

Obligations

Les clauses pénales insérées dans les baux de logements sociaux immunisées contre tout abus ?

La jurisprudence de la C.J.U.E. en matière de clauses abusives est particulièrement foisonnante ces dernières années, spécialement en ce qui concerne l'office du juge. Sur ce point, la haute juridiction enseigne en substance qu'eu égard à la situation d'infériorité du consommateur et à l'ineffectivité des protections européennes si ce dernier en ignore l'existence ou n'est pas en mesure de les mettre en œuvre, dès qu'un juge national dispose des éléments de fait et de droit nécessaires¹, et sous réserve du respect du principe du contradictoire et des droits de la défense, celui-ci est tenu d'examiner d'office le caractère éventuellement abusif des clauses contractuelles et, s'il constate un abus, de veiller à ce que le consommateur ne soit pas lié par la clause litigieuse².

On sait que la directive 93/13/CEE, transposée dans les livres VI et XIV du Code de droit économique, régit par principe tous les contrats conclus entre un professionnel³ et un consommateur, qu'il s'agisse, en droit belge, de contrats négociés ou d'adhésion, et indépendamment de leur dénomination légale. Une ordonnance rendue par la 8^e chambre de la C.J.U.E. le 7 décembre 2017⁴ est toutefois l'occasion de rappeler l'exclusion, peu connue des praticiens, que renferme l'article 1^{er}, § 2, de la directive, et qui concerne les « clauses contractuelles qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives »⁵. La décision s'inscrit dans le cadre d'un litige opposant une société anversoise de logements sociaux à deux locataires

en défaut de payer leurs loyers et auxquels la bailleuse prétendait appliquer une clause pénale correspondant à 10 % des arriérés. La particularité de l'affaire réside dans le fait que le contrat signé par les parties n'était autre que la reproduction littérale du contrat modèle annexé à l'arrêté du gouvernement flamand du 17 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du logement⁶, modèle auquel il n'est pas permis de déroger. Dans le prolongement d'arrêts antérieurs⁷, la C.J.U.E. confirme que, dès lors que ces dispositions réglementaires sont impératives, les clauses qui les reproduisent ne sont pas soumises au contrôle juridictionnel imposé par la directive. Elle explique, par ailleurs, une telle exclusion par la considération qu'il est « légitime de présumer que le législateur national a établi un équilibre entre l'ensemble des droits et des obligations des parties à [de tels] contrats, équilibre que le législateur de l'Union a explicitement entendu préserver »⁸.

On se souviendra également que, par un arrêt du 9 septembre 2016⁹, d'ailleurs cité par la Cour de justice, notre Cour de cassation a, pour sa part, jugé qu'eu égard à la nature réglementaire et impérative de la clause pénale reflétant une disposition de ce bail type, le contrôle fondé sur l'article 1231, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, qui réserve au juge la faculté de réduire la clause manifestement excessive, est tout autant exclu...

Catherine DELFORGE ■

Professeure à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

1 Le cas échéant à la suite de mesures d'instruction ordonnées d'office. Précisons que le juge doit également prendre d'office de telles mesures afin d'apprécier si le contrat intègre le domaine d'application du C.D.E.

2 La Cour admet toutefois que, pleinement informé, le consommateur renonce à la protection légale, ce que n'exprime pas l'article VI.84 du C.D.E.

3 Une « entreprise » selon le C.D.E.

4 Ord., 7 décembre 2017, aff. C-446/17, *Woonhaven Antwerpen BV CVBA c. Khalid Berkani et Asmae Hajji*.

5 Cette disposition exclut, de même, les « dispositions ou principes des conventions internationales dont les États membres ou la Communauté sont parties ».

6 M. B., 7 décembre 2007.

7 C.J.U.E., 21 mars 2013, aff. C-92/11, *RWE Vertrieb* ; C.J.U.E., 30 avril 2014, aff. C-280/13, *Barclays Bank* ; Ord., 5 juillet 2016, C-7/16, *Banco Popular Español et PL Salvador*.

8 Point 26.

9 Cass., 9 septembre 2016, R.G. n° C.15.0454.N.

Contrats

On y est : le bail a été régionalisé à Bruxelles !

Le 1^{er} janvier 2018 est entrée en vigueur l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale¹, dont les dispositions ont été intégrées dans le Code bruxellois du Logement.

L'ordonnance abroge et remplace les dispositions de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale ainsi que certaines dispositions du droit commun du bail pour les biens situés sur l'une des dix-neuf communes. Ses dispositions s'appliquent aux baux conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2018 et aux effets futurs des baux en cours.

Désormais, le Code bruxellois du Logement régit de manière impérative tous les baux portant sur un logement, à l'exclusion des hébergements touristiques (par exemple, Airbnb). À côté du régime commun applicable aux baux d'habitation en général, des règles spécifiques régissent le bail de résidence principale ainsi que les nouveaux régimes concernant le bail étudiant, le bail de colocation, l'habitat intergénérationnel et solidaire et le bail glissant.

Parmi les grandes modifications applicables à tous les baux d'habitation, l'on relève, au stade précontractuel, la précision des données exigibles par le bailleur pour un candidat preneur ainsi que de l'information précontractuelle à charge du bailleur. Autres changements notoires : l'exigence d'un écrit comprenant de nouvelles mentions obligatoires, l'exigence d'un projet de cession et de sous-location du bail, ainsi que de nouvelles règles en cas du décès du locataire. Le régime propre aux baux de résidence principale a surtout été modifié pour ce qui concerne les baux de courte durée.

La Région a mis à la disposition du public des supports d'information et des outils sur son site <http://logement.brussels>, parmi lesquels un modèle indicatif d'état des lieux², la liste non limitative de répartition des travaux d'entretien entre le bailleur et le locataire³, la fameuse grille indicative des loyers⁴ (<https://loyers.brussels>), ainsi que le formulaire de demande du label régional « logement étudiant de qualité »⁵.

Une chose est sûre, l'ordonnance n'a pas fini de faire parler d'elle. Elle laisse notamment un certain nombre de questions ouvertes : peut-on déduire un accord tacite du bailleur sur une sous-location dont il a reçu un projet, mais auquel il n'a pas réagi ? Le bailleur peut-il se passer de l'obtention d'un titre exécutoire pour « disposer librement des biens » du locataire décédé, comme le donne à penser l'ordonnance ? Que se passe-t-il en cas de maintien dans les lieux, sans opposition du bailleur, du locataire d'un bail d'une durée inférieure à 6 mois ? Sans oublier les discussions houleuses entourant l'élaboration d'un modèle-type de bail...

Gaëlle FRUY ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

- 1 Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, M.B., 30 octobre 2017.
- 2 Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un modèle type d'état des lieux à valeur indicative, M.B., 6 novembre 2017, err., 28 novembre 2017.
- 3 Arrêté du 23 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement, M.B., 8 décembre 2017.
- 4 Arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers, M.B., 6 novembre 2017, err., 29 novembre 2017.
- 5 Arrêté du 16 novembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label « logement étudiant de qualité », M.B., 6 décembre 2017.

Brève

Une limitation de responsabilité pour les administrateurs

Le projet de réforme du Code des sociétés introduit une innovation importante par rapport au droit actuel : une limitation de la responsabilité des administrateurs pour toute faute de gestion ou violation du Code des sociétés, des statuts ou de lois spéciales, et ce, indépendamment de la nature de la responsabilité (contractuelle ou extracontractuelle) ou de la nature de la faute (légère ou grave). La limitation ne concernerait cependant pas l'intention frauduleuse, les obligations légales de garantie et certaines responsabilités en matière fiscale.

Ce système introduirait plusieurs plafonds de responsabilité (entre 125 000 et 12 000 000 €) en fonction de la taille (chiffres d'affaires et total du bilan) de la société.

La *ratio legis* est, notamment, de prévoir (i) une égalité de traitement entre les administrateurs et d'autres professionnels qui bénéficient de telles immunités (employés, réviseurs d'entreprises, etc.) et (ii) une meilleure assurabilité du risque relatif à la responsabilité des administrateurs.

Bien qu'une limitation de la responsabilité des administrateurs soit la bienvenue, plusieurs questions se posent déjà, telles que celle de la détermination de la catégorie de la société (et donc du plafond de responsabilité) lorsque notamment les fautes ont mené à une baisse du chiffre d'affaires...

Julie SALTEUR ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles