

Obligations

Le contrat de bail portant sur un logement jugé insalubre en cours de bail peut-il être annulé ?

La question a récemment été soumise au Juge de Paix de Tongres*¹. En l'espèce, l'action avait été introduite par le propriétaire-bailleur en paiement d'arriérés de loyers et d'une indemnité d'occupation de deux mois. Bien que le bail ait été résilié régulièrement par les locataires, ils étaient restés dans les lieux après l'expiration du délai de préavis, invoquant des difficultés à se reloger en raison de la crise sanitaire. Le bailleur se plaignait également de l'état de délabrement du bien loué qu'il imputait à ses locataires.

Dans le cadre des débats, les locataires se sont prévalus d'une décision de la commune de Wellen jugeant le logement impropre à la location. Cette décision avait été prise dans la foulée d'une enquête technique réalisée le 18 février 2020. Se fondant sur la nullité du contrat de bail, les locataires estimaient n'être redevables d'aucun loyer à partir du mois de mars 2020 (et, partant, d'aucune indemnité d'occupation).

Le raisonnement du Juge de Paix est intéressant en ce qu'il distingue deux moments-clé de la relation contractuelle : l'*apparition* des défauts ayant entraîné l'inadéquation d'une part, et leur *constatation* d'autre part. Il a ainsi considéré que le contrat ne pouvait être frappé de nullité que si le bien était impropre au logement au moment de sa *formation*.

Or en l'espèce, il s'est avéré que les résultats de l'enquête du 18 février 2020 n'avaient été communiqués aux parties que le 7 mai 2020. Aucun défaut n'avait été porté à la connaissance du bailleur auparavant. Au contraire, une enquête du même type avait été réalisée le 12 août 2019, soit à un moment où les locataires occupaient le bien depuis deux mois et demi. À l'époque, la commune de Wellen n'avait pas jugé le bien impropre à la location.

Le Magistrat en a déduit que le bailleur n'avait pris connaissance des défauts justifiant l'inadéquation qu'au jour de la communication du rapport technique (soit en mai 2020). Après avoir constaté que les locataires restaient en défaut de prouver que le bien était insalubre au moment de la *formation* du contrat de bail, le Juge de Paix de Tongres a fait droit à l'intégralité des demandes du bailleur.

Cette décision s'inscrit dans la récente tendance jurisprudentielle selon laquelle le défaut qui survient en cours de bail n'occasionne pas, *ipso facto*, la nullité du contrat².

Lauriane MALHAIZE ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au barreau du Brabant wallon

¹ Tongres, n° 20A443, 1^{er} avril 2021, *Huur*, 2021, liv. 3, p. 138.

² Voy. not. Civ. Bruxelles, 24 novembre 2014, *J.L.M.B.*, 2016, liv. 7, p. 308, note N. BERNARD ; J.P. Zoutleeuw, 28 mai 2020, *J.J.P.*, 2021, liv. 1-2, p. 31 ; Civ. fr. Bruxelles, 19 mai 2015, *R.G.D.C.*, 2016, p. 133, obs. N. BERNARD.

À cet égard, N. BERNARD que « cette logique de la nullité absolue du bail pâtit (...) d'une rigidité excessive, singulièrement dans ses conséquences (parfois disproportionnées) sur la partie faible à la convention » (N. BERNARD, « De la souplesse avant toute chose. Réflexion sur la nullité (absolue) du bail portant sur un bien insalubre », obs. sous J.P. Fontaine-l'Évêque, 25 septembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, liv. 38, pp. 1805).

Brève

Une confirmation bienvenue : le libre choix de l'avocat dans le cadre des assurances en protection juridique

Le principe essentiel du libre choix de l'avocat dans le cadre d'une assurance protection juridique a fait l'objet d'un rappel utile de la part de la cour d'appel de Bruxelles, dans son arrêt du 1^{er} mars 2021^{3*}.

Le produit d'assurance en cause prévoyait que seuls les assurés qui choisissent un avocat acceptant de limiter ses honoraires au barème fixé par l'arrêté royal du 28 juin 2019 peuvent bénéficier d'un double avantage financier : un plafond d'intervention nettement plus élevé et une suppression de la franchise.

La Cour a estimé qu'en incitant les assurés à choisir un avocat qui appliquerait ce barème, l'assureur protection juridique ne respectait pas intégralement le principe de liberté du choix de l'avocat de la part de l'assuré. En effet, en adoptant ce mécanisme qui subordonnait le bénéfice de certains avantages financiers au choix d'une catégorie spécifique d'avocats, la compagnie d'assurances cherchait de toute évidence à influencer les assurés dans le choix de leur avocat. La cour d'appel de Bruxelles a dès lors considéré que la compagnie portait atteinte au principe du libre choix de l'avocat (article 156 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances). Elle a donc conclu au caractère illégal du produit d'assurance concerné.

Marie-Hélène de Callatay ■

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

³ Bruxelles, 1^{er} mars 2021, *For. ass.* 2021, liv. 214, 93, note JEUNEHOMME, J., NAVARRE, P.; *R.G.A.R.* 2021, liv. 3, 15770.