



## Les pages n° 131 – 15 septembre 2022

L'heure de la rentrée a sonné ! Comment mieux se replonger dans le grand bain du droit qu'en prenant connaissance des dernières actualités législatives et jurisprudentielles ? C'est ce que vous offre, fidèle à son habitude, notre revue Les Pages.

Vous trouverez ainsi dans ce numéro toutes les informations sur le nouveau système bruxellois de « socialisation » des loyers dans le parc locatif des communes et des CPAS. Vous y apprendrez par ailleurs la consécration récente de la théorie de l'imprévision au sein du nouveau livre 5 du Code civil, ce qui clôt une longue controverse.

Enfin, vous saurez tout sur l'important arrêt de la Cour de cassation qui a reconnu au commettant (victime d'un dommage causé par les fautes concurrentes de son préposé et d'un tiers) le droit de réclamer à ce tiers la réparation de son dommage, lorsque la faute du préposé est intentionnelle tandis que celle du tiers consiste en une imprudence ou une négligence.

Bonne lecture !

Nicolas Bernard

Rédacteur en chef

### Contrats

## L'apparition d'un "loyer socialisé" à Bruxelles

Confrontées à une file d'attente dans le logement social qui, loin de se résorber (ou même de se stabiliser), poursuit son inexorable ascension, et conscientes du fait que le secteur de l'habitat social ne suffira pas à lui seul à loger tous les demandeurs, les autorités bruxelloises ont décidé de socialiser le parc locatif des communes et C.P.A.S., c'est-à-dire de le rendre plus accessible financièrement. Fort de 9.000 logements environ, ce parc n'est pas soumis à une régulation des loyers en effet, alors même qu'il repose dans les mains de propriétaires publics. Par contraste, les locataires sociaux (au sens strict) jouissent d'un

loyer étroitement réglementé, calculé qui plus est en fonction directe de la hauteur de leurs revenus.

Aussi, plutôt que d'attendre ce jour (lointain, sinon hypothétique) où le segment du logement social pourra accueillir tous les candidats, l'exécutif a décidé – par arrêté du 21 octobre 2021 – d'appliquer dès maintenant à certains des locataires d'une commune ou d'un C.P.A.S. un loyer « socialisé » (...) [Lire l'article complet](#)

Nicolas Bernard

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

[Consulter la décision](#)

## Responsabilité civile

### Fraus (quasi) omnia corrumpit

Dans son arrêt du 27 mai 2022, la Cour de cassation précise que le principe général de droit *Fraus omnia corrumpit* n'affecte pas le droit du commettant, victime d'un dommage causé par les fautes concurrentes de son préposé et d'un tiers, de réclamer à ce tiers la réparation de son dommage lorsque la faute du préposé est intentionnelle tandis que celle du tiers consiste en une imprudence ou une négligence.

Les faits de la cause étaient les suivants. Une société anonyme, victime de détournements commis dans le cadre de ses fonctions par son chef comptable, reprochait aux parties défenderesses (réviseurs d'entreprise) de ne pas avoir découvert la fraude lors des contrôles annuels de ses comptes et réclamait à ces dernières la réparation du préjudice subi (...) [Lire l'article complet](#)

Laurence Vandenhouten

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Vice-présidente du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles

[Consulter la décision](#)