

Obligations

Les clauses pénales insérées dans les baux de logements sociaux immunisées contre tout abus ?

La jurisprudence de la C.J.U.E. en matière de clauses abusives est particulièrement foisonnante ces dernières années, spécialement en ce qui concerne l'office du juge. Sur ce point, la haute juridiction enseigne en substance qu'eu égard à la situation d'infériorité du consommateur et à l'ineffectivité des protections européennes si ce dernier en ignore l'existence ou n'est pas en mesure de les mettre en œuvre, dès qu'un juge national dispose des éléments de fait et de droit nécessaires¹, et sous réserve du respect du principe du contradictoire et des droits de la défense, celui-ci est tenu d'examiner d'office le caractère éventuellement abusif des clauses contractuelles et, s'il constate un abus, de veiller à ce que le consommateur ne soit pas lié par la clause litigieuse².

On sait que la directive 93/13/CEE, transposée dans les livres VI et XIV du Code de droit économique, régit par principe tous les contrats conclus entre un professionnel³ et un consommateur, qu'il s'agisse, en droit belge, de contrats négociés ou d'adhésion, et indépendamment de leur dénomination légale. Une ordonnance rendue par la 8^e chambre de la C.J.U.E. le 7 décembre 2017⁴ est toutefois l'occasion de rappeler l'exclusion, peu connue des praticiens, que renferme l'article 1^{er}, § 2, de la directive, et qui concerne les « clauses contractuelles qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives »⁵. La décision s'inscrit dans le cadre d'un litige opposant une société anversoise de logements sociaux à deux locataires

en défaut de payer leurs loyers et auxquels la bailleuse prétendait appliquer une clause pénale correspondant à 10 % des arriérés. La particularité de l'affaire réside dans le fait que le contrat signé par les parties n'était autre que la reproduction littérale du contrat modèle annexé à l'arrêté du gouvernement flamand du 17 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du logement⁶, modèle auquel il n'est pas permis de déroger. Dans le prolongement d'arrêts antérieurs⁷, la C.J.U.E. confirme que, dès lors que ces dispositions réglementaires sont impératives, les clauses qui les reproduisent ne sont pas soumises au contrôle juridictionnel imposé par la directive. Elle explique, par ailleurs, une telle exclusion par la considération qu'il est « légitime de présumer que le législateur national a établi un équilibre entre l'ensemble des droits et des obligations des parties à [de tels] contrats, équilibre que le législateur de l'Union a explicitement entendu préserver »⁸.

On se souviendra également que, par un arrêt du 9 septembre 2016⁹, d'ailleurs cité par la Cour de justice, notre Cour de cassation a, pour sa part, jugé qu'eu égard à la nature réglementaire et impérative de la clause pénale reflétant une disposition de ce bail type, le contrôle fondé sur l'article 1231, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, qui réserve au juge la faculté de réduire la clause manifestement excessive, est tout autant exclu...

Catherine DELFORGE ■

Professeure à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

¹ Le cas échéant à la suite de mesures d'instruction ordonnées d'office. Précisons que le juge doit également prendre d'office de telles mesures afin d'apprécier si le contrat intègre le domaine d'application du C.D.E.

² La Cour admet toutefois que, pleinement informé, le consommateur renonce à la protection légale, ce que n'exprime pas l'article VI.84 du C.D.E.

³ Une « entreprise » selon le C.D.E.

⁴ Ord., 7 décembre 2017, aff. C-446/17, *Woonhaven Antwerpen BV CVBA c. Khalid Berkani et Asmae Hajji*.

⁵ Cette disposition exclut, de même, les « dispositions ou principes des conventions internationales dont les États membres ou la Communauté sont parties ».

⁶ M. B., 7 décembre 2007.

⁷ C.J.U.E., 21 mars 2013, aff. C-92/11, *RWE Vertrieb* ; C.J.U.E., 30 avril 2014, aff. C-280/13, *Barclays Bank* ; Ord., 5 juillet 2016, C-7/16, *Banco Popular Español et PL Salvador*.

⁸ Point 26.

⁹ Cass., 9 septembre 2016, R.G. n° C.15.0454.N.