

Région wallonne - Recours du SNPC

La Cour constitutionnelle a annulé le saut d'index sur les loyers

Par un arrêt du 15 mars 2018, la Cour constitutionnelle a annulé le décret du 3 mars 2016 qui visait à réaliser un saut d'index des loyers des biens immeubles donnés en location sur le territoire de la Région wallonne comme résidences principales.

Cela avait pour conséquences d'une part que les loyers n'ont pu être indexés entre le 1er avril 2016 et le 31 mars 2017 et d'autre part que pour les baux concernés et jusqu'à la fin de la relation locative, les indexations futures allaient en être impactées. Les bailleurs devaient appliquer une formule assez alambiquée.

Le SNPC, et il l'avait fait savoir au Ministre FURLAN durant les discussions au Parlement wallon sur son projet de décret, entendait bien introduire (et il l'a fait) un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle. Ceci d'autant plus que le Conseil d'Etat avait rendu un avis assez assassin contre la mesure préconisée.

Tout le monde était pour, PS, Cdh, Ecolo, PTB et même le MR par la voix de son Président Olivier Chastel en précisant cependant que lors du vote le MR s'est finalement abstenu devant l'insécurité juridique annoncée par le Conseil d'Etat.

Plusieurs raisons justifiaient l'opposition du SNPC :

- une mesure purement idéologique et de rétorsion, en réponse au saut d'index du Gouvernement fédéral au niveau des salaires. Si les salaires sont limités, il doit en aller de même des charges des travailleurs.
- les bailleurs allaient être les dindons de la farce car par différentes mesures, le saut d'index sur les salaires allait être in fine limité ou compensé. Par contre rien pour les bailleurs et un saut d'index plein.
- aucune mesure prise pour bloquer la hausse des charges des bailleurs comme par exemple l'indexation du revenu cadastral pour le calcul du précompte immobilier ou la taxation IPP, l'augmentation des assurances incendies, les coûts de la construction et de la rénovation etc...

Mais il y avait aussi des raisons plus juridiques qui vont être rencontrées par la Cour constitutionnelle (voir encadré).

Par contre, la Cour maintient définitivement les effets du décret annulé jusqu'à la prochaine date anniversaire des baux qui suit le 31 mars 2018 et de se justifier comme suit :

Afin d'éviter de créer une insécurité juridique ou des difficultés financières pour les locataires concernés par le saut d'index des loyers, il y a lieu, en application de l'article 8, alinéa 3, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, de maintenir les effets des dispositions annulées ainsi qu'il est indiqué dans le dispositif.

Ce maintien des effets a pour conséquence que sont définitivement maintenus, jusqu'à la prochaine date anniversaire du bail qui suit le 31 mars 2018, les loyers fixés en application de la formule d'indexation résultant du décret attaqué, de sorte que les locataires concernés ne devront pas payer la différence entre le montant des loyers indexés conformément à la formule d'indexation non limitée par le décret attaqué et le montant des loyers indexés en application du décret attaqué.

Les locataires et bailleurs concernés par un bail en cours au 1er avril 2016 sont ainsi traités de manière égalitaire, dès lors que la formule d'indexation limitée par le décret attaqué a pu sortir ses effets à leur égard à la date anniversaire du bail, deux années consécutives. Les baux auxquels le décret attaqué a été appliqué et qui sont en cours au 31 mars 2018 se verront ainsi appliquer, à la prochaine date anniversaire du bail qui suit le 31 mars 2018, la formule d'indexation non limitée par le décret attaqué.

Formule d'indexation à appliquer

Pour les baux qui ont été impactés par le saut d'index, pour le passé, rien ne change et les arriérés ne peuvent être récupérés.

Pour la prochaine indexation à intervenir après le 31 mars 2018, soit dès le 1er avril 2018, s'appliquera à nouveau la formule classique d'indexation :

loyer de base (montant prévu au bail) x indice du mois précédant la date anniversaire du bail
indice du mois précédent la signature du bail.

Motivation de la Cour constitutionnelle

Par le saut d'indexation qu'il instaure sur les baux en cours au 1er avril 2016, le décret attaqué déroge, pendant une année, au principe d'indexation des loyers découlant de l'article 6, alinéas 1er et 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, et de l'article 1728*bis* du Code civil.

Cette mesure modifie dès lors l'équilibre entre les parties au contrat de bail que vise à réaliser le principe d'indexation des loyers pour les baux de résidence principale, établi par les dispositions précitées.

Il convient d'examiner si cette mesure est compatible avec le principe d'égalité et de non-discrimination garanti par les articles 10 et 11 de la Constitution.

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. Ce principe s'oppose, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes.

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 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.

Il ressort des travaux préparatoires cités en B.7 que, par le décret attaqué instaurant un saut d'index pour les loyers, le législateur décretaal visait à compenser le saut d'index décidé par le législateur fédéral et mis en oeuvre dans la loi du 23 avril 2015 « concernant la promotion de l'emploi », qui a appliqué le blocage de l'indice santé lissé à l'égard des rémunérations, des traitements, des allocations sociales, des sursalaires, des primes ou des indemnités (ci-après : le saut d'index fédéral).

Même si la mesure attaquée a, ensuite des critiques de la section de législation du Conseil d'Etat, été présentée dans les travaux préparatoires cités en B.7.3.1 et B.7.3.2 comme une « mesure générale et sociale qui tend à apporter une aide aux ménages qui louent un bien immobilier pour leur habitation », visant « notamment » à compenser le saut d'index fédéral ou comme une « une mesure générale qui vise à aider au rétablissement du pouvoir d'achat des 400.000 locataires wallons » ou une « mesure relative au pouvoir d'achat », il ressort de l'exposé des motifs et du commentaire de l'article unique, ainsi que de la discussion générale du décret attaqué que le seul objectif poursuivi en l'espèce a été d'instaurer un « correctif » visant à compenser le saut d'index fédéral.

En effet, aucune modification n'a été apportée au texte du projet de décret, qui est identique au texte de l'avant-projet critiqué par la section de législation du Conseil d'Etat ; une simple modification terminologique (« notamment ») ne suffit pas pour modifier l'objectif poursuivi justifiant la mesure attaquée. En outre, l'ensemble des développements des travaux préparatoires précités ne visent que les effets sur les locataires du saut d'index fédéral, que tend à compenser la mesure attaquée ; le souci de garantir le pouvoir d'achat des locataires n'a été pris en compte en l'espèce qu'au regard de la mesure fédérale. Enfin, le choix de viser les baux en cours est uniquement justifié dans l'exposé des motifs par l'impossibilité pour les parties au bail de négocier les termes du contrat en anticipant les effets du saut d'index fédéral. La mesure attaquée n'a dès lors été conçue que pour compenser le saut d'index fédéral.

Comme la section de législation du Conseil d'Etat l'a constaté dans son avis cité en B.7.2, le décret attaqué traite de manière identique des catégories de personnes qui, au regard de l'objectif de la mesure attaquée de compenser le saut d'index fédéral, sont dans des situations essentiellement différentes, à savoir les personnes qui sont concernées par le saut d'index décidé dans le cadre de la loi du 23 avril 2015 précitée et les personnes qui ne sont pas concernées par ce saut d'index.

Le saut d'index des loyers bénéficie ainsi de manière identique à tous les locataires, qu'ils soient ou non concernés par le saut d'index fédéral, indépendamment de la question de savoir si les bailleurs sont, quant à eux, concernés ou non par ce saut d'index fédéral.

Ce traitement identique n'est pas raisonnablement justifié. En effet, la seule justification avancée serait d'instaurer une « mesure générale et sociale », afin de soutenir le pouvoir d'achat des ménages qui louent un bien à titre d'habitation, « notamment » dans le contexte du saut d'index fédéral.

Or, les travaux préparatoires cités en B.7.3 restent en défaut d'étayer cet objectif d'instaurer une mesure généralisée d'aide aux locataires, pas plus qu'ils ne démontrent la nécessité d'une telle mesure qui déroge à l'équilibre entre les parties que tend à garantir le principe d'indexation des loyers.

En outre, la mesure attaquée ne s'applique pas aux logements exclus du champ d'application du décret attaqué précisément parce que le calcul du loyer de ces logements permet déjà de compenser le saut d'index fédéral (article 29, § 1er, et 30 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 « organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ») et que cela aurait pour effet d'entraîner un double gel des loyers, « ce qui excède l'objectif du Gouvernement wallon de lier la modération des loyers à la modération des salaires » (*Doc. parl.*, Parlement Wallon, 2015-2016, n° 378/1, p. 3).

Le premier moyen en sa première branche est fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs, ceux-ci ne pouvant conduire à une annulation plus étendue.

Annulation du saut d'index des loyers

Nos membres réagissent

Suite au mail envoyé à nos membres pour leur signaler l'annulation par la Cour constitutionnelle du saut d'index des loyers en Région wallonne, nous avons reçu de nos membres de nombreuses réactions et nous en reproduisons quelques-unes.

Génial ! Merci encore pour vos réactions en temps réel et pour l'efficacité de votre action dans le cas présent. Bonne continuation, au plaisir de vous rencontrer lors de prochains séminaires à Arlon. Merci de ne pas oublier vos membres des deux Luxembourg (GDL et province).



De la part de toute l'équipe des juristes !

Bonjour

Quelle bonne nouvelle ! Merci de votre aide et vous remercie de votre aide apportée dans cette affaire plus qu'importante. Bien à vous.

Félicitations et merci de nous défendre aussi ardemment.

Bonjour !

Bravo à nos amis du SNP pour leur persévérance et pour leur ténacité.

Pourriez-vous illustrer les règles à appliquer en donnant quelques exemples bien choisis ?

Avec mes remerciements.

Madame, Monsieur,

Nous tenons à vous remercier pour votre démarche.

Bon courage pour la suite d'autres décisions.

Bravo et merci au SNPC.

Une disparité (complexité) en moins de la Région Wallonne par rapport aux autres entités d'un aussi petit (en étendue et population) pays dont la devise est " l'union fait la force " même si on lui reconnaît de nombreuses particularités régionales !

BRAVO et merci à toute l'équipe que s'est impliquée dans ce recours.

Bravo et un grand merci

Un grand merci au SNPC et à ses membres pour leur intervention qui nous permet d'appliquer l'indexation des loyers.

Merci - beau combat et fierté de votre réussite - enfin l'équité !

Beau printemps.