

## Contrats

### La lutte contre les « loyers abusifs », bientôt une réalité à Bruxelles

La régulation des loyers d'habitation est un véritable serpent de mer en Belgique : régulièrement évoquée (en réponse à la crise du logement qui sévit), autant réclamée par certains (la plupart des associations et une fraction du monde politique) que vigoureusement contestée par d'autres, elle n'a jamais connu le moindre début d'application, ni à Bruxelles ni dans les deux autres Régions. Les lignes sont cependant en train de bouger en Région bruxelloise, avec le vote par la commission du logement du Parlement bruxellois, le 8 juillet dernier, d'une proposition d'ordonnance « visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs »<sup>\*1</sup>. À vrai dire, des frémissements s'observaient déjà dans la capitale avec, ces dernières années, l'adoption du principe du logement « abordable financièrement »<sup>2</sup>, la mise en service de la « grille indicative des loyers »<sup>3</sup> et l'utilisation judiciaire de celle-ci<sup>4</sup> ; mais, ici, c'est un sérieux coup d'accélérateur qui vient d'être donné à la lutte contre les loyers abusifs puisque l'assemblée plénière du Parlement bruxellois devrait logiquement confirmer à la rentrée le vote de la commission, pour une entrée en vigueur du texte le jour même de sa publication au *Moniteur belge*.

En quoi consiste dès lors cette ordonnance ? Elle s'articule autour d'un double dispositif : une « commission paritaire locative » et une interdiction faite au bailleur de proposer un loyer dit abusif. Détaillons-les.

En ce qui concerne le premier point<sup>5</sup>, il sera bientôt institué auprès du Conseil consultatif du logement<sup>6</sup> une « commission paritaire locative » compétente pour formuler des avis sur la « justesse du loyer » pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise (qui n'est pas passé par un opérateur immobilier public). Composée à parts égales de représentants de bailleurs et de locataires, cet organe sans équivalent en Belgique pourra être saisi, gratuitement, par toute personne intéressée (même par le juge) et délibérera « de manière collégiale ». Lorsqu'elle conclut à une « possible révision du loyer », la commission proposera aux parties une conciliation ; ses avis restent toutefois « consultatifs et non contraignants ».

Pour ce qui est maintenant du second volet<sup>7</sup>, le bailleur sera prochainement tenu de « ne pas proposer un loyer abusif », attendu qu'est présumé abusif le loyer qui dépasse de 20% le loyer de référence (tel qu'il se dégage de la grille indicative) ; la présomption est cependant susceptible d'être renversée par des « éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ». Et lorsque le logement « accuse des défauts de qualité substantiels », tout loyer sera également tenu pour abusif, que soit son montant ici. Avec quelle sanction ? Le preneur estimant son loyer abusif peut solliciter une « révision » du loyer. Concrètement, il est libre de saisir pour avis la commission paritaire prédécrite et, en cas d'échec de la conciliation, de porter son

<sup>1</sup> Doc., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, A-330/1.

<sup>2</sup> Art. 3 du Code bruxellois du logement.

<sup>3</sup> Art. 225 du Code bruxellois du logement et arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, *M.B.*, 6 novembre 2017, *err.* 29 novembre 2017.

<sup>4</sup> J.P. Saint-Gilles, 15 janvier 2019, *J.J.P.*, 2019, p. 414, note A. Leleux et V. Defraiteur.

<sup>5</sup> Cf. les futurs art. 107/1 et s. du Code bruxellois du logement.

<sup>6</sup> L'organe consultatif général à Bruxelles en cette matière, qui rend des avis au Gouvernement sur ses projets de textes.

<sup>7</sup> Voy. le futur art. 224 du Code bruxellois du logement.

différend devant un juge (qui reçoit l'avis de la commission à sa demande) ; mais il lui est également loisible d'ester directement en justice.

De nombreuses zones d'ombre demeurent toutefois. Quels critères exacts présideront ainsi à cette révision du loyer ? Comment articuler cette nouvelle procédure avec le système déjà existant de la révision triennale du loyer de neuf ans lorsque la valeur locative normale du bien loué a évolué de façon significative par le fait de « circonstances nouvelles » ou en raison de travaux<sup>8</sup> ? Etc. Par ailleurs, de sérieux doutes planent sur l'effectivité même de l'outil. Un organe composée de manière aussi clivée sera-t-il à même d'aboutir à des décisions collégiales ? Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires claironne déjà son intention de boycotter ce qu'il voit comme un « soviet locatif ». Ce, sans compter un plus que probable recours à la Cour constitutionnelle pour atteinte disproportionnée au droit de propriété. Affaire à suivre dès lors !

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

---

<sup>8</sup> Art. 240 du Code bruxellois du logement.

## Obligations

### Opposabilité des conditions générales : « payer » ne veut pas dire « accepter »

Actuellement<sup>9</sup>, il n'existe pas, en droit commun des obligations contractuelles, de disposition légale relative à l'opposabilité des conditions générales. La jurisprudence conditionne l'opposabilité des conditions générales à deux éléments cumulatifs<sup>10</sup> : (1) l'acceptation, certaine, des conditions générales par le cocontractant et (2) le fait d'avoir pu, avant ou au plus tard au moment de la conclusion du contrat, connaître lesdites conditions (tant en leur existence qu'en leur contenu). Récemment, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser, une nouvelle fois, le contour de ces deux conditions. En l'espèce, un contrat d'assurance « solde restant dû » a été conclu. L'assurée, la S.A. LM, a payé des primes d'assurance pendant trois ans. Un litige éclate entre l'assurée et la compagnie d'assurance. A cette occasion, la S.A. LM a invoqué le contenu de conditions « particulières » sans faire mention des conditions « générales ». Il était néanmoins indiqué, en tête des conditions « particulières » que lesdites conditions et les conditions « générales » formaient un « tout ». Dans un arrêt du 19 mars 2020, la Cour d'appel de Gand a décidé que par le simple fait que l'assurée payait les primes d'assurance, elle avait accepté les conditions « générales » et était réputée en avoir pris connaissance. Cette solution fut cassée par la 1<sup>re</sup> Chambre néerlandophone de la Cour de cassation dans un arrêt du 14 mai 2021<sup>11\*</sup> estimant que le juge d'appel avait violé l'article 1108 de l'ancien Code civil selon lequel le consentement de la partie qui s'oblige est une condition essentielle pour la validité d'une convention. La Cour de cassation a ainsi jugé que « le juge d'appel qui, sur la base de ces constatations, décide qu'en payant la prime, la S.A. LM a également accepté les conditions générales et est réputée en avoir pris connaissance, sans vérifier si elle a eu la possibilité d'en prendre *effectivement* connaissance, ne justifie pas sa décision en droit »<sup>12</sup>.

Guillaume Schultz ■

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>9</sup> Voy. toutefois l'article 5.23, al. 1<sup>er</sup> de la proposition de loi du 24 février 2021 portant le Livre 5 « Les obligations » du Code civil : « L'inclusion des conditions générales d'une partie dans le contrat requiert leur *connaissance effective* par l'autre partie ou, à tout le moins, la *possibilité* pour celle-ci d'en *prendre effectivement connaissance*, ainsi que leur *acceptation* » (Doc., Ch., 2020-2021, n° 1806/001, p. 303, nous soulignons).

<sup>10</sup> M. DUPONT, « Les conditions générales : quelques rappels utiles », C.J., 2014/4, p. 125 et 126 ; voy. également P.-A. FORIERS, « Conditions générales de vente », *Les conditions générales de vente*, P.-A. Foriers (dir.), Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 49 à 78.

<sup>11</sup> Cass. (1<sup>re</sup> Ch.), 14 mai 2021, R.G. n° C.20.0506.N, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

<sup>12</sup> Traduction libre de Cass. (1<sup>re</sup> Ch.), 14 mai 2021, R.G. n° C.20.0506.N, disponible sur [www.juportal.be](http://www.juportal.be), nous soulignons.

## Brève

# Alerte : WhatsApp dans le collimateur des organisations de protection des consommateurs

Cet été, le Bureau européen des unions de consommateurs (BEUC) et huit de ses membres ont lancé une « alerte externe » auprès de la Commission européenne et du Réseau de coopération en matière de protection des consommateurs (CPC) contre l'application de messagerie WhatsApp\*<sup>13</sup>. Ils ont ainsi fait usage de la compétence qui leur a été confiée par le Règlement relatif à la coopération en matière de protection des consommateurs<sup>14</sup>, applicable depuis janvier 2020<sup>15</sup>.

L'alerte porte sur les pratiques de WhatsApp entourant les récentes modifications de sa politique de confidentialité et de ses conditions d'utilisation. Elle est fondée sur deux directives de protection des consommateurs.

Il est reproché à WhatsApp de mettre en œuvre une pratique commerciale agressive au sens des articles 8 et 9 de la directive sur les pratiques commerciales déloyales<sup>16</sup>. WhatsApp altérerait la liberté de choix de ses utilisateurs par le biais de notifications « persistantes, récurrentes et intrusives » les poussant à accepter les mises à jour en cause.

Les alerteurs ont aussi relevé l'opacité des nouvelles conditions qui empêche les consommateurs de comprendre clairement les conséquences des modifications concernées sur le traitement de leurs données personnelles. Ils invoquent une violation de l'article 5 de la directive sur les clauses abusives qui exige que les clauses des contrats aux consommateurs soient rédigées « de façon claire et compréhensible »<sup>17</sup>. A cet égard, un porte-parole de WhatsApp a affirmé que l'alerte était basée sur « une interprétation erronée de l'objectif et des conséquences de la mise à jour » et que « son entreprise serait ravie d'avoir l'opportunité d'expliquer la mise à jour au BEUC afin de clarifier ce qu'elle signifie pour les utilisateurs »<sup>18</sup>.

Force est de souligner que le 2 septembre 2021, l'autorité irlandaise de protection des données a annoncé avoir infligé une amende administrative record de 225 millions d'euros à WhatsApp pour manquement à ses obligations, notamment de transparence, en matière de protection des données à caractère personnel<sup>19</sup>. Dans la foulée, un représentant du BEUC a déclaré espérer que les autorités de protection des consommateurs tiendront

<sup>13</sup> L'alerte externe est accompagnée d'un rapport du BEUC intitulé « What's up with WhatsApp – An assessment of WhatsApp's practices in the light of EU consumer protection rules », disponible sur <https://www.beuc.eu/>.

<sup>14</sup> Article 27 du Règlement (UE) 2017/2394 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2017 sur la coopération entre les autorités nationales chargées de veiller à l'application de la législation en matière de protection des consommateurs et abrogeant le règlement (CE) no 2006/2004, *J.O.U.E.*, 2017, L 345/1.

<sup>15</sup> À titre d'information, cette année, le BEUC a également lancé des alertes externes contre TikTok et Nintendo pour violation des droits de protection des consommateurs européens.

<sup>16</sup> Directive 2005/29/CE du Parlement européen et du conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur (...), *J.O.U.E.*, 11 mai 2005, L 149/22.

<sup>17</sup> Directive 93/13/CEE du Conseil concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, *J.O.U.E.*, 1993, L 95/29.

<sup>18</sup> C.Q.F.D. ? ; <https://www.euractiv.com/section/data-protection/news/whatsapp-faces-consumer-groups-complaint-over-new-privacy-policy/>

<sup>19</sup> Outre l'imposition de cette amende, l'autorité irlandaise a aussi déclaré avoir rappelé à l'ordre Whatsapp et lui avoir ordonné de se mettre en conformité avec les dispositions du RGPD ; <https://www.dataprotection.ie/en/news-media/press-releases/data-protection-commission-announces-decision-whatsapp-inquiry>

---

compte de cette décision dans leur traitement de l'alerte lancée contre WhatsApp « pour avoir injustement fait pression sur les utilisateurs afin qu'ils acceptent les récentes modifications apportées à ses [conditions d'utilisation] et à sa politique de confidentialité »<sup>20</sup>. Affaire à suivre...

Gaëlle Fruy ■

*Doctorante et assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*

---

<sup>20</sup> <https://fr.euronews.com/2021/09/02/donnees-personnelles-whatsapp-ecope-d-une-amende-record-pour-non-respect-des-regles-europe>