

## **Les recours du SNP concernant les modifications de la loi sur le bail sont rejetés !**

La Cour constitutionnelle a rejeté par des arrêts du 26 juin les recours formés par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, contre les nouvelles dispositions en matière de bail de logement, introduites par les lois des 25 avril 2007 et 26 avril 2007.

Pour mémoire, il s'agit d'une série de mesures introduites par Madame Onkelinx, alors Ministre de la Justice et censément destinées à favoriser l'accès au logement, ce que le SNP conteste.

La mesure la plus critiquable, selon le SNP, est celle qui revient à limiter à deux mois de loyer le montant de la garantie locative dans un bail de résidence principale, lorsque cette garantie est constituée par un versement unique, en début de bail. Le choix de la modalité est laissé au locataire ce qui revient à dire que le bailleur est contraint dans ce cas d'accepter de renoncer à une partie importante de la garantie locative.

Rappelons que les membres du SNP avaient massivement soutenu une pétition formée contre cette nouvelle limitation des droits du bailleur : 24.000 signatures avaient été recueillies à cette occasion et la pétition avait été remise au Président de la Chambre en personne.

Le SNP est particulièrement choqué de l'argumentation retenue par la Cour constitutionnelle dans son arrêt. Malgré les arguments développés par le SNP dans son recours, aucune mention réaliste n'est faite des intérêts légitimes du bailleur. L'équilibre de la relation contractuelle n'est nécessaire que lorsqu'il s'agit de se préoccuper du locataire. La Cour se borne à constater que « le régime de garantie locative ... part du fait, selon les travaux préparatoires ... qu'une garantie locative de deux mois peut suffire à couvrir les dégâts locatifs éventuels » et que dès lors « la mesure n'a pas ... d'effets disproportionnés pour les bailleurs... ».

C'est évidemment oublier – ou feindre d'oublier - que la garantie locative couvre en principe toutes les dettes des locataires, dont les arriérés de loyer, et que les dégâts locatifs sont très souvent supérieurs à deux mois de loyer.

La Cour oublie aussi que lorsqu'elle a dû se pencher sur le recours formé par le SNP contre l'ordonnance bruxelloise sur le paiement par le bailleur de la consommation d'eau du locataire défaillant, elle avait argumenté que le bailleur dispose de la garantie locative pour compenser son intervention éventuelle... On ne voit pas bien la cohérence des deux décisions !

Tous ces arguments ont été rappelés à la Cour constitutionnelle par les avocats du SNP, mais celle-ci n'en a eu cure et a totalement négligé d'y répondre.

Le SNP voit dans cet arrêt la manifestation du mépris dans lequel la Cour constitutionnelle tient les propriétaires bailleurs. Le résultat est que l'on ne pourra que

conseiller à ces derniers de se montrer encore plus sélectifs dans le choix de leurs locataires et que l'action conjuguée de la loi et de la Cour va rendre un mauvais service aux locataires – qui du reste n'étaient pas vraiment demandeurs de la mesure critiquée !

Au-delà de cela, il nous faut nous demander quelle est l'objectivité de la Cour constitutionnelle dans l'exercice de sa mission. Un tel arrêt rend-il la Justice ou une parodie de Justice ?