

## Contrats

### Clauses abusives et rapport de forces entre parties : l'éclairage de la récente proposition de réforme du Code civil

Les articles VI.91/1 à VI.91/10 du Code de droit économique renferment une interdiction des clauses abusives entre entreprises (b2b<sup>1</sup>) suivant le modèle des contrats de consommation (b2c<sup>2</sup>). La clause abusive est celle qui crée un « déséquilibre manifeste » entre les droits et obligations des parties « *en se référant (...) à toutes les circonstances qui entourent [la] conclusion du contrat* » (article VI.91/3, § 2 CDE). La loi ne mentionnant rien à ce sujet, l'éventuel rapport de forces entre les parties doit-il être pris en compte dans cette appréciation ? À notre sens, tel est le cas<sup>3</sup>, le juge devant tenir compte de *toutes* les circonstances de la cause.

La proposition de loi du 24 février 2021\* portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil contient un article 5.52, d'application générale, y compris au c2c, selon lequel « [d]ans un contrat d'adhésion, est abusive et réputée non écrite toute clause qui crée un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties [al. 1<sup>er</sup>] ».

Quoique le texte ne mentionne pas le critère du rapport de forces, le commentaire relatif à l'article 5.52 énonce, plus clairement que ne l'ont fait les travaux préparatoires de la loi du 4 avril 2019, que « *L'interdiction des clauses abusives est justifiée par le souci de protéger une partie faible. (...) La partie faible est en l'occurrence celle à laquelle le contrat d'adhésion a été imposé sans qu'elle ait la possibilité d'influencer son contenu (article 5.10, alinéa 1<sup>er</sup>). À cet égard, la seule circonstance qu'un contrat n'a pas été négocié n'implique pas nécessairement qu'il a été imposé à l'autre partie sans possibilité d'en influencer le contenu; ici encore, il convient de vérifier, in concreto, si une telle possibilité d'influence existait, compte tenu notamment du rapport de force économique entre les parties, même si cette possibilité n'a pas été exercée en l'espèce* »<sup>4</sup>.

Ces précisions nous paraissent fécondes pour l'application de la loi du 4 avril 2019... en attendant une éventuelle abrogation de celle-ci, la proposition évoquant dans le commentaire de l'article 5.52 qu'« [i]l appartiendra au législateur de décider, à la lumière de l'évaluation prévue de la loi du 4 avril 2019 et de son appréciation par la doctrine, si cette loi doit être maintenue ou si les intérêts des entreprises ne sont pas déjà suffisamment protégés par la disposition générale insérée dans le Livre 5 ». Affaire à suivre, donc !

Jean-Ferdinand Puyraimond ■

Chargé d'enseignement à titre suppléant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> *Business to business.*

<sup>2</sup> *Business to consumer.*

<sup>3</sup> *Comp. I. CLAEYS et T. TANGHE, « De b2b-wet van 4 april 2019: bescherming van ondernemingen tegen onrechtmatige bedingen, misbruik van economische afhankelijkheid en oneerlijke marktpraktijken », R.W., 2019-2020, p. 323, 324 et 333.*

<sup>4</sup> Nous soulignons.

## Brève

# Droit de superficie perpétuel : une nouveauté dans le paysage belge immobilier, à utiliser dès aujourd'hui !

La réalisation de projets immobiliers complexes se heurte à de nombreuses difficultés, dont l'impossibilité, en droit positif belge, de diviser horizontalement et perpétuellement la propriété<sup>5</sup>.

L'application combinée des articles 552 et 553 du Code civil, des arrêts de la Cour de cassation du 28 novembre 1969<sup>6</sup> et du 6 septembre 2018<sup>7</sup>, et de la loi du 25 avril 2014 redéfinissant le droit de superficie<sup>8</sup> oblige effectivement à conclure que la propriété du sous-sol et celle du sol ne peuvent plus être éternellement détenues par deux propriétaires différents, puisqu'en cas de distinction entre les droits sur un sous-sol et sur un sol, un droit de superficie se crée et se superpose à celui la propriété, excluant *de facto* la possibilité de la superposition de deux droits de propriété pleins et entiers.

Une modification législative récente<sup>9\*</sup> apporte une solution intéressante à cette difficulté, à savoir la constitution d'un droit de superficie perpétuel (et non plus limité à 50 ans), dans deux cas très spécifiques, dont celui qui vise à « permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune »<sup>10</sup>.

Cette solution est d'application immédiate<sup>11</sup>.

Les praticiens seront ravis de cette nouvelle qui permettra d'élargir leurs horizons de réflexion et de créativité.

Caroline Van Gansbeke ■  
Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Assistante à l'Université Libre de Bruxelles  
Avocate au Barreau de Bruxelles

<sup>5</sup> Y. DELACROIX, « Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 – (Seconde partie) », *J.T.*, 2015/11, n° 6597, p. 245 ; N. VAN DAMME, « 9 - Comment assurer une coexistence des parties privées et publiques dans un même ensemble bâti ? », in *Travaux publics, acquisitions et locations immobilières par l'Administration*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 449.

<sup>6</sup> Cass., 28 novembre 1969, arrêt n°N-19691128-1 disponible sur *juridat*.

<sup>7</sup> Cass., 6 septembre 2018, *T.B.O.*, 2019/4, p. 315.

<sup>8</sup> Article 124 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice, *Mon. b.*, 14 mai 2014.

<sup>9</sup> Article 3.180 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *Mon. b.*, 17 mars 2020.

<sup>10</sup> Proposition de loi, *Doc. Parl., Chambre*, Doc. 55-173, p. 339, et N. Bernard et V. Defraiteur, « La réforme 2020 du droit des biens – La modernisation dans la continuité (2e partie) », *J.T.*, 2020/21, n° 6817, p. 429.

<sup>11</sup> Article 38, § 1 de la loi précitée du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil.