



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 156/2020

Le législateur bruxellois n'a pas excédé sa compétence en excluant les clauses d'arbitrage conclues avant la naissance d'un différend, en matière de bail d'habitation

La Cour rejette le recours en annulation dirigé contre l'article 233, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement. Cette disposition prévoit qu'une clause d'arbitrage convenue entre les parties à un bail d'habitation avant la naissance du différend est réputée non écrite. Selon la Cour, la réglementation de la possibilité de conclure une convention d'arbitrage est une compétence fédérale. La Région de Bruxelles-Capitale est cependant compétente pour adopter la disposition attaquée, dès lors que celle-ci est nécessaire à l'exercice de sa propre compétence en matière de bail d'habitation, que la matière se prête à un règlement différencié et que la disposition attaquée n'a qu'une incidence marginale sur la matière fédérale.

1. Contexte de l'affaire

Le Code bruxellois du Logement autorise les parties à un bail d'habitation relatif à un immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale à soumettre leur différend à un arbitre. Ce Code ne leur permet cependant pas de convenir du recours à un arbitre avant la naissance du différend. L'article 233, § 2, du Code bruxellois du Logement, tel qu'inséré par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, prévoit que toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

L'ASBL « Chambre d'Arbitrage et de Médiation » et le président de son conseil d'administration, qui sont régulièrement appelés à remplir la fonction d'arbitre dans le cadre de différends locatifs, demandent l'annulation de cette disposition.

2. Examen par la Cour

La Cour juge que l'ASBL requérante justifie d'un intérêt à demander l'annulation de la disposition attaquée, puisque celle-ci est susceptible de contribuer à diminuer le nombre de demandes d'arbitrage qui lui seront adressées.

Les parties requérantes reprochent au législateur bruxellois d'avoir modifié une réglementation qui relève de l'autorité fédérale, sans que cet empiètement soit justifié par les « pouvoirs implicites » qu'il tient de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Selon la Cour, la compétence des régions relative à la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation (article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980) ne permet pas de régler la compétence des cours et tribunaux, qui relève de la compétence du législateur fédéral (article 146 de la Constitution). La réglementation de la possibilité de conclure une convention

d'arbitrage, qui a une incidence sur la compétence des cours et tribunaux, relève également de la compétence de l'autorité fédérale. La Région de Bruxelles-Capitale n'est donc *a priori* pas compétente pour adopter une telle réglementation.

La Cour examine cependant si la Région de Bruxelles-Capitale pouvait adopter la disposition attaquée en application des pouvoirs implicites qu'elle tient de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Sur la base de cette disposition, une région peut légiférer dans une matière qui relève de la compétence de l'autorité fédérale, pourvu que cela soit nécessaire à l'exercice des compétences de la région, que cette matière se prête à un règlement différencié et que l'incidence de cette intervention sur la matière fédérale ne soit que marginale.

La disposition attaquée vise à éviter que des conventions d'arbitrage puissent constituer un obstacle financier à la résolution de conflits locatifs. Selon la Cour, elle cadre donc avec l'objectif de rendre l'accès au juge le plus simple et le moins coûteux possible dans des différends relatifs à des baux conclus pour des résidences principales et pour des logements d'étudiants. À la lumière de cet objectif, dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, le législateur bruxellois a pu estimer qu'il était nécessaire d'éviter que l'impact financier éventuel d'une procédure d'arbitrage puisse constituer un obstacle à la résolution de conflits locatifs.

La Cour juge que la matière réglée se prête à un règlement différencié, dès lors que l'article 1676, § 4, du Code judiciaire permet d'exclure certains différends de l'arbitrage. Enfin, étant donné que la disposition attaquée concerne uniquement les différends relatifs aux baux d'habitation, l'incidence sur la matière fédérale est marginale.

La Cour en conclut que le législateur ordonnancier n'a pas excédé sa compétence en adoptant la disposition attaquée. Elle rejette donc le recours.

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

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

L'arrêt n° 156/2020 est disponible sur le site de la Cour constitutionnelle, www.cour-constitutionnelle.be (<https://www.const-court.be/public/f/2020/2020-156f.pdf>).

Personne de contact pour la presse
Martin Vrancken | martinvrancken@cour-constitutionnelle.be | 02/500.12.87

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