

Bibliographie



Maarten Dambre, « *De huurprijs* ». — Bruges, de Keure, 2009.

Maarten Dambre est bien connu des juristes qui pratiquent le droit du bail, en Flandre ou ailleurs en Belgique. Avocat depuis 1986, ce spécialiste en droit de l'immobilier et des contrats publie régulièrement (seul ou en collaboration avec Bernard Hubeau notamment) articles et ouvrages qui font autorité en la matière. Titulaire d'une charge d'enseignement à l'Université de Gand, il y a récemment soutenu une thèse de doctorat portant sur les contraintes mises à l'autonomie contractuelle des parties en matière de fixation du loyer. Le thème, assurément, est audacieux dans un pays où, justement, la loi (fédérale) sur le bail ne prévoit nulle limitation, ou si peu. Tel est, en fait, le propre (et la vertu) de l'exercice doctoral : défricher des champs peu explorés encore et interroger ce qui passe pour évidence. Le présent ouvrage, précisément, reprend le texte de sa dissertation doctorale.

Solidement référencé, cet ouvrage imposant (de près de 600 pages) balaie large le spectre de la question du loyer. D'abord, l'auteur ne se limite pas au loyer *sensu stricto*, mais aborde l'ensemble des aspects pécuniaires de la relation locative, n'hésitant pas à inclure dans son analyse la problématique des charges ou encore celle de la garantie locative, par exemple. Maarten Dambre, ensuite, déborde le champ de la loi du 20 février 1991 afférente aux baux de résidence principale pour examiner d'autres législations, comme les règles antidiscrimination ou encore la loi relative aux marchands de sommeil. Et, à côté des aspects civils traditionnels, il ne néglige nullement les dimensions voisines de la question du loyer, comme en font foi les nombreux — et fouillés — développements qu'il réserve au droit fiscal, par exemple. Par ailleurs, le frais émoulu docteur s'aventure plus souvent qu'à son tour à l'extérieur de nos frontières, en puisant dans les nombreuses expériences étrangères (France, Pays-Bas, Allemagne...) les éléments susceptibles d'alimenter le débat belge sur l'instauration ou non d'un encadrement des loyers; notons, à cet égard, que notre pays se révèle isolé par rapport à ses voisins directs. Chargée d'ailleurs de contrôler la compatibilité des mesures nationales en matière de détermination du loyer avec le droit conventionnel au respect des biens, la Cour européenne des droits de l'homme a développé une jurisprudence intéressante en ce domaine, que l'auteur ne manque pas d'exploiter non plus (encore que la chose aurait pu être creusée davantage). Enfin, l'auteur ne se cantonne pas dans une description des mécanismes existants, aussi brillante soit-elle; il n'hésite pas à livrer des recommandations à l'adresse des législateurs, appelant entre autres à un adossement du loyer à la thématique de la qualité des logements loués.

Agrémenté d'un index qui en facilite grandement la consultation, cet ouvrage a cet autre mérite d'être d'une actualité brûlante puisque les accords de gouvernement qui scellent les entrées en coalition des différents exécutifs régio-

naux attestent, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, d'une claire volonté des gouvernants actuels de se saisir de la question du coût de la location, et à bras le corps. « Des grilles de référence de loyers par quartier seront établies », proclame le gouvernement bruxellois, là où son homologue wallon entend bien « favoriser l'offre de logement locatif privé à un prix calculé en fonction d'un montant de référence ». À l'heure, justement, où le droit du bail est « guetté » par une défédéralisation prochaine, cette somme pourrait bien figurer en bonne place sur le chevet des autorités régionales dans les années à venir.

Nicolas BERNARD



Thémis veut être comprise

Placez l'info la plus importante en tête de phrase.

C'est en tête de phrase ou d'alinéa qu'une information est perçue et retenue le plus naturellement. Si elle se trouve au milieu de la phrase, le lecteur doit faire davantage d'efforts pour la retrouver.

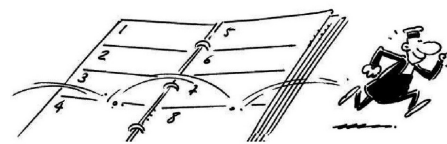
« Que pour les parties civiles, les réticences du prévenu à avouer, l'usage d'une arme à feu telle que celle utilisée, les déclarations de M. A. suivant lesquelles le prévenu aurait déclaré vis-à-vis de M. K., qui avait eu "l'audace" de mettre un pied sur sa voiture et de cracher dessus, "tu vas voir, je l'ai fait flipper... je vais lui tirer dessus", l'audition du témoin S. G. qui relate une discussion suivant laquelle le prévenu aurait affirmé avoir eu querelle avec deux personnes et non une le jour des faits, sont autant d'éléments de nature à prouver que l'article 393 du Code pénal, qui comporte une intention de résultat, le but étant de tuer, doit être appliqué au cas d'espèce avec les circonstances de la préméditation, ces parties soutenant clairement que l'intention du prévenu était en fait de tirer sur M. K. tout en admettant comme il en sera dit ci-dessous, que le prévenu ne visait effectivement pas, spécifiquement, la victime » (Corr. Verviers, 27 février 2008, *J.T.*, 2008, p. 490).

Dans cette phrase, l'information essentielle — selon les parties civiles, il faut appliquer l'article 393 — se trouve à l'endroit où elle se transmet le moins facilement, au milieu de la phrase. Je propose de ne pas commencer par la longue énumération d'arguments :

« Selon les parties civiles, il faut appliquer l'article 393 du Code pénal, qui comporte une intention de résultat, avec les circonstances de la préméditation, le but étant de tuer. Ces parties invoquent les arguments suivants : les réticences du prévenu à avouer; l'usage d'une arme (etc.) Elles soutiennent que l'intention du prévenu était de tirer sur M. K., admettant, comme dit ci-dessous, qu'il ne visait pas spécifiquement la victime (M. B.) ».

LE CHAT BOTTÉ

Dates retenues



La **Conférence du Jeune barreau de Bruxelles**, organise, le **jeudi 3 décembre**, un colloque sur le thème : « La victime, ses droits, ses juges ». — Programme :

9 h : allocution de bienvenue, par M. Dal.

9 h 10 : introduction, par P.-H. Delvaux.

9 h 20 : « De l'aide juridique à l'assistance judiciaire : parcours du combattant ou passage obligé ? », par G. Cruysmans.

9 h 50 : « L'assurance de protection juridique : ambitions et réalités », par V. Callewaert.

11 h : « La victime face à la procédure : questions générales et aspects civils », par J. Van Rossum.

11 h 30 : « La victime et les spécificités du procès pénal », par S. Demars.

12 h - 12 h 30 : séance de questions.

14 h : « L'expertise », par I. Lutte.

14 h 30 : « L'évaluation du dommage : beau-coup de progrès, quelques régressions », par D. de Callatay.

15 h 30 : « L'accident à l'étranger », par N. Simar.

16 h : « La victime face à la prescription », par J.-L. Fagnart.

16 h 30 : rapport de clôture, par P.-H. Delvaux.

Lieu : auditorium ING, avenue Marnix, 25 à 1000 Bruxelles.

Renseignements et inscriptions : secrétariat de la Conférence du Jeune barreau de Bruxelles, palais de justice, Place Poelaert à 1000 Bruxelles.

Tél. : 02/508.66.43 - Fax : 02/519.85.61.

Site : www.cjbb.be.

Journal
des tribunaux

Rédacteur en chef : Georges-Albert DAL.

Secrétaire général de la rédaction : François TULKENS.

Secrétaires de la rédaction : Benoît DEJEMPE et Jean-François VAN DROOGHENBROECK.

Chronique judiciaire : Bernard VAN REEPINGHEN.

Comité de rédaction : Eric BALATE, Pierre BAUTHIER, Thierry BONTINCK, Annik BOUCHÉ, Jean-Pierre BOURS, François COLLON, Marc DAL, Jérôme DE BROUWER, Bertrand DE CONINCK, Fernand DE VISSCHER, Christian DIERYCK, François GLANSORFF, Michèle GRÉGOIRE, Bénédicte INGHELS, Guy KEUTGEN, Olivier KLEES, Dominique LAGASSE, Antoine LEROY, Michel MAHIEU, Jean-Pol MASSON, Christine MATRAY, Jules MESSINNE, François MOTULSKY, Jacques SIMONS, Daniel STERCKX, Nicolas THIRION et Louis VAN BUNNEN.

Anciens rédacteurs en chef : Edmond PICARD (1881-1900), Léon HENNEBICQ (1901-1940), Charles VAN REEPINGHEN (1944-1966), Jean DAL (1966-1981), Roger O. DALCQ (1981-2004).

Les envois destinés à la rédaction peuvent être adressés chez Monsieur G.-A. DAL, avenue Louise, 81, 1050 Bruxelles ou envoyés par e-mail à l'adresse suivante : jt@dalvel.com

en précisant que cela concerne le Journal des tribunaux.

Ed. resp. : G. Hoyos
administrateur délégué Groupe De Boeck
Editeur : Larcier, rue des Minimes, 39 - 1000 Bruxelles