

Contrats

La Cour constitutionnelle annule (très) partiellement l'ordonnance sur le bail d'habitation.

Décidée en 2014¹, la Sixième réforme de l'État a abouti à transférer aux Régions la compétence du bail d'habitation, jusqu'alors fédérale². La Région bruxelloise a, la première, adopté son texte propre : il s'agit de l'ordonnance du 27 juillet 2017³, qui se substitue largement (mais pas intégralement⁴) au texte fédéral. Dans la foulée, l'ordonnance a été entreprise devant la Cour constitutionnelle par deux associations de défense du droit au logement. L'arrêt est tombé ce 9 juillet 2020 (n°101/2020)*. De nombreux moyens étaient invoqués à l'appui du recours en annulation ; ils ont été tous rejetés... sauf un, relatif à la sanction (l'annulation) frappant le contrat de location portant sur une habitation qui présente un manquement aux normes de salubrité alors que le bailleur a été déjà puni dans le passé au titre de la loi afférente aux marchands de sommeil. Détaillons, tant les arguments écartés⁵ que le moyen déclaré fondé.

Au rang des arguments écartés, les requérants épinglaient la régression dans la protection du droit au logement qu'occasionnent selon eux les modifications apportées au bail de courte durée. Lequel, désormais, peut faire l'objet d'une résiliation anticipée des œuvres du bailleur ; ce dernier, par ailleurs, est libre de proroger la convention autant de fois qu'il le désire, pourvu que la durée cumulée n'excède pas trois ans. Si recul il y a, celui-ci « ne saurait être considéré comme significatif », rétorque la Cour constitutionnelle. D'une part, les différentes prorogations se font « aux mêmes conditions » (de loyer notamment) que le bail initial et dès que la durée globale atteint trois ans, le bail « est réputé avoir été conclu pour neuf ans ». D'autre part, la circonstance que le bailleur n'est autorisé à mettre fin avant terme au bail de courte durée que pour occupation personnelle « limit[e] le risque de résiliations intempestives ».

Sur un autre plan, les associations querellaient la faculté offerte au bailleur d'imposer en cours de bail des travaux économiseurs d'énergie à son cocontractant, augmentation de loyer à la clef le cas échéant (de l'accord des parties). L'argument n'a pas davantage convaincu la haute juridiction, dans la mesure où cette mesure « est de nature à concourir à l'objectif de réduction globale de la consommation d'énergie dans la Région de Bruxelles-Capitale » et où le relèvement du loyer sert à « encourager la planification et la réalisation de ce type de travaux, dans l'intérêt de l'ensemble de la population bruxelloise ».

¹ Art. 6, §1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la Sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014.

² Cette législation se dédoublait en un droit commun du bail (art. 1714 à 1762^{bis} du Code civil) et une loi dite loi sur les baux de résidence principale (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991).

³ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017. Voy. sur ce texte B. LOUVEAUX, *Bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2018, ainsi que N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020.

⁴ Si le volet dédié aux baux de résidence principale a subi l'abrogation, l'essentiel du droit commun (fédéral) du bail est conservé.

⁵ Certains d'entre eux à tout le moins, le cadre restreint de cette contribution interdisant toute exhaustivité.

Enfin, était critiquée (au nom du droit au respect de la vie privée) l'obligation faite au preneur de communiquer au bailleur le « projet de sous-location », comprenant obligatoirement les données d'identification du sous-locataire. Vu comme une contrepartie à l'interdiction ordonnancière de l'exclusion *a priori* de toute sous-location, ce droit de regard du bailleur sur l'individu pressenti pour devenir sous-preneur a trouvé grâce à son tour auprès de la Cour.

Venons-en maintenant au motif d'annulation. Soucieux de renforcer le volet dissuasif de son arsenal anti-taudis, le législateur bruxellois⁶ a décidé d'assortir d'une sanction passablement lourde (puisqu'il s'agit de l'annulation du bail⁷) l'infraction constatée à propos d'une habitation insalubre dont le bailleur a déjà été condamné en état de récidive dans les dix dernières années sur pied de la législation pénale relative aux marchands de sommeil⁸. En plus de constituer entre preneurs une « différence de traitement fondée sur le critère du passé pénal du bailleur », le dispositif manque de cohérence par rapport à son objectif ; de fait, « la circonstance que le bailleur a été condamné à plusieurs reprises, par le passé, pour des infractions aux dispositions pénales précitées n'implique pas nécessairement que le bien qui fait l'objet du contrat de bail annulé est dans un état tel qu'il justifierait l'annulation du contrat ». En tout état de cause, la disposition attaquée a des « conséquences disproportionnées en ce qui concerne la sécurité juridique du preneur, lequel ne peut être informé du passé pénal de son cocontractant ». Conclusion : l'article 219, §5, du Code bruxellois du logement est annulé. Nul doute que le législateur ordonnancier en restera là et, à ce mécanisme mal-né, ne cherchera pas un successeur.

Nicolas Bernard ■
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

⁶ Art. 219, §5, du Code bruxellois du logement.

⁷ Rétroactive par essence, l'annulation entraîne la restitution des prestations réciproques ; concrètement, les loyers versés sont remboursés au preneur qui, en retour, s'acquitte vis-à-vis du bailleur d'une indemnité d'occupation.

⁸ Législation logée au chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal.

Responsabilités

La charge de la preuve d'une obligation d'information : nouvel apport de la Cour de cassation

La question de la charge de la preuve du devoir d'information du professionnel a déjà fait couler beaucoup d'encre.⁹ Par un arrêt du 18 juin 2020*, la Cour de cassation vient apporter une nouvelle pierre à l'édifice, en matière de responsabilité médicale¹⁰.

En l'espèce, une patiente se plaignait de ne pas avoir été informée d'une complication possible d'une opération, complication dont elle avait souffert. La patiente invoquait à ce titre le non-respect de l'article 8 de loi relative aux droits du patient, qui impose notamment au praticien professionnel d'informer sur les risques inhérents à l'intervention.

Aux termes de l'arrêt attaqué, la cour d'appel d'Anvers avait fait droit à la demande de la patiente, considérant qu'il appartenait au praticien de démontrer qu'il avait préalablement informé celle-ci au sujet de la complication survenue, preuve qui, en l'espèce, n'était pas apportée.

La Cour de cassation ne partage pas ce point de vue. Dans son arrêt du 18 juin 2020, la Cour rappelle que sur la base des articles 870 du C. jud. et 1315 du C. civ., dans le cadre d'une action en responsabilité, la charge de la preuve du fait générateur, du dommage et du lien causal repose, en principe et sauf disposition légale ou contractuelle contraire, sur la partie lésée. Dès lors, lorsque la partie lésée prétend avoir subi un dommage du fait que le médecin a négligé de lui fournir les informations visées à l'article 8 de la loi relative aux droits du patient, celle-ci doit non seulement prouver que le médecin aurait effectivement dû lui fournir ces informations, mais également qu'il ne l'a pas fait. Les juges d'appel ne pouvaient donc considérer qu'à défaut de preuve, il convenait d'admettre que le médecin avait manqué à son obligation d'information.

En faisant supporter la charge de la preuve sur la partie lésée, la Cour de cassation confirme la position qu'elle avait déjà défendue dans son arrêt du 11 janvier 2018, également rendu en matière médicale¹¹.

Pour conclure, rappelons que le 1^{er} novembre prochain, le livre 8 du (nouveau) Code civil consacré à la preuve entrera en vigueur. En matière de charge de la preuve, celui-ci permettra notamment au juge, de déterminer, par

⁹ Pour des contributions récentes et fouillées sur cette question, voy. notam. R. JAFFERALI, « La charge de la preuve de la fourniture d'informations. Tentative de conciliation des arrêts de la Cour de cassation des 25 juin 2015 et 11 janvier 2019 », *J.T.*, 2019, liv. 6789, pp. 713-724 et D. MOUGENOT, « La charge de la preuve du devoir d'information du professionnel. Une hirondelle ne fait pas le printemps », *R.C.J.B.*, 2018, pp. 115 à 147. Dans cette même revue, voy. égal. A. FOURREZ, « La charge de la preuve d'une obligation d'information : l'arrêt de la Cour de cassation du 11 janvier 2019 », *Les Pages*, 2019, n° 53 (en matière de responsabilité médicale également) et M. DEFOSSE, « La charge de la preuve du devoir d'information de l'architecte : un cas d'application », *Les Pages*, 2019, n° 46.

¹⁰ Pour des cas d'application récents, voy. notam. C. DELFORGE *et al.*, « Chronique de jurisprudence (2015 à 2016) – La responsabilité aquilienne (articles 1382 et 1383 du Code civil) », *R.C.J.B.*, 2019, pp. 580-583. Pour une étude de cette question de la charge de la preuve en présence d'une méconnaissance du devoir d'information, voy. aussi E. VERJANS, *Het recht op informatie en toestemming van de patiënt*, Intersentia, Reeks Gezondheidsrecht, 2019, 1224 p.

¹¹ Dans le cadre de cet arrêt, l'obligation d'information trouvait toutefois sa source dans la norme générale de prudence, et non de la loi relative aux droits du patient. À ce sujet, voy., notam. les articles précités de R. Jafferali et A. Fourrez.

un jugement spécialement motivé et dans des circonstances exceptionnelles, qui supporte la charge de la preuve lorsque l'application des principes serait manifestement déraisonnable¹². Les débats en la matière sont donc loin d'être clos...

Marie Defosse ■
Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

¹² Art. 8.4, al. 5, (nouveau) Code civil.

Brève

Conditions générales sur internet : obligation d'information relative à l'entité de règlement extrajudiciaire des litiges

Ce 25 juin 2020, la Cour de justice de l'Union européenne s'est prononcée sur l'obligation d'information relative à l'entité de règlement extrajudiciaire des litiges¹³ pesant sur le professionnel exploitant un site internet et y rendant accessibles ses conditions générales*.

Au cœur de l'affaire portée devant la Cour, une banque coopérative allemande qui ne précisait pas qu'elle se soumettait à une procédure de règlement extrajudiciaire des litiges devant une entité de médiation dans ses conditions générales, téléchargeables à partir de son site internet.

La Cour a répondu par l'affirmative à la question de savoir si les informations relatives à l'entité visée devaient figurer dans les conditions générales disponibles sur le site internet du professionnel, même si les contrats avec les consommateurs n'étaient pas conclus par ce biais. Elle a jugé non suffisant que ces informations figurent dans les mentions légales dudit site ainsi que dans un document distinct fourni aux consommateurs au moment de la conclusion du contrat.

Gaëlle Fruy ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

¹³ Article 13, paragraphe 2, de la directive 2013/11 du Parlement européen et du Conseil, du 21 mai 2013, relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation, *J.O.*, 2013, L 165, p. 63.

* J.U.E., 25 juin 2020, aff. C-380/19, *Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände - Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. v Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG*