

Sûretés

Entrée en vigueur du titre 1er du livre 9 du Code civil consacré aux sûretés personnelles : le sort du conjoint constituant d'une sûreté personnelle

Le titre 1^{er} du livre 9 du Code civil, consacré aux sûretés personnelles, est entré en vigueur ce 1^{er} janvier 2026. C'est ce que prévoit l'article 19 de la loi du 5 juin 2025 portant le titre 1er "Les sûretés personnelles" du livre 9 "Les sûretés" du Code civil, publiée au Moniteur belge le 11 juillet 2025.

L'article 18 prévoit que le titre 1^{er} du livre 9 du C. Civ. s'applique à toutes les sûretés personnelles constituées après son entrée en vigueur, donc à partir du 1^{er} janvier 2026. Sauf accord contraire des parties, les règles antérieures demeurent en revanche applicables aux effets futurs des sûretés personnelles constituées avant cette date.

Le sort de la personne physique qui s'est constituée caution des engagements de la société dont son conjoint est administrateur ou actionnaire diffère donc, selon la date à laquelle son engagement est pris.

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 5 juin 2025, les cautions engagées à titre gratuit bénéficiaient de deux protections. La première résultait des articles 2043*bis* et suivants de l'ancien C. Civ., et en particulier de l'article 2043*sexies*, lequel prévoyait l'annulation de l'engagement en cas de disproportion manifeste avec les revenus et le patrimoine de la caution, appréciés au moment de la constitution. La seconde se trouvait à l'article XX.176 du CDE lequel, dans sa version antérieure, permettait au constituant d'une sûreté personnelle¹ à titre gratuit, d'obtenir décharge de ses engagements en cas de faillite du débiteur principal, si, à l'ouverture de la procédure, son obligation était manifestement disproportionnée à ses facultés de remboursement.

Or, le caractère gratuit de l'engagement était quasiment systématiquement exclu pour le conjoint de l'administrateur ou de l'actionnaire du débiteur principal².

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 5 juin 2025, le régime des articles 2043*bis* et suivants de l'ancien Code civil est remplacé par celui des articles 9.1.42 et suivants C. Civ., qui vise (toutes) les sûretés personnelles consenties par un consommateur. L'article 9.1.47, C. Civ., qui remplace l'ancien article 2043*sexies*, impose ainsi que l'engagement du consommateur soit proportionné à son patrimoine et à ses revenus, à défaut de quoi son obligation peut être réduite. Le champ d'application personnel de l'article XX.176 du CDE est, lui-aussi, modifié pour être aligné sur celui des articles 9.1.42 et suivants C. Civ.

La condition de gratuité de l'engagement a donc été supprimée, dans ces deux régimes, au profit de la qualité de consommateur³ du constituant de la sûreté personnelle⁴. Sont seules exclues de la protection, les sûretés personnelles qui peuvent « influencer substantiellement la prise de décision de cette personne morale »⁵, ce qui

¹ Il s'agit donc de la caution, mais aussi de toutes les autres formes de sûretés personnelles.

² I. VEROUGSTRÆTE, *Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise.*, 2019, Malines, Kluwer, 2019; Liège, 6 mars 2012, J.L.M.B., 2012, liv. 25, p. 1176. ; *Comm. Hasselt*, 5 octobre 2006, *Limb. Rechtsl.*, 2008, liv. 1, p. 68, note J. WINDEY.

³ Au sens de l'article 1.42, d CDE, conformément à l'article 9.1.42, C. Civ.

⁴ Articles 9.1.42, al. 1^{er} et article 9.1.47, C. civ. et article XX.176 CDE, tel que modifié par la loi du 5 juin 2025.

⁵ Article 9.1.42, al. 2, C. Civ.

n'est, *a priori*, pas le cas du conjoint. Ce dernier aura donc, désormais, plus de chances d'être déchargé de tout ou partie de ses obligations en cas de disproportion manifeste par rapport à ses facultés de remboursement.

Emilie Vanhove ■

Assistante et doctorante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

Bail d'habitation

De nouvelles normes de qualité applicables aux logements mis en location en Région bruxelloise : le tour de vis dans la continuité

En Région bruxelloise comme ailleurs, les logements proposés à la location doivent obéir à une batterie de critères de qualité, qui touchent à la fois à la « sécurité » (stabilité du bâtiment, électricité, gaz, chauffage...), à la « salubrité » du bien (humidité, parasites, éclairage, ventilation, égouts, surface minimale, hauteur des pièces et accès) ainsi qu'à l'« équipement » (eau froide, eau chaude, installations sanitaires, installation, électrique, chauffage, cuisson des aliments, etc.). Ces exigences se sont longtemps incarnées dans un arrêté du Gouvernement de 2003⁶, que l'exécutif n'avait jusqu'alors pas retouché significativement, en dépit même de la régionalisation du bail d'habitation intervenue dans l'intervalle (en 2017). Toutefois, l'évolution à la fois des techniques et de standards de vie rendait impérieuse un *aggiornamento*, ce qui fut fait — par un arrêté de 2023 entré en vigueur tout récemment (ce 1^{er} janvier 2026)⁷.

Un grand nombre de dispositions sortent modifiées de l'exercice (relatives à la ventilation par exemple) et plusieurs nouveaux paramètres font leur apparition dans le texte (en matière notamment de sonnettes, boîtes aux lettres et autres garde-corps), mais le cadre restreint de la présente contribution contraint de mettre la focale sur quatre changements seulement, les plus substantiels à notre estime. *Primo*, pour réduire le risque d'intoxication des habitants au monoxyde de carbone (accidents souvent mortels et qui surviennent en raison de chauffe-eaux ou appareils de chauffages au gaz âgés, mal entretenus et/ou défectueux), l'arrêté nouveau bannit des chambres à coucher les appareils au gaz de type B (c'est-à-dire ceux qui puisent leur air dans leur local d'installation) et ne les tolère ailleurs dans l'habitation que pour autant qu'ils sont conformes aux dernière normes en vigueur ; il s'agit d'encourager par là le bailleur à les remplacer par des appareils de type C qui, parce que l'air vient ici de l'extérieur, ne présentent pas de danger. *Secundo*, des appareils de chauffage (au gaz ou électriques) sont dorénavant obligatoires, là où un simple pré-équipement suffisait précédemment (à savoir, un tube d'alimentation de gaz et un dispositif d'évacuation des gaz brûlés ou, pour le chauffage électrique, une alimentation électrique de puissance suffisante). *Tertio*, l'exigence de superficie minimale augmente (dans les logements brigués par trois, quatre ou cinq personnes à tout le moins), dans le but d'améliorer la qualité de vie des intéressés. *Quarto*, une baignoire ou une douche sont aujourd'hui obligatoires en tant que telles, ce qui n'était (de manière étonnante) pas le cas auparavant.

Au total, aucune révolution n'est à signaler, mais l'exécutif introduit un incontestable surcroît de sévérité dans son appareil de normes. Le tour de vis dans la continuité, en somme.

Nicolas Bernard ■

Professeur à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

⁶ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, M.B., 19 septembre 2003.

⁷ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2023 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, M.B., 12 janvier 2024.

Brève

Empiètement de mauvaise foi : le Code civil est modifié

L'article 3.62 du Code civil règlemente l'empiètement, soit la situation où la partie d'un *ouvrage* dépasse sur, au-dessus ou en-dessous d'un fonds voisin⁸. La disposition distingue l'empiéteur de bonne ou de mauvaise foi. En cas de bonne foi, le voisin empiété ne peut exiger l'enlèvement si l'empiéteur devait être lésé de façon disproportionnée. La situation se règle alors par la constitution d'un droit de superficie ou d'une cession de la partie occupée par l'empiètement au bénéfice de l'empiéteur. En cas de mauvaise foi de ce dernier, l'enlèvement ne se concevait qu'en cas d'emprise considérable ou de préjudice potentiel pour l'empité. Quant à cette deuxième hypothèse, la Cour constitutionnelle a considéré que le régime violait l'article 16 de la Constitution en ce qu'il considérait, on paraphrase, comme *ipso facto* abusive⁹ une demande d'enlèvement formulée dans un délai raisonnable par le voisin empiété dans une situation où il n'y avait ni emprise considérable ni préjudice potentiel¹⁰. A la suite d'une loi du 29 janvier 2026¹¹, l'article 3.62, §2, alinéa 3 se lit désormais comme suit : « si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète, sous réserve de l'article 1.10¹². S'il ne demande pas l'enlèvement, [on règle la situation à travers un droit de superficie ou une cession de la partie occupée] ».

Alexander Vandendries ■
Maître de conférences invité à l'UNamur
Assistant à l'UCLouvain
Avocat au barreau de Bruxelles

⁸ Art. 3.62, §1, al. 1 C. civ.

⁹ Puisque ne pouvant donner lieu à enlèvement.

¹⁰ C.C., n° 49/2024 du 25 avril 2024, pt B.8.3.

¹¹ M.B., 16 févr. 2026, p. 8314.

¹² I.e., d'une situation d'abus de droit.