

# OBLIGATIONS, CONTRATS et RESPONSABILITÉS

## Contrats

### Sous le sapin : un régime harmonisé de l'obligation de conformité pour le commerce électronique

**Le contexte** – Le marché unique numérique est en phase de construction. Celle-ci passe par l'élimination des obstacles issus du droit des contrats qui pourraient entraver le commerce transfrontière. Le 9 décembre 2015, la Commission européenne a présenté deux propositions de directives qui touchent directement les contrats les plus usuels du commerce électronique : les contrats de ventes en ligne et de toute autre vente à distance de biens ainsi que les contrats de fourniture de contenus numériques<sup>1</sup>.

*La première proposition* vise l'achat/vente de biens – au sens de tout objet mobilier corporel – en ligne : par exemple, l'achat de chaussures ou de smartphones sur un site d'e-commerce. Notons que son champ d'application est étendu à toute vente à distance (par téléphone, courrier, etc.). *La seconde proposition* vise la fourniture de contenus numériques. En résumé, le contenu numérique peut viser tant des données (vidéos, jeux numériques, enregistrements audio, etc.) que des services de traitement et de partage de données (accès à des réseaux sociaux, films visionnés en *streaming* sur une tablette, applications, services de *cloud computing*, etc.).

Les mesures introduites par ces propositions concernent la conformité des biens et les modalités de dédommagement en cas de non-conformité. Les deux propositions de directive sont d'harmonisation maximale : sauf exception, les États membres ne sont pas autorisés à y déroger.

**La proposition concernant les contrats de vente en ligne** – Épinglons dans le grand nombre de règles proposées que les critères de conformité à prendre en considération sont fortement précisés. Si le principe est la conformité à ce qui est prévu dans le contrat, des règles spécifiques expliquent comment apprécier celle-ci de manière « objective » : le bien doit être propre à tous les usages auxquels serviraient habituellement des biens du même type, être fourni avec les accessoires, y compris emballage et instructions que le consommateur peut s'attendre à recevoir, etc.

Notons aussi qu'en cas de non-conformité au contrat, le consommateur a droit à un dédommagement. Celui-ci consiste, sans frais, en la mise en conformité des biens par le vendeur, que cette dernière intervienne par réparation ou remplacement, option ouverte en règle au consommateur. Si un tel remplacement s'avère impossible ou n'est pas effectué par le vendeur, le consommateur peut soit obtenir une réduction proportionnelle du prix, soit la résiliation

du contrat conformément aux règles prévues dans la proposition.

Enfin, le texte prévoit que le consommateur a droit à la mise en œuvre du système de dédommagement décrit ci-avant si le défaut apparaît dans un délai de deux ans à partir du moment déterminé selon les règles prescrites par la proposition, dès lors que ce défaut est présumé avoir existé dès ce moment, sauf exception.

**La proposition concernant les contrats de fourniture de contenus numériques** – Cette proposition prévoit une palette encore plus large de règles dessinant la portée et les effets de l'obligation de conformité du contenu numérique avec le contrat de fourniture. Ainsi, la proposition détermine aussi les destinataires et le moment de la fourniture du contenu numérique, la charge de la preuve de la conformité, le principe de la responsabilité du fournisseur pour tout défaut de fourniture et de conformité, les conditions de modification du contenu durant la durée du contrat, ainsi que l'existence d'un droit de résiliation pour contrat à long terme et ses modalités.

L'obligation de conformité est adaptée aux spécificités du contenu numérique. La charge de la preuve de la conformité reposera sur le fournisseur, sauf exception. Les modes de dédommagement sont sensiblement analogues à ceux prévus pour la vente de biens, mais la mise en conformité se substitue comme dédommagement de principe à un remplacement qui n'a pas de sens pour les contenus numériques.

**Les prochaines étapes** – Ces propositions doivent maintenant suivre le long chemin d'adoption des directives. Gageons que de nombreux compromis devront être trouvés afin de mener ces textes capitaux pour le commerce électronique à bon port. Il restera alors encore deux ans aux États pour mettre en œuvre le contenu de ces directives dans leurs législations respectives.

Responsable du numéro :

Thierry LÉONARD ■  
Professeur à l'Université Saint-Louis  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant certains aspects des contrats de ventes en ligne et de toute autre vente à distance de biens, COM(2015) 635 final\* et proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant certains aspects des contrats de fourniture de contenu numérique, COM(2015) 634 final\*.

## SOMMAIRE

### Contrats

Sous le sapin : un régime harmonisé de l'obligation de conformité pour le commerce électronique 1

### Obligations

La cause étrangère de l'absence de faute 2

### Contrats

La relation maritale de l'architecte et l'entrepreneur : un obstacle à l'indépendance requise dans le chef de l'architecte ? 2

### Consommation

Droit au double degré de juridiction sur la base de la réglementation sur les clauses abusives ! 3

### Assurances

Déchéance en assurance : clarté et précision de la clause litigieuse 3

### Brèves

4

\* Découvrez les documents commentés dans la revue sur le site [www.legis.be](http://www.legis.be).

## RECYCLAGE EN DROIT 2016

38<sup>e</sup> SESSION

PREMIER CYCLE

CONTRAT ET PROTECTION DES CONSOMMATEURS

DEUXIÈME CYCLE

QUESTIONS ACTUELLES EN DROIT DES ÉTRANGERS

**Premier cycle** : 21 avril 2016 (Bruxelles) et 28 avril 2016 (Mons)

**Deuxième cycle** : 12 mai 2016 (Bruxelles) et 19 mai 2016 (Mons)

Renseignements pratiques :

Bruxelles – Cécile Berckmoes – 02 211 78 25  
Mons – Isabelle Lekime – 065 40 69 12

## Obligations

### La cause étrangère de l'absence de faute

Aux termes d'un arrêt du 30 octobre 2015<sup>1</sup>, la Cour de cassation s'est penchée sur la question des dommages et intérêts résultant de l'inexécution contractuelle, et plus particulièrement sur l'application de l'article 1147 du Code civil, selon lequel « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit. Un homme prend connaissance d'un compromis de vente signé par sa mère, un mois avant son décès, en qualité de vendeuse, dans des circonstances douteuses. Il refuse d'exécuter ladite convention et décide d'agir en justice. Toutefois, son action en nullité échoue et il est condamné à passer l'acte authentique de vente de l'immeuble. Considérant que le refus d'exécuter la convention n'est pas fautif, la Cour d'appel de Bruxelles rejette la demande de dommages et intérêts des acheteurs en raison du retard dans la passation de l'acte authentique.

La Cour de cassation casse l'arrêt en ce qu'il rejette cette demande aux motifs qu'« il

n'est pas établi qu'en refusant d'exécuter la convention sous seing privé et en décidant d'agir en justice, [le vendeur] aurait adopté un comportement que n'aurait pas adopté tout vendeur normalement diligent et prudent placé dans les mêmes circonstances ».

Le reproche ainsi formulé à l'encontre de l'arrêt précité est de ne pas avoir constaté que le refus de passer l'acte authentique était dû à une cause étrangère exonératoire, mais de s'être contenté de considérer que ce refus n'était pas fautif<sup>2</sup>.

Or, il est généralement admis que l'article 1147 du Code civil régit les obligations de résultat pour lesquelles la faute est présumée tant que le débiteur ne prouve pas l'existence d'une cause d'exonération<sup>3</sup>. Précisément, l'obligation pour le vendeur de procéder à la passation de l'acte authentique, s'agissant d'une obligation de délivrance, a été qualifiée par la jurisprudence d'obligation de résultat<sup>4</sup>. La démonstration de l'absence de faute dans le chef du débiteur n'était donc pas suffisante pour l'exonérer de sa responsabilité, puisque par hypothèse la faute est avérée dès l'instant où le résultat promis n'est pas atteint<sup>5</sup>.

L'on regrette en l'espèce le caractère laconique du dispositif de l'arrêt de la Cour de cassation qui soulève les questions de la

preuve et de la (non-)imputabilité de la cause étrangère<sup>6</sup>.

Gaëlle FRUY ■

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

- 1 Cass., 30 octobre 2015, R.G. n° C.14.0296.F\*.
- 2 Dans un arrêt du 15 novembre 2006, la Cour d'appel de Liège s'est prononcée comme suit : « dès que la relation de causalité est établie, il doit être admis que l'obligation de sécurité de résultat de l'établissement ne cède que devant la preuve d'une cause étrangère et non pas de l'absence de faute » (R.G.A.R., 2008, livr. 2, n° 14352).
- 3 P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2010, t. II, p. 1186, n° 828.
- 4 Bruxelles, 22 septembre 1988, Pas., 1989, II, p. 38 ; Civ. Bruxelles (11<sup>e</sup> ch.), 17 juin 2011, J.L.M.B., 2012, p. 1449.
- 5 J.-F. GERMAIN et Y. NINANE, « Force majeure et imprévision en matière contractuelle », in *Droit des obligations*, Limal, Anthemis, 2011, p. 95.
- 6 La thèse de l'assimilation de la cause étrangère exonératoire à l'absence de lien causal entre le comportement du débiteur et le préjudice inhérent à l'inexécution de l'obligation constitue une piste de réflexion intéressante à cet égard : J. VAN ZUYLEN, « La force majeure en matière contractuelle : un concept unifié? Réflexions à partir des droits belge, français et hollandais », R.G.D.C., 2013, p. 408.

## Contrats

### La relation maritale de l'architecte et l'entrepreneur : un obstacle à l'indépendance requise dans le chef de l'architecte<sup>1</sup> ?

En vertu de l'article 4 du règlement de déontologie de l'Ordre des architectes, l'architecte doit disposer de l'indépendance nécessaire pour lui permettre d'exercer sa profession, conformément à sa mission d'ordre public et aux règles de la déontologie. L'article 6 de la loi du 20 février 1939 déclare quant à lui incompatible l'exercice de la profession d'architecte avec celle d'entrepreneur, règle également rappelée par l'article 10 du règlement de déontologie susvisé.

Dans le cadre de l'arrêt annoté, les appelants invoquent, sur pied des dispositions précitées, la nullité de deux contrats : d'une part, un contrat d'architecture portant sur une mission complète d'architecture pour l'édification d'une maison unifamiliale, d'autre part, un contrat d'entreprise portant sur les travaux de gros œuvre et de toiture relatifs à cette maison, contrat conclu dans un second temps par les appelants, avec un entrepreneur, qui n'était autre que le mari de l'architecte. Celui-ci avait toutefois été choisi par les appelants eux-mêmes, après examen

de plusieurs devis qu'ils avaient eux-mêmes demandés.

Dans son arrêt du 18 septembre 2015, la Cour d'appel de Bruxelles, réformant la décision du premier juge, leur donne raison : la circonstance que l'entrepreneur était l'époux de l'architecte « constitue[...] en elle[...] même[...] un obstacle à ce que l'architecte dispose d'une liberté suffisante d'appréciation pour effectuer un contrôle sérieux des travaux exécutés par son mari. La garantie qu'un contrôle effectif de l'exécution des travaux soit effectué ne peut en effet être apportée si l'architecte contrôleur est lié par mariage à l'entrepreneur, cette union supposant non seulement des liens affectifs, mais également pécuniaires entre les époux ». La cour ajoute que le manque d'indépendance de l'architecte à l'égard de son mari est en outre confirmé par des éléments de fait, soit, d'une part, l'utilisation de la même adresse postale, du même compte bancaire pour leur facturation et de la même adresse de courriel, et, d'autre part, la circonstance que l'architecte avait écarté à tort les critiques

des appelants quant à la bonne réalisation de certains travaux, révélant une absence de contrôle correct dans son chef. À noter que la cour indique expressément que la relation maritale des deux acteurs suffit « en elle-même » à faire obstacle à l'exigence d'indépendance requise<sup>2</sup>. Elle prononce dès lors la nullité absolue des deux contrats.

Dans cette appréciation de l'indépendance de l'architecte, ont été jugées sans incidence par la cour la circonstance que le contrat d'architecte avait été conclu avant le contrat d'entreprise, de même que celle que les appelants connaissaient les liens unissant l'architecte et l'entrepreneur, et avaient eux-mêmes proposé le choix de l'entrepreneur.

Marie DEFOSSÉ ■

Assistante à l'Université Saint-Louis

- 1 Bruxelles, 18 septembre 2015, R.G. n° 2010/AR/658\*.
- 2 Dans un autre sens, voy. Liège, 23 janvier 1995, Pas., 1994, II, pp. 33-40. Dans cet arrêt, la Cour d'appel de Liège estime ne pas pouvoir se contenter de souligner l'existence de liens préférentiels entre l'architecte et l'entrepreneur, mais procède à une appréciation in concreto.

## Consommation

# Droit au double degré de juridiction sur la base de la réglementation sur les clauses abusives !

L'ordonnance C-539/14 de la Cour de justice de l'Union européenne du 16 juillet 2015<sup>1</sup> fait suite à l'arrêt de la Cour du 17 juillet 2014 dans la même affaire.

La Cour avait considéré, dans son arrêt du 17 juillet 2014, que la législation espagnole, qui ne permettait pas au consommateur de faire appel d'une décision rejetant son opposition à saisie hypothécaire alors qu'il invoquait le caractère abusif d'une clause du contrat de crédit, n'était pas conforme au droit de l'Union en matière de clauses abusives<sup>2</sup>.

Nous nous étions posé la question de savoir si la Cour consacrait alors le droit au double degré de juridiction du consommateur sur la base de la réglementation sur les clauses abusives<sup>3</sup>.

Nous avons considéré, en nous distançant du raisonnement de la Cour, qu'un tel droit ne pouvait être reconnu et imposé.

En effet, d'une part, les questions procédurales relèvent de l'autonomie des États membres, la Cour ne pouvant les contrôler qu'au regard des principes d'équivalence et d'effectivité, et, d'autre part, le principe du relevé d'office par le juge national des

clauses abusives<sup>4</sup> lui impose d'examiner d'office le caractère abusif des clauses du contrat dont litige.

Dans son ordonnance du 16 juillet 2015, la Cour va clairement consacrer le droit au double degré de juridiction du consommateur, sur le fondement de la réglementation sur les clauses abusives, en décidant que la législation nationale<sup>5</sup>, qui prévoit désormais un droit d'appel du consommateur lorsqu'il fonde son opposition sur le caractère abusif d'une clause contractuelle, est conforme au droit de l'Union<sup>6</sup>.

Nadège VANDENBERGHE ■  
Assistante à l'Université Saint-Louis  
Avocate au barreau du Brabant wallon

- 1 C.J.U.E., 16 juillet 2015, Juan Carlos Sanchez Morcillo et Maria del Carmen Abril Garcia c. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., C-539/14, ECLI:EU:C:2015:508\*.
- 2 L'article 7 de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (J.O., L 95 du 21 avril 1993, p. 29), qui impose aux États membres l'obligation de veiller à ce que, dans l'intérêt des consommateurs, des moyens adéquats et efficaces existent afin de faire cesser l'utilisation des clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs par un professionnel, lu en combinaison avec l'article 47 de la Charte, consacre le droit à une protection juridictionnelle effective et le droit à un procès équitable et à armes égales.
- 3 N. VANDENBERGHE, « Arrêt Morcillo-Garcia : consécration du droit au double degré de juridiction sur base de la réglementation sur les clauses abusives? », R.E.D.C., 2014/2, pp. 405-416.
- 4 Principe consacré par la Cour, voy. notamment C.J.U.E., 27 juin 2000, Océano Grupo Editorial S.A., C-240/98 à 244-98, ECLI:EU:C:2000:346, point 29.
- 5 Telle que modifiée à la suite de l'arrêt C-169/14 du 17 juillet 2014.
- 6 C.J.U.E., 16 juillet 2015, op. cit., points 39 et 40 en particulier.

## Assurances

# Déchéance en assurance : clarté et précision de la clause litigieuse

La vie d'un contrat d'assurance est loin d'être un long fleuve tranquille. Divers incidents contractuels peuvent en effet survenir et avoir pour conséquence de faire fluctuer les engagements de l'assureur. Parmi ceux-ci, la déchéance occupe une place privilégiée, en ce qu'elle résulte de la violation d'une obligation du contrat d'assurance<sup>1</sup> et mène à la perte de la garantie.

Plus précisément, « [l]a déchéance peut être définie comme un moyen ou une exception qui permet à l'assureur, bien que le risque prévu au contrat se soit réalisé, de refuser la garantie promise en raison de l'inexécution par l'assuré de ses obligations conventionnelles [...] ; la déchéance s'analyse ainsi en un retrait de droit »<sup>2</sup>. Elle sanctionne donc un manquement de l'assuré ou du bénéficiaire en le privant de la couverture d'un sinistre qui aurait été *a priori* couvert<sup>3</sup>.

Dans un arrêt du 12 novembre 2015<sup>4</sup>, la Cour d'appel de Mons a eu l'occasion de se prononcer sur une clause contractuelle qui prévoyait que les biens assurés devaient être protégés par une installation électronique contre l'intrusion, et qu'en cas de manque-

ment à cette obligation, la compagnie se réservait le droit de décliner sa garantie, si ledit manquement était en lien causal avec la survenance du sinistre.

En l'espèce, alors qu'un vol était perpétré dans un cabinet médical, l'alarme n'avait pas été enclenchée (car les locataires du premier étage étaient présents) et la caméra de la salle d'attente n'enregistrait pas. L'assureur a estimé que l'assuré n'avait pas respecté ses obligations, dès lors que l'installation électronique contre l'intrusion n'était pas branchée.

L'assureur a toutefois été débouté, car la déchéance doit reposer sur le non-respect, par l'assuré, d'une obligation déterminée, clairement et précisément imposée. Or, la Cour a estimé que la clause contractuelle litigieuse n'imposait pas formellement à l'assuré d'enclencher l'alarme lorsqu'une personne autorisée était présente dans le bâtiment (en l'espèce, les locataires).

Christophe VERDURE ■  
Professeur invité à l'Université Saint-Louis  
Avocat au barreau de Bruxelles

- 1 Exposé des motifs, Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 1990-1991, n° 1586/1, p. 23.
- 2 R. CARTON DE TOURNAI et P. VAN DER MEERSCH, « Assurances terrestres - Contrat en général », R.P.D.B., compl. t. III, n° 141, nous soulignons. En ce sens, P. LALOIX, *Traité des assurances en droit belge, Bruxelles, 1944*, p. 192, n° 221 ; M. FONTAINE, « Le droit nouveau du contrat d'assurance terrestre », *Ann. dr.*, 1999/3, p. 363 ; J.-L. FAGNART, « La preuve de l'exclusion de garantie : un débat qui n'en finit pas », *For. ass.*, 2010, n° 100, p. 226.
- 3 Liège (3<sup>e</sup> ch.), 6 février 2008, *For. ass.*, 2009, n° 91, p. 31.
- 4 Mons (16<sup>e</sup> ch.), 12 novembre 2015, R.G. n° 2014/869\*.



## Pas de T.V.A. pour les bitcoins !

Par un arrêt du 22 octobre 2015<sup>1</sup>, la Cour de justice de l'Union européenne a estimé que la devise virtuelle « bitcoin » était exonérée de la T.V.A. Les échanges de devises traditionnelles contre de telles devises virtuelles moyennant paiement constituent, pour la Cour, des prestations de services effectuées à titre onéreux. Ces opérations sont, selon l'article 2, § 1<sup>er</sup>, c), de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006<sup>2</sup>, soumises à la T.V.A. Toutefois, la Cour, répondant à la seconde question préjudicielle, précise que ces opérations, dès lors qu'elles portent « sur les devises, les billets de banque et les monnaies qui sont des moyens légaux », sont exonérées de la T.V.A. en vertu de l'article 135, § 1<sup>er</sup>, e). Elle admet par conséquent une interprétation large de cette exonération, soulignant que, bien qu'elle ne soit pas une devise traditionnelle, la devise virtuelle « bitcoin » n'a pas d'autres finalités que celle de moyen de paiement, étant d'ailleurs acceptée par des opérateurs.

Édouard CRUYSMANS ■  
Assistant à l'Université Saint-Louis  
et à l'Université catholique de Louvain

- 1 C.J.U.E., 22 octobre 2015, *Skatteverket c. David Hedqvist*, C-264/14\*.
- 2 Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de la taxe sur la valeur ajoutée\*.

## L'entreprise et ses partenaires commerciaux - Aspects de droit contractuel

Cet ouvrage, édité sous la coordination scientifique de Marie Dupont, François Glansdorff et Erik Van den Haute<sup>1</sup>, contient les actes du colloque organisé à l'U.L.B. le 15 octobre 2015.

Il s'ouvre par une analyse de l'obligation précontractuelle telle que mise en place par la loi du 19 décembre 2005<sup>2</sup>, puis adaptée à l'occasion de son insertion dans le Code de droit économique<sup>3</sup>, réalisée par Marie Dupont et François Glansdorff.

Erik Van den Haute et Charles-Édouard Lambert consacrent une contribution au contrat de vente commerciale, tant purement national qu'international. Deux partenariats commerciaux sont examinés,

respectivement par Marie Canivet (la franchise) et par Laurent du Jardin (les réseaux de distribution).

L'ouvrage se clôture par une étude de Paul Alain Foriers, consacrée aux contrats multipartites.

Yannick NINANE ■  
Assistant chargé d'enseignement  
à l'Université Saint-Louis  
Avocat au barreau de Bruxelles

- 1 M. DUPONT, F. GLANSDORFF et E. VAN DEN HAUTE (coord.), *L'entreprise et ses partenaires commerciaux - Aspects de droit contractuel*, Limal, Anthemis, 2015, 212 p.
- 2 Loi du 19 décembre 2005 relative à l'information précontractuelle dans le cadre d'accords de partenariat commercial, M.B., 18 janvier 2006.
- 3 Voy. essentiellement le titre 2 du livre X et l'article I.11, 2°, du Code, insérés par la loi du 2 avril 2014, M.B., 28 avril 2014.

## Une augmentation de 21 % de l'indemnité de procédure de base ?

Le tribunal de police de Dinant<sup>1</sup> a estimé que le montant de l'indemnité de procédure de base pouvait être augmenté de 21 %, dès lors que ce montant fut déterminé sans tenir compte de l'assujettissement ultérieur des avocats à la T.V.A.

Le tribunal de police de Bruxelles<sup>2</sup> a quant à lui refusé de majorer l'indemnité, car l'article 1022, alinéa 3, du Code judiciaire conditionne la révision de l'indemnité au seul examen de quatre critères et, considérant que la demanderesse ne prouve pas que l'absence d'augmentation soit à l'origine d'une situation déraisonnable ou limite l'accès à la justice, a refusé de majorer l'indemnité.

Pourtant, le législateur aurait justement voulu que le critère du caractère déraisonnable permette la modulation de l'indemnité pour améliorer l'accès à la justice<sup>3</sup>, de sorte que cette dernière décision, souvent suivie par les tribunaux, doit être lue avec prudence.

Il s'agit peut-être là des prémices d'une saga judiciaire, jalonnée par les futurs arrêts de la Cour constitutionnelle et de la Cour de justice<sup>4</sup>.

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

- 1 Pol. Dinant, 10 mars 2014, R.G.D.C., 2014, p. 395.

- 2 Pol. Bruxelles, 11 septembre 2014, C.R.A., 2014, livr. 6, p. 45.
- 3 T. DE JAEGER, « Niet-BTW-plichtige rechtzoekenden en de BTW-plicht op advocatenhonoraria : de rechtsplegingsvergoeding als pleister op de wonde ? », R.G.D.C., 2014, p. 396.
- 4 C.C., 13 novembre 2014, n° 165/2014.

## L'article 24 de la loi du 30 avril 1951 s'applique « quel que soit le motif » invoqué par le bailleur

Dans un arrêt du 18 septembre 2015<sup>1</sup>, la Cour de cassation a rappelé une des conditions permettant au bailleur de faire application de l'article 24 de la loi du 30 avril 1951 afin de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers. Outre que ces conditions ou l'offre du tiers doivent être notifiées au preneur dans le mois de la signification du jugement, ce droit est ouvert au bailleur dont le refus est déclaré « injustifié »<sup>2</sup>.

Amené à se prononcer sur la réponse d'un bailleur ayant refusé le renouvellement pour motif d'occupation personnelle et activité commerciale similaire, le juge d'appel avait constaté que le bailleur ne respectait pas les conditions de l'article 17 et avait conclu à la nullité de la réponse du bailleur. Selon le magistrat, la réponse du bailleur devait alors être assimilée à une absence de réponse, de sorte que l'article 24 de la loi ne pouvait s'appliquer. Le renouvellement avait été accordé aux conditions sollicitées par le preneur.

La Cour a cassé cette décision, rappelant que « le droit prévu à l'article 24 s'applique quel que soit le motif pour lequel le bailleur a refusé de consentir au renouvellement ».

Laurent DEBROUX ■  
Assistant à l'Université Saint-Louis  
Avocat au barreau de Bruxelles

- 1 Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 18 septembre 2015, R.G. n° C.13.0487.F\*.
- 2 Pour autant que le bailleur ait vu son refus de renouvellement écarté par une décision prononcée au-delà du délai de trois mois prévu à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 (B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 842, n° 905).

### COMITÉ DE RÉDACTION

Centre de droit privé, Université Saint-Louis – Bruxelles  
Rédacteurs en chef : Catherine DELFORGE et Pierre JADOUX  
Comité de rédaction :  
M. BERLINGIN, N. BERNARD, E. CRUYSMANS, G. DE PIERPONT,  
J.-Fr. GERMAIN, Th. LÉONARD, Y. NINANE, A. RUELLE, A. STROWEL,  
P.-P. VAN GEHUCHTEN et J. VAN MEERBEECK

Revue bimestrielle (6 numéros par an)  
Abonnement d'un an : 88 € TVAC et  
port inclus pour la Belgique.

Les abonnements sont renouvelés automatiquement,  
sauf résiliation expresse avant l'échéance.

Les documents commentés dans la revue sont disponibles sur le site [www.legis.be](http://www.legis.be).

Abréviation recommandée : *Les pages*.

### COMMANDES

Anthemis, Place Albert I, 9 à 1300 Limal  
Tél. 010/42.02.93 – Fax. 010/40.21.84  
[abonnement@anthemis.be](mailto:abonnement@anthemis.be) – [www.anthemis.be](http://www.anthemis.be)

Éditeur responsable : Anne ELOY  
Place Albert I, 9 à 1300 Limal

Maquette et mise en page : Michel RAJ

© 2016 Anthemis s.a.

ISSN : 1378-8485

Toutes reproductions des contributions paraissant dans  
cette revue sont interdites sans l'accord préalable et écrit  
de l'ayant droit, sous réserve des exceptions applicables.

