

Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure :

Dans les méandres du nouveau code civil. La rupture d'un contrat en général et d'un bail en particulier

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

Dans les méandres du nouveau code civil. La rupture d'un contrat en général et d'un bail en particulier



Auteur : Didier Joly (Service droit du bail)

Éditeur : L'Atelier des Droits Sociaux asbl

Édition : décembre 2022

Format : Brochure en téléchargement gratuit

Référence : B30

Thématiques : droit civil, droit du bail, droit judiciaire

THÈME PRINCIPAL

C'est un fait peu, et même pas du tout, relayé par les médias : le Code civil belge est en voie de refondation complète. C'est un évènement majeur, puisqu'il s'agit de la plus grande réforme du droit civil depuis que la Belgique naissante adopta, en 1830, le Code civil des français. Ceci étant, si ce travail de réécriture du code belge apporte de nombreuses modifications, les principes sur lesquels il a été fondé demeurent intacts ; il s'agit toujours de garantir la propriété privée, la liberté contractuelle et la force obligatoire des contrats.

C'est dans le cadre de ce travail de réécriture que le livre 5 – consacré aux obligations – a été publié (Voir Moniteur belge du 1er juillet 2022) et entrera en vigueur le 1er janvier 2023.

Dans cette publication, nous profitons de la promulgation de cette partie du Code civil pour explorer quelques aspects des dispositions relatives aux obligations et à leurs conséquences sur les relations contractuelles.

Pour cela, nous devons prendre quelques distances avec les règles applicables à ces contrats spéciaux que sont les baux. Ceci étant, et sans les quitter totalement des yeux, nous investiguerons les nouvelles dispositions du livre 5 du Code civil par le biais du traitement d'un thème particulier : les règles juridiques organisant l'extinction des contrats en général et des baux en particulier. Ce sera en quelque sorte le fil rouge de notre publication.

Objectifs

La réécriture du Code civil apporte des changements majeurs, notamment concernant le droit des obligations et des contrats. Étant donné que le droit relatif au louage des choses repose sur l'exécution d'obligations et la mise en œuvre d'un contrat, la réforme du droit civil entamée depuis quelques années a un impact nécessaire sur le bail.

Nous souhaitons donc poser un œil critique sur le nouveau Code civil par l'intermédiaire d'un examen approfondi des conditions permettant la résiliation d'un contrat en général et du bail en particulier.

Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :



Le bail étant une forme particulière de contrat (en droit, on parle d'un contrat spécial), quelles sont les conditions de validité propres à tout contrat ? ;



Quel est l'impact du caractère supplétif, impératif et d'ordre public des lois sur l'exécution d'un contrat et sur le rôle dévolu au juge dans le cadre d'un conflit de droit civil ?



Dans quelle mesure la réécriture du Code civil a-t-elle permis de solutionner certaines controverses juridiques ?



Les conditions dans lesquelles un contrat peut être rompu sont-elles suffisamment claires et permettent-elles au citoyen de mieux comprendre les particularités d'un droit civil dont les contours ont été redessinés ?

Propositions de thèmes à débattre



En son principe, le contrat est un acte qui repose sur la libre négociation entre parties. Il doit donc être formé dans le respect des intérêts bien compris des parties l'ayant souscrit. Le contrat devrait donc exprimer l'autonomie de la volonté des cocontractants.

Cependant, qu'en est-il lorsque le contrat met en présence des parties dont l'une occupe une position dominante et peut, de ce fait, imposer ses règles à l'autre ? Qu'en est-il de la liberté de conclure dans une société inégalitaire ?



Aujourd'hui, celui qui souhaite connaître les dispositions légales réglant le bail doit jongler entre différentes sources : le Code civil (nouveau), l'ancien Code civil, les décrets (Flandre et Wallonie) ou ordonnances (Bruxelles-Capitale), les codes régionaux, les arrêtés régionaux, etc. Autant de textes législatifs compliquant l'accès à la loi. Cette situation n'est pas sans impact sur les relations entre locataires et bailleurs. En effet, comment les parties au bail peuvent-elles faire valoir leurs droits respectifs dans un contexte juridique où la loi semble de plus en plus inaccessible aux citoyens ?



Pour les citoyens, l'office du juge dans le cadre d'un procès civil est de faire valoir la loi en faveur de la partie qu'elle prétend protéger et contre celle l'ayant bafouée. Cette conception est pourtant partiellement inexacte.

Il faut savoir que le comportement du juge en cours d'audience varie en fonction de la nature de la loi transgressée. En effet, les lois n'ont pas toutes la même "importance" et leurs conséquences sur les relations contractuelles varient selon qu'elles sont supplétives, impératives ou d'ordre public. Ainsi, en ce qui concerne l'office du juge, celui-ci ne doit pas toujours rappeler les parties à la loi. S'il est tenu de soulever la loi lorsqu'elle est d'ordre public et la "taire" lorsqu'elle est supplétive, son rôle est plus complexe lorsque la règle est impérative.

Le rapport de l'office du juge à la loi étant relative, cela impose aux parties une certaine connaissance de la loi (surtout lorsqu'elle est supplétive et même impérative) pour qu'elles puissent dire le droit lorsque la nature de la loi transgressée implique le silence du juge. Cet état de chose n'est pas sans éloigner le citoyen de la justice, surtout pour les classes populaires trop peu informées des coutumes juridiques.

L'Atelier Des Droits Sociaux

 Rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90  <https://ladds.be>

