

Contrats

L'apparition d'un « loyer socialisé » à Bruxelles

Confrontées à une file d'attente dans le logement social qui, loin de se résorber (ou même de se stabiliser), poursuit son inexorable ascension¹, et conscientes du fait que le secteur de l'habitat social² ne suffira pas à lui seul à loger tous les demandeurs, les autorités bruxelloises ont décidé de *socialiser* le parc locatif des communes et C.P.A.S., c'est-à-dire de le rendre plus accessible financièrement. Fort de 9.000 logements environ, ce parc n'est pas soumis à une régulation des loyers en effet³, alors même qu'il repose dans les mains de propriétaires publics. Par contraste, les locataires sociaux (au sens strict⁴) jouissent d'un loyer étroitement réglementé, calculé qui plus est en fonction directe de la hauteur de leurs revenus.

Aussi, plutôt que d'attendre ce jour (lointain, sinon hypothétique) où le segment du logement social pourra accueillir tous les candidats, l'exécutif a décidé — par arrêté du 21 octobre 2021^{5*} — d'appliquer dès maintenant à certains des locataires d'une commune ou d'un C.P.A.S. un loyer « socialisé », c'est-à-dire calculé *comme si* les intéressés avaient *déjà* investi un logement social ! On crée par-là du logement social *de facto* ; ce qui compte pour le preneur, c'est la hauteur du loyer déboursé en effet, indépendamment de la qualité du bailleur. Cette méthode, on l'aura compris, a l'avantage d'offrir une solution pécuniaire rapide aux ménages défavorisés. Elle implique certes un coût pour la Région, qui s'engage à verser aux pouvoirs locaux concernés une « compensation financière », mais celui-ci sera toujours moindre que les sommes nécessaires à la construction d'un logement social.

Quels locataires sont-ils concernés ? Uniquement ceux dont les revenus ne dépassent pas les plafonds d'admission au logement social. Dans un premier temps, les intéressés devront aussi s'être enregistrés (préalablement⁶) sur les tablettes du logement social, histoire de réserver l'aide à ces personnes qui patientent en moyenne dix ans pour décrocher un logement social et qui, dans l'attente, acquittent pour se loger un loyer significativement plus cher ; toutefois, cette exigence (et cette phrase transitoire) prendront fin en 2024.

Conséquence : les ménages jouissant d'un tel loyer socialisé *et* par ailleurs inscrits sur les listes d'attente du logement social⁷ verront leur candidature *radiée* ; tel est le sens de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 31

¹ Pas moins de 50.871 ménages très exactement, représentant 133.000 personnes environ, patientent ainsi dans la file (*Déclaration de politique générale* du Gouvernement bruxellois faite au Parlement bruxellois le 21 octobre 2021, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., C.R.I., 2021-2022, 21 octobre 2021, p. 6). Et, en chiffres relatifs, ces candidats forment plus de 10,9 % de la population bruxelloise totale.

² Qui s'étoffe de l'une ou l'autre centaine de nouvelles unités de logement par an, (largement) insuffisamment donc pour absorber le surcroît d'inscriptions ; ainsi, le rythme observé de logements réceptionnés entre 2018 et 2020 était de 174 logements par an (*Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles*, n° 5, juin 2021, perspective.brussels).

³ À l'exception des logements donnés à bail dans le cadre des contrats de quartier durable (art. 42, §1^{er}, b), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 novembre 2016 relatif aux Contrats de quartier durable, *M.B.*, 5 décembre 2016) et des biens produits dans le contexte des contrats de rénovation urbaine (art. 42, al. 1^{er}, b), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mars 2017 relatif aux Contrats de Rénovation Urbaine, *M.B.*, 30 mars 2017), c'est-à-dire des logements créés non sur fonds propres de la commune mais à partir de subsides régionaux.

⁴ C'est-à-dire ceux qui ont passé un contrat de bail avec l'une des seize sociétés immobilières de service public actives en Région de Bruxelles-Capitale.

⁵ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics, *M.B.*, 12 novembre 2021.

⁶ Pour éviter l'effet d'aubaine.

⁷ Si cette condition tombe à partir de 2024, rien n'empêche évidemment qu'au-delà, les locataires des communes et C.P.A.S. continuent à prendre également une inscription dans le logement social, à titre facultatif cette fois.

mars 2022⁸. Autrement dit, puisque ces ménages paient déjà un loyer équivalent à celui qu'ils régleraient auprès d'une société de logement social, pourquoi maintenir leur inscription en effet ?

Nicolas Bernard ■

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 2 juin 2022.

Responsabilité civile

Fraus (quasi) omnia corrumpit

Dans son arrêt du 27 mai 2022^{9*}, la Cour de cassation précise que le principe général de droit *Fraus omnia corrumpit* n'affecte pas le droit du commettant, victime d'un dommage causé par les fautes concurrentes de son préposé et d'un tiers, de réclamer à ce tiers la réparation de son dommage lorsque la faute du préposé est intentionnelle tandis que celle du tiers consiste en une imprudence ou une négligence.

Les faits de la cause étaient les suivants. Une société anonyme, victime de détournements commis dans le cadre de ses fonctions par son chef comptable, reprochait aux parties défenderesses (réviseurs d'entreprise) de ne pas avoir découvert la fraude lors des contrôles annuels de ses comptes et réclamait à ces dernières la réparation du préjudice subi. La Cour d'appel de Bruxelles avait débouté la plaignante relevant, en substance, que même si les fautes alléguées à l'encontre des parties défenderesses étaient établies, cette première ne pourrait « *de toute manière obtenir aucune indemnisation à [leur] charge* ». L'arrêt attaqué considérait, en effet, que : « (...) *le caractère objectif de la responsabilité du commettant explique que l'intensité de la fraude commise par le préposé s'impute au commettant lui-même. Pour cette raison, le commettant dont le préposé a commis une faute intentionnelle ne peut pas invoquer un partage de responsabilité envers une victime à qui une faute concurrente est imputable, que cette faute soit une simple négligence (...) ou soit également intentionnelle, et ne peut pas, lorsqu'il est lui-même la victime, en obtenir une quelconque réparation à charge d'un tiers qui a commis une faute concurrente* »¹⁰.

A cet égard, il est acquis depuis l'arrêt largement commenté de la Cour de Cassation du 6 novembre 2002¹¹ que, par dérogation à la théorie de l'équivalence des conditions, le principe général de droit *Fraus omnia corrumpit* exclut le partage de responsabilités en cas de concours entre une faute intentionnelle d'un tiers et une négligence, même grave et impardonnable, de la victime, l'auteur de la faute intentionnelle étant tenu dans cette hypothèse de réparer la totalité du dommage encouru par la victime. Quelques années plus tard, la Cour de cassation a décidé que cet adage faisait obstacle à ce que le commettant de l'auteur d'une infraction intentionnelle puisse prétendre à une réduction de la réparation due à la victime imprudente ou négligente qui solliciterait sa condamnation sur pied de l'article 1384, alinéa 3, de l'ancien Code civil¹². Par un arrêt du 2 mars 2016¹³, elle a considéré que ce principe s'opposait également à ce que la victime d'une infraction obtienne la réparation du dommage résultant de sa propre faute intentionnelle, commune à celle de l'auteur de l'infraction génératrice du dommage.

⁹ Cass., (1^{er} ch.), 27 mai 2022, C.20.0461.F, *J.T.*, 2022, liv. 6905, p. 431 ; disponible sur <https://juportal.be> (23 juin 2022).

¹⁰ Bruxelles, 23 juillet 2020, *inédit*.

¹¹ Cass., (2^e ch.), 6 novembre 2002, *Pas.*, 2002, I, p. 2103 ; J. KIRKPATRICK, « La maxime *fraus omnia corrumpit* et la réparation du dommage causé par un délit intentionnel en concours avec une faute involontaire de la victime. A propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 2002 », *J.T.*, 2003, p. 573-578 ; F. GLANSDORFF, « Encore à propos de la causalité: Le concours entre la faute intentionnelle de l'auteur du dommage et la faute involontaire de la victime », *R.C.J.B.*, 2004, p. 272-290 ; B. WEYTS, « *Fraus omnia corrumpit* in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht : geen aansprakelijkheidsverzekering in geval van opzet », *R.W.*, 2002-03, p. 1629-1632.

¹² Cass., (2^e ch.), 30 septembre 2015, *R.G.A.R.*, 2016, n° 15287, note C. DALCO.

¹³ Cass., (2^e ch.), 2 mars 2016, *J.T.*, 2017, p. 400 ; FR. GLANSDORFF, « *Fraus omnia corrumpit* : un arrêt qui pose question », obs. sous Cass., 2 mars 2016, *op cit.*, p. 400-401.

Se basant sur ces enseignements, la Cour d'appel de Bruxelles avait estimé, dans l'espèce précitée, que le commettant, victime, ne pouvait obtenir aucune réparation à charge du tiers négligent qui avait commis une faute concurrente à celle, intentionnelle, de son préposé. La Cour de cassation casse cette décision rappelant que « l'article 1384, al. 3 de l'ancien Code civil, dont l'application suppose qu'un dommage soit causé à un tiers, ne prive pas le commettant victime d'un dommage causé par les fautes concurrentes de son préposé et d'un tiers du droit, qu'il puise dans les articles 1382 et 1383 du même code, de réclamer à ce tiers la réparation de son dommage jusqu'à concurrence de la part qui incombe à celui-ci ».

Laurence Vandenhouten ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Vice-présidente du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles

Brève

La théorie de l'imprévision consacrée par le nouveau Code civil : une application jurisprudentielle à suivre

Rejetée en droit belge car elle n'avait jusqu'alors pas de fondement légal autonome, la théorie de l'imprévision est désormais consacrée par l'article 5.74 du nouveau Code civil qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023^{*14}.

Si on peut saluer qu'une telle théorie soit finalement reconnue dans notre ordre juridique et permettra aux parties de renégocier leur contrats, voire d'y mettre fin, lorsque des circonstances imprévues et bouleversant l'économie générale de ce dernier surviennent, il est indéniable que son application fera l'objet de nombreuses discussions devant les cours et tribunaux.

En effet, à la lecture des conditions prévues par le législateur pour permettre aux parties d'user de cette faculté, on s'aperçoit rapidement qu'il conviendra encore de déterminer dans quelle mesure l'exécution du contrat serait « excessivement » onéreuse en raison d'un changement de circonstances ou si ce dernier était réellement « imprévisible ». Les termes utilisés étant sujets à de multiples interprétations et controverses, la jurisprudence en la matière risque d'être divisée.

Lucie Dubray ■

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

¹⁴ Loi du 28 avril 2022 portant le livre 5 « Les obligations » du Code civil, *M.B.*, 1^{er} juillet 2022, art. 5.74.