

Contrats

La codification du livre 7 poursuit sa route

Ce 20 février 2025, une nouvelle version de la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le code civil a été publiée¹. Elle modifie la précédente en intégrant, sur différents points, les observations formulées au cours de la consultation publique organisée en fin d'année dernière.

La proposition de loi est rédigée dans le respect de quatre lignes directrices :

En premier lieu, une simplification inspirée par le principe de l'économie des règles juridiques. Le législateur fait, par exemple, le choix de supprimer de nombreux articles jugés inutiles dans la mesure où ils ne sont qu'un rappel du droit commun des contrats, déjà exposé dans le livre 5.

En second lieu, une volonté de restructuration des dispositions de l'ancien code lorsque c'est possible. Ainsi, partant du constat, avéré en doctrine, que le contrat de louage d'ouvrage (contrat d'entreprise), le contrat de dépôt et le contrat de mandat partagent de nombreux principes², la proposition de loi les regroupe sous l'appellation unique de « contrat de service » à l'article 7.4.

Troisièmement, la proposition de loi vise à assurer une meilleure cohérence entre les différents contrats nommés notamment lorsqu'ils ont recours à un même principe. A titre illustratif, le législateur souhaite harmoniser le régime de l'obligation de délivrance conforme (que l'on peut retrouver dans le contrat de bail, de vente ou de service).

Enfin, les modifications sont également proposées dans une perspective comparative, à la lumière du droit international ou même de suggestions venant de pays voisins.

Dire que la proposition de loi mérite une lecture attentive n'aurait certainement pas déplu au Sieur de la Palice. Un furtif coup d'œil aux modifications envisagées pour le seul contrat de vente devrait suffire à convaincre les plus indécis. Sans aucune prétention exhaustive, l'on relèvera un nettoyage de nombreuses dispositions déjà reprises dans le livre 5, une modification de la lésion (seuil désormais fixé à 60%, la lésion sera évaluée au moment de la promesse unilatérale d'achat/vente et non au moment de la réalisation de la vente, simplification de la procédure d'expertise...), l'abandon de la garantie pour vice caché au profit d'une notion uniforme de délivrance conforme, ... Bref, l'heure est à la lecture³ !

Felix Standaert ■

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

¹ Proposition de loi du 20 février 2025 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. Parl., Chambre, Sess. 2024-2025, n° 56 0743/001*.

² Les considérants rappellent ce qui suit : « *Au cours des quarante dernières années, en effet, la doctrine a mis en lumière que ces contrats portant sur des services étaient largement soumis aux mêmes règles. Le dépôt salarié n'est, si l'on y réfléchit, qu'une forme de contrat d'entreprise portant sur la conservation d'une chose. Nombre de contrats d'entreprise impliquent d'ailleurs que l'entrepreneur soit amené à assurer la garde d'une chose sur laquelle des travaux doivent être réalisés. Il suffit de penser au contrat conclu avec un garagiste appelé à réparer ou entretenir une voiture. Certes, le droit du mandat a la particularité de comporter des dispositions relatives au pouvoir de représentation du mandataire. Mais celles-ci ont largement perdu leur actualité en raison de l'article 1.8 du Code civil relatif à la représentation. Si l'on envisage les relations contractuelles existant entre mandant et mandataire, on observera qu'elles ne se distinguent guère des relations entre client et prestataire. Seuls se démarquent les articles qui sont liés au caractère intuitu personae du contrat de mandat.* ». Proposition de loi du 20 février 2025 insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, *Doc. Parl., Chambre, Sess. 2024-2025, n° 56 0743/001, p. 7.*

³ <https://justice.belgium.be/fr/bwcc>

Contrats

L'occupation précaire et le projet de Livre 7 du Code civil : « Ceci n'est pas un bail »

Le 20 février 2025, une nouvelle proposition de loi insérant le Livre 7 « Contrats spéciaux » dans le Code civil a été déposée à la Chambre des représentants.⁴

Je me propose d'aborder un article du projet de loi qui a retenu mon attention et qui a survécu à la consultation publique. Il s'agit de l'article 7.3.1 qui, en son 1^{er} alinéa, dispose que « *Le bail est le contrat par lequel le bailleur s'engage envers le locataire à fournir temporairement l'usage et la jouissance d'un bien moyennant un prix* ». Cette définition ne pose pas de problèmes et est conforme au droit actuel (art. 1709 ancien Code civil).

Le 2nd alinéa de l'article 7.3.1 est plus problématique : « *N'est pas un bail, un contrat par lequel une partie s'engage à fournir à l'autre partie l'usage et la jouissance précaire d'un bien moyennant un prix, pour autant que ce caractère précaire soit justifié par des motifs légitimes* ».

Cette dernière disposition ne trouve, contrairement à ce que prétendent les développements, pas de justification dans la jurisprudence de la Cour de cassation^{5,6}. Le projet d'article 7.3.1, al. 2 appelle 3 observations :

1) Un bail précaire demeure un bail

Les parties à un bail sont en principe libres de déterminer sa durée et ses modalités de résiliation. En ce sens, elles peuvent convenir d'un bail précaire. Les baux à durée indéterminée sont d'ailleurs toujours précaires puisque les parties peuvent y mettre fin à tout moment (moyennant un préavis raisonnable : art. 5.75 Code civil ; art. 7.3.32). Dès lors, un bail peut être précaire et il ne se justifie pas au vu des articles 10 et 11 de la Constitution que certains baux précaires (comme le bail à durée indéterminée) soient inclus et d'autres (comme l'occupation précaire) exclus du champ d'application des dispositions relatives aux baux du Livre 7.

2) L'occupation précaire est un bail incompatible avec un régime locatif spécial peu flexible au vu des circonstances de l'espèce

Si la jurisprudence a admis l'existence de l'« occupation précaire » c'est uniquement afin de justifier des exceptions à l'application d'un régime locatif régional spécial rigide comme la loi sur les baux commerciaux, la réglementation relative aux baux d'habitation, le bail à ferme etc. dans des cas précis où un bail de longue durée est inconcevable au vu de la destination donnée au bien (p.ex. location précaire avant l'obtention des permis requis pour la démolition d'un immeuble ou location précaire d'une partie du domaine public dont doit pouvoir disposer à tout moment le propriétaire public). En d'autres termes, l'occupation précaire est une création de la jurisprudence dans le cadre de l'interprétation par celle-ci du champ d'application d'une législation régionale impérative peu flexible en matière de baux. Il me semble donc qu'au vu de la répartition des compétences, il n'appartient pas au législateur fédéral de codifier l'interprétation de la législation régionale.

4 Doc.Parl., Ch.représ., 2024-2025, n°56-0743/001.

5 Doc.Parl., Ch.représ., 2024-2025, n°56-0743/001, p. 72 qui renvoie aux arrêts suivants : Cass., 19 novembre 2020, C.19.0472.F ; Cass., 2 novembre 2017, C.16.0461.N ; Cass. 29 février 2016, C.14.0496.F.

6 Voy. N. VAN DAMME, *Wetsontduiking. Fraus legis*, Anvers, Intersentia, 2020, p. 512-517 ; Civ. Flandre-Orientale (div. Termonde) 25 mars 2021, T.Agr.R. 2021/4, p. 216 ; J.P. Landen-Zoutleeuw 21 mars 2019, J.J.P., 2019, p. 474.

3) L'occupation précaire, exclu du champ d'application du bail, se voit appliquer le droit commun du bail par analogie

Une situation artificielle et schizophrénique est créée puisque d'une part l'occupation précaire ne serait pas un bail, mais d'autre part, logiquement, l'occupation précaire se verrait appliquer supplétivement les dispositions du droit commun du bail, par analogie.

Nicolas Van Damme ■

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KU Leuven

Membre du comité de rédaction R.G.A.R.

Avocat au barreau de Bruxelles

Responsabilité

Infections nosocomiales : nihil novi sub sole

L'arrêt rendu par la chambre francophone de la Cour de cassation le 7 novembre 2024^{*7} confirme l'enseignement de son homologue néerlandophone :

« Lorsque la loi n'a pas imprimé à une obligation le caractère d'une obligation de moyens ou d'une obligation de résultat, il appartient au juge de déterminer ce caractère en tenant compte de toutes les circonstances de la cause propres à l'éclairer sur la commune intention des parties ».

Ce faisant, la Cour de cassation rejette le pourvoi dirigé contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2016 par la 4^e chambre de la Cour d'appel de Bruxelles. Cette dernière, se référant à une thèse classique, réformait le jugement rendu par la 11^e chambre du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles⁸, en affirmant ceci :

« Certes, une obligation de moyen peut être qualifiée de résultat par la volonté des parties, lesquelles sont libres de déterminer le caractère des obligations qu'elles souscrivent. Il est toutefois totalement improbable qu'un médecin ou un établissement de soins s'engage à obtenir à ce propos un résultat déterminé – à savoir l'absence d'infection – s'agissant en grande majorité d'infections dont le risque est inhérent au milieu hospitalier et que l'hôpital ne peut éradiquer malgré toute la vigilance dont il pourrait faire preuve. Rien ne permet de considérer qu'en l'espèce, la clinique aurait voulu garantir à C. qu'il serait mis à l'abri de tout risque d'infection nosocomiale (...). La circonstance qu'aucune information précise n'a été donnée à ce sujet à C. ne permet pas d'en déduire que la clinique aurait pour autant, implicitement mais certainement, accepté de prendre à sa charge le risque d'une telle infection (...) »⁹.

La Cour de Cassation semble ainsi fermer la porte à la thèse selon laquelle une infection nosocomiale relève de l'obligation de sécurité, et par essence, de résultat, de l'hôpital. L'on notera que c'est pourtant cette thèse qui fait l'unanimité en France. Et pour cause, l'article L1142-1 I, deuxième alinéa, du Code de la santé publique rend de facto responsables des dommages d'infections nosocomiales les établissements, services et organismes dans lesquels sont réalisés des actes individuels de prévention, de diagnostic ou de soins.

La messe est-elle dite pour autant ?

S'agissant d'un arrêt de rejet, cette jurisprudence se limite à considérer que la question de la qualification d'obligation de moyens ou de résultat à l'égard des infections nosocomiales contractées à l'hôpital appartient à l'appréciation souveraine du juge de fond. Cette appréciation n'étant pas balisée, si ce n'est par l'importance de tenir compte de « toutes les circonstances de la cause propres à l'éclairer sur la commune intention des parties », ce dernier demeure de surcroît libre dans cette qualification. Or, en l'espèce, il n'est pas incongru de penser que cette réponse relève davantage d'une pétition de principe que d'une motivation argumentée. En effet, lorsque l'hôpital choisit de taire à un patient le risque de contracter une infection nosocomiale en son sein, *a fortiori*, les parties au contrat médical ne peuvent pas décider que ce risque est supporté par le patient puisque seul l'hôpital dispose des éléments d'appréciation dudit risque. Dans le contexte d'un défaut d'information relatif à ce risque, il peut raisonnablement être considéré que l'hôpital, que lui seul connaît, peut l'endosser.

⁷ Cass. (1^{ère} chambre), 7 novembre 2024, R.G.C.17.0195.F.

⁸ Civ. Bruxelles (11^e ch.), 28 janvier 2024, Rev. Dr. Santé, 2014-2015, p. 133.

⁹ Bruxelles (4^e ch.), 19 septembre 2016, R.G.A.R., 2017, n° 15355.

Pour autant, à supposer la nature de l'obligation relative aux infections nosocomiales définitivement tranchée, la perspective pour un patient qui en serait victime d'obtenir de l'hôpital, ou de son assureur, qu'il l'indemnise du préjudice qui en résulte ne disparaît pas pour autant. Dans un arrêt du 22 novembre 2021, la Cour d'appel d'Anvers a en effet pu considérer, après avoir précisé que les infections nosocomiales relevaient des obligations de moyens des soignants, que « lorsqu'un hôpital refuse de mettre à la disposition d'un expert judiciaire les données sur la prévention des infections nosocomiales dans les différents services, ceci constitue une circonstance exceptionnelle qui rend les règles de droit commun en matière de charge de la preuve manifestement déraisonnables. En cas de circonstances manifestement déraisonnables, la charge de la preuve peut être inversée sur la base de l'article 8.4, 5e alinéa, du Code civil et être imposée à l'hôpital »¹⁰.

En définitive, si la Cour de cassation entend *a priori* fixer un cap, il restera aux juges de fond le soin d'en éprouver les limites.

Victoria de Radiguès ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹⁰ Anvers, 22 novembre 2021, Rev. Dr. Santé, 2021-2022, p. 416.