseil d'État s'est interrogée sur les motifs justifiant que le montant de l'indemnité d'occupation déterminée par le juge en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement puisse être inférieur à celui du loyer et sur les critères sur la base desquels le juge détermine une indemnité d'occupation dont le montant s'écarte de celui du loyer (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 41).

En réponse à ces observations, il a été précisé dans l'exposé des motifs qu'en vertu de la législation qui était en vigueur avant l'adoption de l'ordonnance attaquée et en vertu de la pratique jurisprudentielle, l'indemnité d'occupation est souvent fixée par le juge à un montant équivalent à celui du loyer mais que ce n'est pas toujours le cas, notamment en cas de troubles de jouissance, d'insalubrité et de loyer abusif :

« Il est rappelé que conformément à l'article 144 de la Constitution le juge connait des contestations qui ont pour objet des droits civils. Le juge statue en équité en ayant égard aux intérêts des deux parties - locataire et bailleur - et aux circonstances particulières de l'affaire. L'indemnité d'occupation doit donc être fixée par le juge en tenant compte de toutes les circonstances de la cause, notamment la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers.

Par ailleurs, dans le contentieux locatif, plusieurs situations requièrent que le juge fixe une indemnité d'occupation, celle-ci est bien souvent équivalente au montant du loyer mais pas nécessairement. Lorsque le bail est déclaré nul par exemple. Le preneur en dépit de l'annulation du contrat devra verser au bailleur une indemnité d'occupation pour les mois passés dans le bien laquelle ne correspondra pas toujours aux loyers qui doivent lui être restitués. Plusieurs motifs peuvent justifier cela, notamment l'état (d'insalubrité) du bien et la gravité des manquements du bailleur. Étant précisé que le comportement particulièrement ostentatoire du bailleur qui met en location un bien dont il connait pertinemment l'état d'insalubrité peut même justifier selon certains juges le rejet de toute restitution au profit du bailleur.

Ensuite, le juge peut encore fixer une indemnité d'occupation lorsque le bail est résolu et que le locataire reste légalement dans le bien jusqu'à l'expulsion.

Enfin, le juge peut également réduire le montant du loyer pour divers motifs comme des troubles de jouissance ou un loyer abusif.

COPIE NON CORRIGÉE

Il appert donc de ce qui précède que la fixation d'une indemnité d'occupation éventuellement réduite par rapport au montant du loyer fixé entre parties ne résulte pas du présent projet d'ordonnance mais bien de la législation en vigueur ou de la pratique jurisprudentielle et trouve sa justification dans les manquements éventuels du bailleur qui peuvent être de diverses natures : non-respect de l'obligation de proposer un loyer non-abusif (articles 3 et 224 et suivants du Code) ou le non-respect de l'obligation de proposer un logement conforme aux normes de salubrité, sécurité et d'équipement (article 219 du Code) » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 8-9; voir aussi : *ibid.*, A-680/2, p. 4).

À propos de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, attaqué, du Code bruxellois du Logement, le commentaire des articles mentionne :

« La disposition en projet précise par ailleurs que lorsque le juge augmente le délai d'expulsion, il fixe le montant de l'indemnité d'occupation en ayant égard notamment à la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers » (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 22-23)

B.37.4. Il résulte de ce qui précède que le juge fixe le montant de l'indemnité d'occupation prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement en tenant compte de toutes les circonstances de l'affaire, notamment de « la situation financière du bailleur, la composition familiale du preneur, l'état du bâti et la grille des loyers » (*ibid*.). Le montant de l'indemnité d'occupation est en principe équivalent à celui du loyer. Le juge peut toutefois fixer un montant inférieur à celui du loyer en cas de manquements du bailleur à ses obligations.

La circonstance que le juge ne peut pas fixer une indemnité d'occupation d'un montant supérieur à celui du montant du loyer est sans incidence sur le droit du propriétaire-bailleur de poursuivre le paiement des autres créances éventuelles dont il disposerait à l'égard du locataire ou de l'occupant, telles que les créances dues en raison de dégâts ou, le cas échéant, de charges.

B.37.5. La possibilité pour le juge de réduire, le cas échéant à la demande du bailleur, le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue, n'est pas susceptible de causer grief à celui-ci.

COPIE NON CORRIGÉE

B.38. L'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge ni au droit au respect des biens des bailleurs.

(ii) L'interruption du délai de quinze jours ouvrables suivant l'avis d'expulsion, en cas de preuve d'une solution de relogement (article 233undecies, § 3)

B.39.1. Selon l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement, aucune expulsion ne peut être exécutée dans le mois qui suit la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant. Ce délai est identique au délai qui était anciennement prévu à l'article 1344*quater*, alinéa 1er, du Code judiciaire.

B.39.2. Selon l'article 233*undecies*, § 2, aliéna 1er, du même Code, l'expulsion ne peut avoir lieu « qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procèdera ». Cette disposition porte à quinze jours ouvrables le délai de cinq jours ouvrables qui était anciennement prévu à l'article 1344*quater*, alinéa 2, du Code judiciaire. Comme il est dit en B.10 et comme le précisent les travaux préparatoires (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 23) et la section de législation du Conseil d'État (*ibid*., p. 41), ce délai peut s'imputer sur le délai d'un mois visé à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 1er, précité.

B.39.3. L'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement prévoit, quant à lui, que le délai de quinze jours ouvrables suivant l'avis d'expulsion visé au paragraphe 2, précité, de la même disposition est interrompu et que l'expulsion ne peut avoir lieu « si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion » (*ibid.*, p. 58). Il précise qu'« à défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie » (*ibid.*). Comme il est dit en B.32, cette mesure vise à

COPIE NON CORRIGÉE

« permettre à la personne concernée de quitter les lieux dans un délai raisonnable qu'il est proposé de fixer à un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion » (*ibid.*, p. 23).

L'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement prévoit ainsi que, lorsque, dans le délai quinze jours ouvrables visé au paragraphe 2, aliéna 1er, de la même disposition pendant lequel l'expulsion ne peut avoir lieu (lequel expire, le cas échéant, le même jour que le délai d'un mois visé au paragraphe 1er, alinéa 1er, précité, de la même disposition), le locataire ou l'occupant communique à l'huissier la preuve qu'il dispose d'une solution de relogement effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion, l'exécution de l'expulsion est suspendue pendant un mois maximum à dater de l'avis d'expulsion augmenté d'un nouveau délai de quinze jours ouvrables pour permettre au locataire ou à l'occupant de quitter les lieux et d'emménager dans son nouveau logement. Il s'ensuit que, lorsque le délai de quinze jours ouvrables visé à l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 1er, expire le même jour que le délai d'un mois visé à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 1er, l'exécution de l'expulsion peut être retardée, en vertu de l'article 233*undecies*, § 3, d'un mois maximum par rapport à la procédure qui était anciennement prévue dans le Code judiciaire.

B.40. En ce qu'il prévoit l'interruption du délai de quinze jours ouvrables visé à l'article 233*undecies*, § 2, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement en cas de preuve d'une solution de relogement effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion, l'article 233*undecies*, § 3, du même Code permet de prévenir les expulsions lorsqu'une solution de relogement a pu être trouvée pendant une durée qui ne porte pas une atteinte disproportionnée aux intérêts des bailleurs.

B.41.1. La partie requérante allègue que la preuve d'une solution de relogement échappe à tout contrôle judiciaire permettant d'en apprécier le caractère sérieux et qu'aucune sanction n'est prévue en cas de preuve de complaisance.

B.41.2. En ce qu'il prévoit que la preuve que le locataire ou l'occupant doit communiquer à l'huissier doit être « effective » et que cette preuve fait le cas échéant suite à l'intervention du

COPIE NON CORRIGÉE

C.P.A.S, l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement prévoit comme garantie une preuve sérieuse de la solution de relogement. Il ressort par ailleurs des travaux préparatoires cités en B.32 que cette preuve consiste par exemple en un « nouveau bail signé », en « une attestation du C.P.A.S » ou en un engagement d'une société immobilière de service public (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 23).

Le bailleur peut du reste contester la preuve de solution de relogement auprès du juge des saisies qui est compétent pour toutes les demandes qui ont trait aux voies d'exécution des jugements (article 233*bis*, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement *junctis* les articles 1395 et 1396 du Code judiciaire; voy. aussi à propos du moratoire hivernal : *Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 44).

B.42.1. L'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement est susceptible de s'appliquer également lorsque le juge a prolongé ou réduit, en vertu l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du même Code, le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue en cas de circonstances particulièrement graves, après avoir tenu compte, comme le prévoit cette dernière disposition, de l'intérêt des deux parties, et notamment des « possibilités de reloger le preneur ».

B.42.2. Il peut être admis que, dans le but de prévenir une expulsion lorsqu'une solution de relogement a pu être trouvée, le législateur ordonnanciel ait voulu permettre au locataire ou à l'occupant d'apporter, dans le délai de quinze jours ouvrables précédant l'expulsion, la preuve d'une solution de relogement différente des « possibilités de relogement du preneur » qui auraient été prises en compte par le juge dans le jugement d'expulsion.

Sous réserve que la solution de relogement visée à l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement soit différente de celles prises en compte par le juge en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du même Code, et compte tenu de la possibilité pour les bailleurs de soumettre toute contestation relative à l'exécution du jugement

COPIE NON CORRIGÉE

d'expulsion au juge des saisies, la circonstance que l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement est susceptible de s'appliquer également en cas de prolongation ou de réduction du délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue sur la base de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du même Code, ne porte pas une atteinte disproportionnée aux intérêts des bailleurs.

B.43. L'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement n'a pas d'incidence sur l'existence ni sur le montant des créances de loyer dont dispose le propriétaire bailleur. Ces loyers, ou une indemnité d'occupation en principe correspondante, restent dus pendant la période temporaire de suspension des expulsions prévue par cette disposition. Le locataire ou l'occupant doit également continuer à respecter toutes les autres obligations lui incombant.

S'il est vrai que, dans les circonstances où le bailleur demande la rupture du contrat de bail et obtient l'expulsion, la probabilité est forte que l'intéressé soit insuffisamment solvable pour payer ce loyer ou cette indemnité à court terme, il n'en demeure pas moins que ce loyer ou cette indemnité restent dus, exigibles et recouvrables.

B.44. Sous réserve de l'interprétation visée en B.42.2, l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge ni au droit au respect des biens des bailleurs.

(iii) Le moratoire hivernal (article 233duodecies)

B.45. Il ressort des travaux préparatoires que le législateur ordonnanciel a estimé que la possibilité pour le juge, prévue à l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement, de prolonger ou de réduire le délai d'un mois durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue en cas de circonstances particulièrement graves (inspirée de l'ancien article 1344*quater* du Code judiciaire) ne suffisait pas pour garantir le droit au logement et que, dans ce dernier but, un moratoire hivernal devait être instauré de manière

COPIE NON CORRIGÉE

structurelle (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 10-11; A-680/2, pp. 29, 33 et 34).

B.46. La partie requérante allègue que le moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement constitue une restriction disproportionnée du droit d'accès au juge et du droit au respect des biens des bailleurs, (1) en ce que le montant de l'indemnité d'occupation est déterminé par le juge et ne coïncide pas nécessairement avec le montant du loyer et (2) en ce que l'ordonnance attaquée ne garantit ni la solvabilité du Fonds budgétaire régional de solidarité, ni la prise en charge totale de l'indemnité d'occupation, ni les délais de paiement, ni la prise en charge des dommages causés aux biens par les locataires ou par les occupants. La partie requérante soutient par ailleurs que les exceptions à l'application du moratoire hivernal prévues sont trop restrictives.

B.47.1. En vertu de l'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement, une indemnité d'occupation « telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente » est automatiquement due au bailleur pendant la période du moratoire.

B.47.2. La circonstance que le montant de cette indemnité d'occupation est déterminé par le juge garantit le droit au respect des biens des propriétaires-bailleurs, plutôt qu'elle porte atteinte à ce droit.

B.47.3. Il ressort des travaux préparatoires que l'indemnité d'occupation fixée par le juge en compensation de la suspension de l'exécution de l'expulsion pendant le moratoire hivernal en vertu de l'article 233*duodecies*, § 2, du même Code est « équivalente au montant du loyer sauf exception justifiée par le juge, dans les situations de loyers abusifs ou de logements insalubres par exemple » (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 4).

Il s'ensuit que le montant de l'indemnité d'occupation fixée par le juge en vertu de l'article 233*duodecies*, § 2, du même Code comme celui de l'indemnité d'occupation fixée par le juge en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, du Code bruxellois du

COPIE NON CORRIGÉE

Logement, sont en principe équivalents au montant du loyer et que le juge ne peut fixer un montant inférieur à celui-ci qu'en cas de manquements du propriétaire-bailleur à ses obligations.

B.48.1. En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, l'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement prévoit que le bailleur peut adresser sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11 du Code bruxellois du logement, tel qu'il a été remplacé par l'article 3 de l'ordonnance attaquée.

Cet article 11 dispose :

« § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

– le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code;

– le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214*quinquies* du Code;

– les frais administratifs visés à l'article 14 du Code;

– tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location;

– le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3.

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

– aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code;

– à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location;

– à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233*duodecies* du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation ».

COPIE NON CORRIGÉE

Les « amendes perçues en vertu de l'article 10 du [Code bruxellois du Logement] » sont les amendes administratives imposées en cas de non-respect de l'interdiction de (continuer à) mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code (voy. les articles 5 et 8 du même Code, auxquels l'article 10 se réfère).

Les « amendes perçues en vertu de l'article 214*quinquies* du [même] Code » sont les amendes administratives imposées en cas de non-respect des obligations en matière de non-discrimination dans l'accès au logement. Cette dernière disposition a toutefois été abrogée, à dater du 24 janvier 2025, par l'article 204 des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française du 23 mai 2024 « portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité » (voy. l'article 202 de ces décret et ordonnance conjoints).

Cette source d'alimentation du Fonds budgétaire régional de solidarité vise à ce que « les propriétaires non vertueux aliment[ent] [le] fonds de solidarité pour permettre aux bailleurs d'obtenir une compensation pour les loyers non payés durant le moratoire » (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 7).

Les « frais administratifs visés à l'article 14 du [même] Code » sont les frais administratifs demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité et du certificat de conformité.

Le « remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3 » concerne le remboursement, effectué par le locataire ou l'occupant au bénéfice du Fonds, des indemnités d'occupation versées par le Fonds au bailleur pendant la trêve hivernale (*ibid.*, p. 30).

Lors des travaux préparatoires, il a été indiqué que le Fonds budgétaire régional de solidarité est « actuellement bénéficiaire de près de 3 millions d'euros. Selon les trois dernières années, il a été alimenté en moyenne de 673.264,18 euros par an » (*ibid*., p. 4).

COPIE NON CORRIGÉE

B.48.2. Il ressort de ce qui précède que le législateur ordonnanciel a veillé à doter le Fonds de moyens. La partie requérante n'expose pas en quoi il y aurait lieu de penser que ces moyens seraient insuffisants.

B.49. En ce qui concerne l'étendue de l'indemnisation du bailleur par le Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, il ressort des termes de l'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement et des travaux préparatoires que l'indemnisation versée par le Fonds aux propriétaires empêchés d'expulser pendant le moratoire hivernal est « totale et automatique » (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 36; voir aussi, pp. 4 et 46).

Il a été précisé lors des travaux préparatoires que le terme « partielle » contenu dans l'article 11, § 3, troisième tiret, précité, du Code vise « uniquement la situation où le locataire a payé une partie de la dette. Dans ce cas, le fonds ne versera que le solde du loyer impayé » (*ibid.,* p. 36).

Par conséquent, les articles 11, § 3, troisième tiret, et 233*duodecies*, § 2, du Code bruxellois du Logement garantissent bien la prise en charge totale, par le Fonds, de (la partie de) l'indemnité d'occupation non payée.

B.50. En ce qui concerne les délais de paiement, l'article 233*duodecies*, § 2, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement délègue au Gouvernement le soin d'arrêter les conditions d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité.

Il n'est pas dénué de justification raisonnable, étant donné la nature accessoire des conditions de saisine du Fonds par le propriétaire-bailleur, que le législateur ait habilité le Gouvernement à déterminer les conditions d'intervention du Fonds, parmi lesquelles la procédure applicable et, le cas échéant, le délai dans lequel celui-ci intervient.

Il appartient au juge compétent de vérifier que l'indemnisation due au propriétaire-bailleur lui parvient dans un délai raisonnable.

COPIE NON CORRIGÉE

B.51. La circonstance que l'indemnisation du Fonds est limitée au montant de l'indemnité d'occupation et que celle-ci est déterminée par référence au montant du loyer est sans incidence sur le droit du propriétaire-bailleur de poursuivre le paiement des éventuelles créances dues par le locataire ou l'occupant en raison de dégâts, ou le cas échéant de charges.

B.52.1. En ce qui concerne les exceptions à l'application du moratoire hivernal prévues, trois de celles-ci étaient initialement prévues dans l'avant-projet d'ordonnance à l'origine de l'ordonnance attaquée. En effet, l'article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement disposait :

« Il peut être dérogé à cette interdiction par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion lorsque :

1° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233*undecies*, § 1er, […];

2° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible;

3° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel » (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 32).

B.52.2. Dans son avis n° 72.557/3 du 1er février 2023 précité, la section de législation du Conseil d'État a observé que ces exceptions étaient formulées de manière trop restrictive, dès lors que, d'une part, « une expulsion est seulement possible lorsque le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible (2°), mais pas lors[qu'une] solution de relogement est disponible. Dans ce cas, on aperçoit néanmoins difficilement comment l'expulsion pourrait donner lieu à une ' situation inhumaine '». Et que, d'autre part, « l'expulsion est seulement possible lorsque le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel (3°), mais pas lorsque la situation financière du bailleur nécessiterait cette expulsion, par exemple parce qu'il doit pouvoir disposer des revenus locatifs pour faire face à ses propres obligations financières » (*ibid*., p. 44).

COPIE NON CORRIGÉE

B.52.3. À la suite de cet avis, une quatrième exception à l'application du moratoire hivernal a été ajoutée, sous un point 1° précédant les trois points cités en B.52.1 (« 1° une solution de relogement est disponible ou [...] le locataire a quitté le logement »).

B.52.4. L'article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, du Code bruxellois du logement qui a finalement été adopté prévoit quatre exceptions à l'application du moratoire hivernal, citées en B.22.2. En vertu de celles-ci, l'interdiction d'exécuter une expulsion du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante ne s'applique pas « lorsque le locataire a trouvé une solution de relogement, lorsque le bien présente un danger pour ses occupants, lorsque le locataire a un comportement dangereux et finalement lorsque le propriétaire doit occuper le bien en raison d'un cas de force majeure » (*Doc. parl.,* Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 3).

B.52.5. À propos de l'exception justifiée par le comportement du locataire ou de l'occupant (article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, 3°), il a été exposé lors des travaux préparatoires que « cette notion recouvre le comportement de l'occupant qui rend la prolongation de l'occupation impossible au motif que l'intéressé met en danger autrui ou cause un véritable problème de sécurité pour le bien ou pour les communs » (*ibid*., p. 44).

À propos de l'exception justifiée par la situation de force majeure dans laquelle se trouve le propriétaire-bailleur (article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, 4°), il a été précisé que « la notion de ' force majeure ' est une notion juridique entendue comme tout événement soudain imprévisible et inévitable qui n'est pas dû à la faute d'une personne. Cet événement ne doit pas avoir été voulu par elle ni causé par elle-même indirectement. Par ailleurs, l'application de cette exception est soumise à une double condition : un cas de force majeure et une occupation personnelle par le bailleur. Le texte n'est donc pas sujet à une interprétation trop large qui le viderait de sa substance » (*ibid*., p. 49).

B.52.6. Il s'ensuit que le législateur ordonnanciel a prévu des exceptions à l'application du moratoire hivernal qui permettent de tenir compte notamment des situations de mise en danger d'autrui, d'insécurité pour le bien ou les communs et de force majeure pour le bailleur souhaitant occuper le bien à titre personnel. Il a, de la sorte, ménagé un juste équilibre entre,

COPIE NON CORRIGÉE

d'une part, les intérêts du locataire ou de l'occupant d'un bien immeuble dont l'expulsion est suspendue et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur.

B.53. Compte tenu du pouvoir d'appréciation étendu, rappelé en B.29, dont dispose le législateur ordonnanciel pour garantir le droit à un logement décent et des exceptions prévues à l'application du moratoire hivernal citées en B.52, l'article 233*duodecies*, § 2, du Code bruxellois du Logement, ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge et au droit au respect des biens des bailleurs.

b) La différence de traitement entre propriétaires-bailleurs quant à la possibilité de faire appel au Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation (première branche du deuxième moyen)

B.54. La partie requérante allègue que l'ordonnance attaquée traite différemment, sans qu'existe une justification raisonnable, d'une part, les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison de circonstances particulièrement graves (article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3° et alinéa 3) ou en raison d'une preuve d'une solution de relogement (article 233*undecies*, § 3) et, d'autre part, les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement. Alors qu'en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, les propriétaires-bailleurs relevant de la seconde catégorie peuvent récupérer l'indemnité d'occupation qui leur est due auprès du Fonds budgétaire régional de solidarité, tel n'est pas le cas des propriétaires-bailleurs relevant de la première catégorie.

B.55. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de

COPIE NON CORRIGÉE

non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.56.1. Il résulte de ce qui est dit en B.43 que le loyer, ou une indemnité d'occupation en principe correspondante, restent dus pendant la période temporaire de suspension des expulsions prévue à l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement.

Les propriétaires-bailleurs visés en B.54 se trouvent dans des situations comparables dès lors qu'ils ont tous droit à un loyer ou à une indemnité d'occupation pendant la période durant laquelle l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue.

B.56.2. La différence de traitement précitée porte sur la possibilité pour les propriétaires-bailleurs, en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, de s'adresser au Fonds budgétaire régional de solidarité pour obtenir le paiement du loyer ou de l'indemnité d'occupation qui leur est dû.

Cette différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir le fait que le loyer ou l'indemnité d'occupation impayés soient dus ou non pendant la période du moratoire hivernal.

B.56.3. La différence de traitement entre, d'une part, les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison de circonstances particulièrement graves (article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3° et alinéa 3) et, d'autre part, les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison du moratoire hivernal (article 233*duodecies*), a été justifiée dans les travaux préparatoires par le fait que les premiers sont empêchés d'expulser pendant une période réduite, au terme d'un examen par le juge de leur situation personnelle et de leurs arguments « en faveur ou non de cette suspension ainsi que sur le délai de suspension sollicité », tandis que les seconds sont empêchés d'expulser, de manière automatique, pendant une période longue sans que leur situation personnelle ait été prise en compte par le juge :

COPIE NON CORRIGÉE

« L'indemnité d'occupation déterminée par le juge conformément à l'article 233*undecies* ne peut être récupérée auprès du fonds. Le fonds de solidarité tel que modifié par le projet d'ordonnance a vocation à indemniser les bailleurs empêchés d'expulser leur locataire en raison de la période hivernale. L'indemnisation, dans ce cas précis, se justifie en raison de la longueur de la trêve hivernale supportée par le demandeur d'expulsion dont la situation personnelle et spécifique n'a pas été prise en compte. Le moratoire suspend en effet les expulsions de manière générale et abstraite à l'exception des 4 hypothèses visées à l'article 233*duodecies* § 1er. En revanche, l'article 233*undecies* trouve à s'appliquer pour des situations personnelles et individuelles qui justifient de manière temporaire et exceptionnelle une suspension ou une réduction du délai dans lequel l'expulsion ne peut être exécutée et ce même, le cas échéant, à la demande du bailleur. Le juge a en effet égard aux intérêts des deux parties dans l'appréciation de la suspension ou la réduction du délai de l'expulsion.

Or, le fonds de solidarité n'a pas vocation à indemniser chaque bailleur pris individuellement contre tout défaut de paiement. L'équilibre entre les droits et intérêts des deux parties est apprécié par le juge. La situation du bailleur qui ne peut exécuter le jugement autorisant l'expulsion de son locataire en raison du moratoire est différente de celle du bailleur dont le délai d'expulsion est suspendu en raison des circonstances particulières et exceptionnelles. Dans la seconde situation, le bailleur pourra faire valoir ses arguments en faveur ou non de cette suspension ainsi que sur le délai de suspension sollicité en présentant éventuellement les risques de non-paiement du locataire ou les difficultés financières que lui-même rencontrerai[t] et ce, afin que la suspension soit proportionnée et n'impose pas une charge excessive pour le bailleur » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 9-10).

Et :

« L'indemnité d'occupation n'est versée par le fonds de solidarité au bailleur que dans la situation d'une suspension automatique de l'expulsion en raison du moratoire hivernal. Dans ce cas, s'agissant d'une suspension automatique, la situation personnelle et individuelle du bailleur n'a pas été prise en compte par le juge, ce qui justifie une garantie du paiement de l'indemnité d'occupation. Au contraire, dans le cas d'une suspension de l'expulsion pour circonstances exceptionnelles, la situation et les intérêts du bailleur ont pu être exposés et pris en compte par le juge. En effet, le bailleur peut faire valoir l'arriéré locatif conséquent éventuel ou ses propres difficultés financières pour faire obstacle à la suspension de l'expulsion. Ce qui n'est pas le cas dans le moratoire hivernal qui s'applique automatiquement, hormis les quatre exceptions énoncées dans le projet d'ordonnance » (*ibid*., A-680/2, p. 29)

B.56.4. Il ressort des travaux préparatoires précités que, lorsqu'il fixe le délai prolongé ou réduit durant lequel l'exécution de l'expulsion est suspendue en raison de circonstances particulièrement graves en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3° et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement, le juge tient compte de la situation personnelle des deux parties, y compris quant au délai de suspension demandé et au risque de défaut de paiement. En revanche,

COPIE NON CORRIGÉE

lorsque l'exécution de l'expulsion est suspendue pendant le moratoire hivernal en vertu de l'article 233*duodecies* du même Code, le juge ne dispose d'aucune marge d'appréciation pour fixer la période durant laquelle l'indemnité d'occupation est due, sauf en cas d'application de l'une des exceptions au moratoire hivernal.

Il ressort par ailleurs des travaux préparatoires cités en B.36 que les termes et délais complémentaires accordés par le juge en vertu de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3° et alinéa 3, du Code bruxellois du Logement sont en moyenne assez courts. En outre, comme il est dit en B.39 et en B.40, la durée pendant laquelle l'exécution de l'expulsion est suspendue en cas de preuve d'une solution de relogement en vertu de l'article 233*undecies*, § 3, du même Code est également limitée. Il s'ensuit que les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison de circonstances particulièrement graves ou en raison d'une preuve d'une solution de relogement sont, en règle, empêchés de faire procéder à l'expulsion pendant une période sensiblement plus courte que les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est suspendue en raison du moratoire hivernal.

B.56.5. La durée plus longue de la période durant laquelle l'exécution de l'expulsion est suspendue en raison du moratoire hivernal prévu à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement et le caractère automatique de cette suspension peuvent raisonnablement justifier que le législateur ordonnanciel ait permis uniquement aux propriétaires-bailleurs qui se trouvent dans cette situation de solliciter l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité en cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation.

B.57. Le deuxième moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

c) L'atteinte au « principe fondamental de l'ordre juridique belge de la séparation des pouvoirs et à celui selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours » (troisième moyen)

B.58. Le troisième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec le principe fondamental de la séparation des pouvoirs et avec le principe selon

COPIE NON CORRIGÉE

lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours. Ce moyen est divisé en deux branches.

Dans la première branche, la partie requérante soutient que l'article 233*undecies*, § 3, du Code bruxellois du Logement est discriminatoire en ce qu'il prévoit la suspension automatique de l'exécution d'un jugement d'expulsion lorsque le locataire ou l'occupant apporte la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion, sans permettre au bailleur de contester le caractère sérieux de cette preuve.

Dans la seconde branche, la partie requérante allègue que l'article 233*duodecies* du même Code est discriminatoire en ce que le moratoire hivernal s'impose indépendamment du contenu du jugement autorisant l'expulsion.

B.59.1. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient que ce moyen est irrecevable en ce qu'il vise les articles 10 et 11 de la Constitution, parce que la partie requérante n'identifie pas les catégories de personnes à comparer, et en ce qu'il vise les principes généraux précités, parce que la Cour n'est pas compétente pour contrôler les normes législatives directement au regard de principes généraux.

B.59.2. Il peut être déduit des développements du recours que la Cour est invitée à examiner la différence de traitement entre, d'une part, les propriétaires-bailleurs qui voient l'exécution d'une décision d'expulsion rendue en leur faveur reportée en application de l'article 233*undecies*, § 3, ou de l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, et, d'autre part, les justiciables ayant obtenu en leur faveur une décision qui ne peut être modifiée que par l'exercice des voies de recours. Au demeurant, il ressort des mémoires des parties intervenantes et du Gouvernement bruxellois que ceux-ci ont compris le moyen en ce sens et qu'ils ont ainsi pu mener une défense utile. Le moyen est recevable en ce qu'il vise les articles 10 et 11 de la Constitution.

Dès lors que c'est en combinaison avec les articles 10 et 11 de la Constitution que les principes généraux susmentionnés sont invoqués par la partie requérante, le moyen est recevable en ce qu'il vise ces principes.

COPIE NON CORRIGÉE

L'exception est rejetée.

B.60. Comme il est dit en B.11, les reports temporaires de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion de logement dans des circonstances circonscrites, précisément définies et, le cas échéant, soumises à l'appréciation de la juridiction compétente, tels que les prévoient les articles 233*undecies*, § 3, et 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, ne portent pas fondamentalement atteinte au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours.

B.61. Le troisième moyen n'est pas fondé.

B.62. Sous réserve de l'interprétation mentionnée en B.42.2, les articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, alinéa 3, et § 3, et 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, lus isolément ou en combinaison, ne violent pas les articles 10, 11, 13 et 16 de la Constitution, lus en combinaison avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel, avec le principe fondamental de la séparation des pouvoirs et avec le principe selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours.

d) Les délais de procédure (cinquième branche du quatrième moyen)

B.63.1. Dans la cinquième branche du quatrième moyen, la partie requérante allègue que les « dispositions [du Code bruxellois du Logement, telles qu'insérées par l'article 4 de l'ordonnance attaquée] concernant les délais d'introduction de procédure [et] les délais de procédure » constituent, dans le droit des bailleurs d'accéder à un juge, une ingérence qui ne reposerait sur aucun impératif d'intérêt général et qui serait disproportionnée. À cet égard, la partie requérante se réfère à la mise en demeure préalable d'un mois avant l'introduction de la procédure et au délai de fixation de 40 jours.

B.63.2. Il ressort des développements de la requête que par la « mise en demeure préalable d'un mois avant l'introduction de la procédure » et le « délai de fixation de 40 jours », la partie

COPIE NON CORRIGÉE

requérante désigne les mesures introduites, respectivement, par l'article 233*quater*, l'article 233*sexies* et 233*novies* du Code bruxellois du Logement.

L'article 233*quater*, §§ 1er et 3, du Code bruxellois du Logement prévoit que « tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle-type est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement », que cette mise en demeure doit contenir « de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance » et « au minimum les données énumérées au § 2 », et qu'il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement d'un délai d'au moins un mois.

Les articles 233*sexies*, § 1er, alinéa 2, et § 2, et 233*novies*, alinéa 2, du même Code prévoient que les demandes en justice qui comportent une demande d'expulsion donnent lieu, selon qu'elles sont introduites par requête, par citation ou par voie de conclusions, à un délai de comparution ou de citation de 40 jours.

B.63.3. En ce qu'il vise des « dispositions concernant les délais d'introduction de procédure [et] les délais de procédure » introduites par l'ordonnance attaquée autres que celles mentionnées en B.63.2, le quatrième moyen, en sa cinquième branche, ne satisfait pas aux exigences de l'article 6 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, citées en B.5.5, et il n'est dès lors pas recevable.

B.64.1. Le délai d'un mois entre la mise en demeure et l'introduction d'une demande en justice (article 233*quater*, § 3) vise à permettre au locataire de s'acquitter de sa dette ou de prendre contact avec son bailleur pour proposer une solution raisonnable (*Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 16).

B.64.2. Le délai de comparution ou de citation de 40 jours après l'introduction d'une demande d'expulsion par requête (article 233*sexies*, § 1er, alinéa 2), par citation (article 233*sexies*, § 2) ou par voie de conclusions (article 233*novies*) vise à permettre au CPAS de bénéficier du temps nécessaire pour réaliser un diagnostic éclairé et proposer l'aide la plus adaptée à la situation (*ibid*., p. 18; voir aussi : pp. 20-21). Les travaux préparatoires mentionnent :

COPIE NON CORRIGÉE

« Les délais actuels ne permettent en effet pas au C.P.A.S. d'apporter son aide de la manière la plus appropriée au locataire (dans le cadre de ses missions légales), comme actuellement prescrit par l'article 1344*ter*, § 5 — disposition dont il est proposé d'intégrer le dispositif dans le Code (voy. Art. 233*septies*, § 5, en projet). L'effectivité de cette aide nécessite de prendre contact avec les locataires concernés, de les convaincre du bien-fondé et de la nécessité d'un accompagnement, d'établir une relation de confiance permettant de réaliser une enquête sociale pertinente et de proposer des solutions réalistes au bénéfice tant du locataire que du bailleur. Un délai de 40 jours doit permettre aux parties de se présenter à l'audience d'introduction avec des éléments concrets et pertinents établis par l'enquête sociale, notamment en ce qui concerne la capacité réelle de remboursement du locataire au regard de sa situation économique, sociale et familiale. Ce délai est également nécessaire pour permettre un véritable accompagnement susceptible de procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre, de mettre en œuvre une médiation de dettes ou un accompagnement dans la recherche d'un autre logement. Si ce délai peut paraître long du point de vue du demandeur, la qualité de l'enquête sociale (et du diagnostic qui en découlera) et/ou la possibilité de mettre ce temps à profit pour dégager une solution de relogement et limiter l'hémorragie financière seront en réalité profitables au demandeur » (*ibid*., p. 18; voy. aussi *Doc. parl*., Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, pp. 3, 7, 8, 10 et 47)

B.64.3. Les délais précités sont pertinents pour atteindre les objectifs visés en B.30 et pour protéger les droits fondamentaux visés en B.28. Ils n'entraînent pas une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge ni au droit au respect des biens des bailleurs.

B.65. Le quatrième moyen, en sa cinquième branche, n'est pas fondé.

2. L'exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement (troisième branche du quatrième moyen)

B.66. Dans la troisième branche du quatrième moyen, la partie requérante fait valoir que l'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec le « principe fondamental de l'ordre juridique belge d'accès au juge » et avec l'article 13 de la Constitution, lu en combinaison avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme en ce qu'il impose au juge de prendre en compte exclusivement des éléments bénéficiant aux locataires ou occupants du bien.

COPIE NON CORRIGÉE

B.67. L'article 233*ter* du Code bruxellois du Logement prévoit que la juridiction compétente, lorsqu'elle statue sur une demande en matière de bail, tient compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur (alinéa 1er) et que la résolution du contrat de bail ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables (alinéa 2). Cette disposition n'empêche aucunement la juridiction compétente de tenir compte également des circonstances de la cause qui sont favorables aux bailleurs. L'alinéa 2 de cette disposition précise d'ailleurs que la résolution du contrat de bail ne pourra être prononcée qu'eu égard, notamment, « à la situation des parties ».

Le quatrième moyen, en sa troisième branche, dès lors qu'il prétend le contraire, repose sur une interprétation erronée de cette disposition.

Cette disposition ne limite ni l'accès des bailleurs à la juridiction compétente, ni leur possibilité de faire valoir leurs droits devant celle-ci, ni leur droit à ce que leur cause soit entendue de manière impartiale.

B.68. Le quatrième moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé.

3. Les frais de citation (deuxième branche du deuxième moyen)

B.69. Dans la deuxième branche du deuxième moyen, la partie requérante soutient que l'article 233*quinquies* du Code bruxellois du Logement est discriminatoire en ce qu'il prévoit que tout bailleur qui introduit une citation dans un litige en matière de bail d'habitation aura toujours les frais de citation à sa charge même s'il obtient gain de cause, alors que les autres créanciers qui obtiennent gain de cause en justice voient leur débiteur condamné à payer les frais de citation.

B.70. L'article 233*quinquies*, § 1er, du Code bruxellois du Logement prévoit que les demandes introductives et les demandes en intervention en matière de bail d'habitation sont formées par requête et que la demande introduite par citation est recevable, mais que les frais de citation restent à charge du demandeur même s'il obtient gain de cause, sauf lorsque le

COPIE NON CORRIGEE

recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par la loi ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

B.71.1. L'objectif visé par le législateur ordonnanciel est de réduire les coûts de procédure (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 17), avec le souci, en particulier, d'éviter l'accroissement des dettes d'un public précarisé dans le cadre d'une expulsion (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 17). Il s'agit d'un objectif légitime.

B.71.2. La mesure est pertinente au regard de cet objectif.

B.71.3. L'article 1017 du Code judiciaire, en ce qu'il prévoit que les frais inutiles sont mis à charge de la partie qui les a causés fautivement, n'a pas la même portée, puisqu'il requiert l'existence d'une faute. Le législateur ordonnanciel a pu considérer que cet article ne suffisait pas à atteindre l'objectif légitime consistant à réduire les frais de procédure pour les locataires.

Le législateur ordonnanciel a tenu compte du fait que, dans la pratique, seuls 15 % des bailleurs recouraient à la citation (*ibid.*, p. 35) et du coût respectif des modes introductifs d'instance possibles : jusqu'à 200 euros, à majorer de la TVA, pour la citation, et 70 euros pour la requête (*ibid*., p. 32). Il a estimé que « dans la mesure où il revient au demandeur de choisir le mode d'introduction de l'instance et qu'il existe un mode pratiquement gratuit, il n'est pas déraisonnable qu'il en assume le coût s'il privilégie délibérément le moyen le plus coûteux » (*ibid*.).

Compte tenu de ces différents éléments, de l'exception prévue dans l'hypothèse où le défendeur ne serait pas inscrit aux registres de la population, du fait que le bailleur conserve le choix de recourir à la citation et du montant, relativement modéré, du surcoût lié à ce choix, la mesure est raisonnablement proportionnée à l'objectif visé.

B.72. Le deuxième moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé.

COPIE NON CORRIGÉE

4. La mise en demeure préalable et le délai de citation et de comparution (troisième branche du deuxième moyen, première et deuxième branches du quatrième moyen)

B.73.1. Dans la première branche du quatrième moyen, la partie requérante soutient qu'il est impossible pour un bailleur d'introduire une demande en matière de bail, pour des motifs autres qu'un recouvrement, en se conformant à l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement.

Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que les délais de 30 jours et de 40 jours imposés respectivement par les articles 233*quater*, § 3, et 233*sexies* du même Code sont disproportionnés et abusifs en cas de manquement grave du locataire.

B.73.2. Les parties intervenantes soutiennent que le quatrième moyen, en ses première et seconde branches, est irrecevable car la partie requérante n'explique pas en quoi la mesure porterait atteinte au droit d'accès au juge.

B.73.3. Il ressort des développements du recours que, dans la première branche, la partie requérante soutient que, dans certaines hypothèses, il est impossible pour le bailleur d'inclure dans la mise en demeure préalable à l'acte introductif d'instance une des mentions que la mise en demeure doit contenir à peine de nullité. La partie requérante soutient que les bailleurs concernés s'exposent au risque de voir leur acte introductif d'instance déclaré irrecevable, ce qui, potentiellement, porterait également atteinte à leur droit d'accès à un juge.

Dans la seconde branche, la partie requérante soutient que les délais précités de 30 et de 40 jours sont trop longs dans certaines circonstances. Dès lors que ces délais retardent le moment où le bailleur peut comparaître devant la juridiction compétente et faire valoir ses arguments, ils peuvent potentiellement également porter atteinte à son droit d'accès à un juge. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a compris ces branches du moyen en ce sens.

COPIE NON CORRIGÉE

Les parties intervenantes, en répondant à ces branches en ce qu'elles portent sur la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, ont pu mener une défense pertinente en ce qui concerne également le droit d'accès au juge.

L'exception est rejetée.

B.74. En vertu de l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement, une « copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant [l'introduction de l'instance] » doit être annexée à tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion, à peine de nullité. En vertu de l'article 233*quater* du même Code, « tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur » (§ 1er) et comprenant notamment la mention « Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie) » (§ 2, 4°).

B.75. Par ces règles, le législateur ordonnanciel a souhaité « généraliser le recours à la mise en demeure préalable pour tenter de limiter le recours à la procédure ». La mise en demeure doit « permettre au locataire de comprendre les montants réclamés, cette exigence étant particulièrement importante lorsqu'il s'agit d'un recouvrement de charges » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, pp. 16 à 18). Elle s'inscrit dans une logique de prévention (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/2, p. 33).

B.76.1. Ainsi qu'il ressort clairement de la formulation de l'article 233*quater*, § 1er, alinéa 1er, du Code bruxellois du Logement et comme le souligne le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, l'obligation, prévue dans cette disposition, d'envoyer une mise en demeure préalable ne concerne que le « recouvrement d'une dette de loyer ou de charges » et non les autres demandes en matière de bail, telle l'action en validation d'un congé invoquée par la partie requérante.

En ce que la partie requérante prétend le contraire, le quatrième moyen, en sa première branche, repose sur une interprétation erronée de cette disposition.

COPIE NON CORRIGÉE

B.76.2. L'exigence contenue dans l'article 233*quinquies*, § 2, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement, selon laquelle une copie de la mise en demeure préalable ainsi qu'une copie de la preuve de son envoi au moins un mois avant l'introduction de l'instance doivent être annexées à tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion, s'applique à toutes les demandes d'expulsion en matière de bail d'habitation, sans distinction selon la cause de la demande d'expulsion.

Cette disposition pourrait être comprise comme imposant aux bailleurs qui introduisent une demande d'expulsion sur la base d'une cause autre qu'un défaut de paiement des loyers et des charges l'obligation d'envoyer une mise en demeure un mois avant l'introduction de l'instance. Elle ne peut en revanche pas être comprise comme imposant, à peine de nullité, que cette mise en demeure contienne la mention prévue à l'article 233*quater*, § 2, 4°, précité, du Code bruxellois du Logement.

En ce que la partie requérante prétend le contraire, la première branche du quatrième moyen repose sur une interprétation erronée de cette disposition.

B.77. Le quatrième moyen, en sa première branche, n'est pas fondé.

B.78. Le droit d'accès au juge garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme n'est pas absolu et il peut être soumis à des limitations, pour autant que celles-ci ne réduisent pas l'accès au juge d'une manière telle que le droit s'en trouve atteint dans sa substance même. Ces limitations doivent poursuivre un but légitime et être raisonnablement proportionnées au regard de celui-ci (CEDH, grande chambre, 23 juin 2016, *Baka c. Hongrie*, ECLI:CE:ECHR:2016:0623JUD002026112, § 120; grande chambre, 15 mars 2018, *Naït-Liman c. Suisse*, ECLI:CE:ECHR:2018:0315JUD005135707, §§ 114 et 115). La Cour européenne des droits de l'homme a ainsi jugé, par exemple, qu'une obligation de passer par une procédure de règlement amiable, impliquant de devoir attendre trois mois avant d'engager une action en indemnisation contre l'État, ne portait pas atteinte au droit d'accès à un juge (CEDH, 26 mars 2015, *Momčilović c. Croatie*, ECLI:CE:ECHR:2015:0326JUD001123911, §§ 53 à 56).

B.79.1. Comme il est dit en B.64, le délai d'un mois entre la mise en demeure et l'introduction d'une demande en justice (article 233*quater*, § 3, du Code bruxellois du

COPIE NON CORRIGÉE

Logement) vise à permettre au locataire de s'acquitter de sa dette ou de prendre contact avec son bailleur pour proposer une solution raisonnable (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 16).

Le délai de comparution ou de citation de 40 jours après l'introduction d'une demande d'expulsion par requête ou par citation (article 233*sexies* du Code bruxellois du Logement) vise à offrir au CPAS le temps nécessaire pour réaliser un diagnostic éclairé et proposer l'aide la plus appropriée.

Ces objectifs sont légitimes.

B.79.2. Le législateur ordonnanciel a par ailleurs pu estimer qu'il était utile de laisser au locataire, le cas échéant avec l'aide du CPAS, une chance de remédier à ses manquements, indépendamment de la gravité de ceux-ci.

B.79.3. Enfin, la durée des délais précités n'est pas excessive, de sorte que ces derniers sont raisonnablement proportionnés aux objectifs visés.

B.80. Le quatrième moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé.

B.81. Dans la troisième branche du deuxième moyen, la partie requérante soutient que les articles 233*quater*, § 3, et 233*sexies* du Code bruxellois du Logement sont discriminatoires en ce qu'ils imposent les délais précités aux bailleurs de logements et non aux locataires qui introduisent en justice une réclamation contre leur bailleur.

B.82.1. Eu égard aux objectifs mentionnés en B.79.1, il est pertinent de n'imposer les délais précités qu'aux bailleurs et non aux locataires.

B.82.2. Pour le surplus, pour les motifs mentionnés en B.79.2 et en B.79.3, les délais précités ne sont pas discriminatoires.

B.83. Le deuxième moyen, en sa troisième branche, n'est pas fondé.

COPIE NON CORRIGÉE

5. La mention du numéro de téléphone et de l'adresse électronique du locataire dans la mise en demeure (quatrième branche du quatrième moyen)

B.84. Dans la quatrième branche du quatrième moyen, la partie requérante fait valoir que l'exigence, prévue à l'article 233*quinquies*, § 2, 3°, du Code bruxellois du Logement, d'une mention du numéro de téléphone, et le cas échéant de l'adresse électronique du locataire ou de l'occupant dans les actes introductifs d'instance en matière de bail d'habitation fait naître une insécurité juridique en ce qu'elle ne s'applique que « si ces informations sont connues du bailleur », ce qui porterait atteinte aux articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec le principe fondamental du droit d'accès au juge et à l'article 13 de la Constitution, lu en combinaison avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

B.85.1. Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 22 juin 2023 indiquent :

« Ces données additionnelles visent à permettre une prise de contact plus aisée, rapide et efficace des C.P.A.S. avec les personnes menacées d'expulsion et à, par conséquent, lutter contre le non recours au droit » (*Doc. parl.*, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2022-2023, A-680/1, p. 17).

B.85.2. C'est un objectif légitime au regard duquel la mesure est pertinente.

B.85.3. L'insécurité juridique que cette exigence fait naître, selon la partie requérante, est limitée. Le locataire qui souhaitera contester la validité de l'acte introductif d'instance sur la base de l'absence d'une mention de ces informations devra apporter la preuve que le bailleur avait connaissance de ces informations.

La mesure n'est par conséquent pas disproportionnée au regard de l'objectif visé.

B.86. Le quatrième moyen, en sa quatrième branche, n'est pas fondé.

COPIE NON CORRIGEE

6. L'application des dispositions attaquées aux baux autres que ceux de résidence principale (quatrième branche du deuxième moyen)

B.87. Dans la quatrième branche du deuxième moyen, la partie requérante soutient que l'ordonnance attaquée est discriminatoire en ce que les règles qu'elle prévoit sont applicables tant aux bailleurs de résidences principales qu'aux bailleurs de résidences non principales, telles les résidences secondaires et les colocations, alors que les bailleurs relevant de ces deux catégories se trouvent dans des situations différentes au regard de l'objectif de protection du droit au logement poursuivi par le législateur ordonnanciel.

B.88. Comme il est dit en B.16.4, le législateur ordonnanciel a pu estimer qu'il était nécessaire que le régime protecteur prévu dans l'ordonnance attaquée s'applique à tous les baux d'habitation, afin de viser, par exemple, les baux de logement « étudiant » et les baux de colocation, dont les locataires ou occupants peuvent aussi se trouver dans des situations précaires nécessitant une protection de leur droit au logement. Les écarter du régime prévu par l'ordonnance attaquée aurait pu provoquer des discriminations à leur encontre.

Par ailleurs, comme le relèvent les parties intervenantes, l'ordonnance attaquée prévoit différents tempéraments pour les situations dans lesquelles il n'est pas nécessaire de protéger le locataire. L'exigence de tenir compte du droit du preneur à un logement prévue à l'article 233*ter*, précité, du Code bruxellois du Logement ne s'appliquera pas, dans la pratique, lorsque le locataire dispose d'un autre logement. De même, l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, du même Code permet à la juridiction compétente de réduire le délai d'un mois avant l'exécution d'un jugement d'expulsion, sur la base des possibilités de reloger le preneur. Enfin, l'article 233*duodecies*, § 1er, alinéa 2, 1°, du même Code prévoit une dérogation au moratoire hivernal lorsqu'une solution de relogement est disponible pour le locataire.

Le choix du législateur ordonnanciel relatif au champ d'application de l'ordonnance attaquée ne produit pas des effets disproportionnés.

COPIE NON CORRIGÉE

B.89. Le deuxième moyen, en sa quatrième branche, n'est pas fondé.

Quant aux questions préjudicielles posées dans l'affaire n° 8162

B.90.1 Par la première question préjudicielle, la juridiction *a quo* interroge la Cour sur la différence de traitement entre les propriétaires-bailleurs, selon que l'exécution du jugement ou de l'acte autorisant l'expulsion est prévue pendant la période du moratoire hivernal visée à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement ou en dehors de cette période, « tenant compte du fait que l'indemnité d'occupation pouvant être prise en charge par le Fonds [budgétaire régional] de solidarité ne correspond pas nécessairement au montant du loyer ». Alors que les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement d'expulsion est prévue en dehors de la période du moratoire hivernal voient en principe ce jugement exécuté, les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement est prévue durant la période du moratoire hivernal voient l'exécution de ce jugement suspendue en raison de l'interdiction (sauf dérogations), visée à l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement, de procéder à une expulsion durant cette période.

B.90.2. La différence de traitement précitée repose sur un critère objectif, à savoir le fait que l'exécution du jugement ou de l'acte autorisant l'expulsion est prévue ou non, moyennant le respect des délais visés aux articles 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, et alinéa 3, et 233*undecies*, § 3, du même Code, entre le 1er novembre et le 15 mars de l'année suivante.

B.90.3. Comme il est dit en B.28, en B.30 et en B.45, cette différence de traitement est justifiée par le risque particulier que peut représenter la période hivernale pour les locataires ou occupants visés par un jugement d'expulsion.

Cette différence de traitement ne produit pas des effets disproportionnés pour les propriétaires-bailleurs dont l'exécution du jugement est suspendue pendant la période du moratoire hivernal, dès lors que (1) ceux-ci ont droit, durant cette période, à un loyer ou à une indemnité d'occupation fixée par le juge en vertu de l'article 233*duodecies*, § 2, du Code bruxellois du Logement; (2) comme il est dit en B.47.3, le montant de l'indemnité d'occupation

COPIE NON CORRIGÉE

est en principe équivalent au montant du loyer et le juge ne peut fixer un montant inférieur à celui-ci qu'en cas de manquements du bailleur à ses obligations et (3) comme il est dit en B.49, en cas de défaut de paiement, ces propriétaires-bailleurs peuvent s'adresser au Fonds budgétaire régional de solidarité pour obtenir la prise en charge totale, par le Fonds, de (la partie de) l'indemnité d'occupation non payée.

B.90.4. La différence de traitement visée en B.90.1 est raisonnablement justifiée.

B.91.1. Par la deuxième question préjudicielle, la juridiction *a quo* interroge la Cour sur la différence de traitement entre les propriétaires-bailleurs qui, à la suite d'une décision les autorisant à expulser leur locataire, voient leur possibilité de procéder à cette expulsion suspendue en application de l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement ou en application de l'article 233*undecies*, § 1er, alinéa 2, 3°, du même Code, en ce que les premiers peuvent prétendre à une prise en charge par le Fonds budgétaire régional de solidarité de l'indemnité d'occupation due pendant la période de suspension, alors que les seconds ne le peuvent pas.

B.91.2. Cette différence de traitement est analogue à celle qui fait l'objet de la première branche du deuxième moyen dans l'affaire n° 8194.

B.91.3. Pour les motifs mentionnés en B.54 et en B.57, la différence de traitement contenue dans la deuxième question préjudicielle est raisonnablement justifiée.

B.92.1. Par la troisième question préjudicielle, la juridiction *a quo* demande à la Cour si l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement est compatible avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel en ce qu'il ne ménage pas un juste équilibre entre les intérêts des parties, en ce qu'il ne permet pas au juge de prendre en compte les intérêts des deux parties pour déterminer le délai d'expulsion et en ce que l'indemnité d'occupation ne correspond pas nécessairement au montant du loyer.

COPIE NON CORRIGÉE

B.92.2. L'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement est compatible avec l'article 16 de la Constitution et avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel, pour les motifs mentionnés en B.46 à B.53.

Quant aux questions préjudicielles posées dans l'affaire n° 8193

B.93.1. La juridiction *a quo* demande à la Cour si l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement est compatible avec les articles 11 et 16 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 5.69 et 5.73 du Code civil, en ce qu'il interdit temporairement l'expulsion d'un locataire qui ne remplit pas ses obligations, même dans le cas où le bail a pris fin conformément aux règles prévues par le Code bruxellois du Logement, en raison d'un accord transactionnel entre les parties ou du non-respect flagrant, récurrent et soutenu de l'obligation du locataire de payer le loyer, ou encore de la non-conclusion d'une assurance couvrant sa responsabilité, ce qui porterait atteinte au droit au respect des biens (première question) et au droit d'accès au juge, y compris au droit d'exécuter les décisions judiciaires définitives (seconde question).

B.93.2. La Cour n'est pas compétente pour contrôler des dispositions législatives au regard de dispositions législatives, tels les articles 5.69 et 5.73 du Code civil, qui ne sont pas des règles répartitrices de compétences entre l'autorité fédérale, les communautés et les régions. Les questions préjudicielles, en ce qu'elles soulèvent la violation de ces dispositions, sont irrecevables.

B.93.3. Pour les motifs mentionnés en B.46 à B.53, l'article 233*duodecies* du Code bruxellois du Logement est compatible avec les articles 11 et 16 de la Constitution.

COPIE NON CORRIGÉE

Par ces motifs,

la Cour

1. sous réserve de l'interprétation mentionnée en B.42.2, rejette le recours en annulation;

2. dit pour droit :

Les articles 233*undecies* et 233*duodecies* du Code bruxellois du logement ne violent pas les articles 10, 11 et 16 de la Constitution, lus en combinaison ou non avec l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Ainsi rendu en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 9 octobre 2025.

Le greffier, Le président,

Frank Meersschaut Pierre Nihoul

COPIE NON CORRIGEE