

## Biens

### La clé de répartition des charges de copropriété est-elle modifiable ?

L'article 577-4, § 1<sup>er</sup> anciennement en vigueur et aujourd'hui l'article 3.85. du Code civil prévoient que les statuts – et même, plus précisément, le règlement de copropriété – d'un immeuble bâti soumis au régime de la copropriété forcée doivent préciser le *mode de calcul de la répartition des charges communes* entre les copropriétaires. Depuis l'adoption de la loi du 30 juin 1994 relative à la copropriété, les charges sont réparties en fonction de la valeur de chaque bien privatif, à moins que les parties ne décident d'une répartition qui soit proportionnelle à l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent aussi combiner les critères de valeur et d'utilité (art. 577-2, § 9, al. 3 et art. 3.81.).

Le mode calcul mentionné dans le règlement de copropriété n'est néanmoins pas intangible : à la majorité des quatre cinquièmes des voix, l'assemblée générale peut modifier la répartition des charges de copropriété (art. 577-7, § 1<sup>er</sup>, 2°, a) et art. 3.88., § 1<sup>er</sup>, 2°, a)). Et si d'aventure la clé de répartition des charges était modifiée sans que cette majorité qualifiée n'ait été atteinte, que se passerait-il ? Faudrait-il en revenir à l'application des statuts, en ignorant la décision de l'assemblée générale ? Cette question était au cœur d'un litige dont la Cour de cassation a été saisie.

Dans un arrêt rendu le 2 mai 2024<sup>1\*</sup>, la Cour indique qu'aussi longtemps qu'une décision prise en violation des règles de vote n'a pas été annulée ou que le mode de répartition des charges n'a pas été modifié par le juge en application de l'article 577-9, § 6, 2° (aujourd'hui art. 3.92., § 7), la décision irrégulière conserve sa force obligatoire. Rappelons que tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, l'action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (art. 577-9, § 2 et art. 3.92., § 3). Initialement, la loi du 30 juin 1994 avait fixé un délai de trois mois à compter du moment où l'intéressé avait pris connaissance de la décision contestée<sup>2</sup>.

Et dans la décision du 2 mai 2024, la Cour de cassation ajoute que la décision de l'assemblée générale modifiant la répartition des charges crée immédiatement des droits et obligations à l'égard des personnes y impliquées. Entendez, même s'il n'y a pas eu de formalisation dans un acte authentique ni, *a fortiori*, de transcription.

En l'espèce, le demandeur en cassation, propriétaire de garages et de magasins dans la copropriété, contestait des décisions par lesquelles l'assemblée générale avait approuvé des décomptes de charges. Il critiquait ces décomptes en invoquant une décision prise en 1997 par l'assemblée générale, décision modifiant la répartition statutaire des charges que n'avait pas prise en compte le syndic lors de l'établissement desdits décomptes. Saisi en degré d'appel du litige qui opposa le copropriétaire et l'association des copropriétaires, le tribunal de première instance de Bruxelles estima, suivant en quelque sorte le point de vue du syndic, qu'il n'y avait pas lieu de prendre en compte la décision datant de 1997 dès lors qu'il n'était pas établi par le copropriétaire qu'elle avait été prise à la majorité qualifiée requise et qu'il n'était pas non plus établi qu'elle avait été l'objet d'un acte authentique et d'une transcription. La Cour de cassation cassa la décision du tribunal de première instance pour les motifs repris ci-dessus.

Isabelle Durant ■

Professeure à la Faculté de droit et de criminologie de l'UCLouvain

<sup>1</sup> Cass. (1<sup>e</sup> ch.), 2 mai 2024, C.23.0175.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

<sup>2</sup> En l'espèce, au vu de l'ancienneté des faits, c'est ce délai qui aurait dû être respecté pour contester la décision prise en décembre 1997.

## Obligations

# La récupération des indemnités versées par l'assureur-loi d'une commune à la suite de l'intervention de ses pompiers

Dans un arrêt du 12 juin 2024<sup>3\*</sup>, la Cour de cassation a rappelé qu'une autorité publique ne peut pas récupérer les frais qu'elle a exposés, en vertu d'une loi, d'un règlement ou d'une convention, à la suite de la faute d'un tiers, lorsqu'il résulte de cette loi, ce règlement ou cette convention que ces frais doivent rester définitivement à sa charge<sup>4</sup>.

En l'espèce, l'assureur-loi d'une commune demandait, à charge des responsables d'un incendie involontaire, le remboursement des indemnités versées à des pompiers et à leurs ayants droit, à la suite des blessures qu'ils avaient subies en intervenant pour lutter contre cet incendie. L'arrêt attaqué avait décidé qu'il résultait des dispositions de la nouvelle loi communale, du Code de la démocratie locale et de la loi du 15 mai 2007 relative à la protection civile que seuls les *frais ordinaires* encourus lors de l'intervention des pompiers demeuraient à charge de la commune (ou de son assureur-loi subrogé dans ses droits), mais que cette dernière pouvait récupérer les *frais extraordinaires* engagés pour une intervention impliquant des blessures ou la mort d'un pompier.

La Cour de cassation a cassé cette décision en considérant d'abord qu'aucune disposition des lois et code précités « ne prévoit que ce principe de non-récupération des débours exposés ne concernerait que les frais ordinaires encourus lors d'une intervention normale ». Lisant ensuite ces dispositions à la lumière de l'article 2bis/1, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 31 décembre 1963 sur la protection civile, qui exclut la récupération des frais exposés par une commune pour les interventions relatives à la lutte contre le feu et l'explosion, la Cour de cassation confirme que le législateur a eu la volonté « d'exclure la lutte contre l'incendie de l'assiette de recouvrement des autorités communales ». Ainsi qu'elle l'avait déjà fait<sup>5</sup>, la haute juridiction rappelle donc que l'ensemble des frais exposés pour la lutte contre le feu et l'explosion doit rester à charge des communes.

Par ailleurs, si le recours subrogatoire de l'assureur-loi prévu par l'article 14, §3, de la loi du 3 juillet 1967 sur la prévention ou la réparation des dommages résultant des accidents du travail, des accidents survenus sur le chemin du travail et des maladies professionnelles dans le secteur public<sup>6</sup> laisse penser que le législateur n'a pas souhaité laisser à sa charge les indemnités versées en application de cette loi, la Cour de cassation estime cependant que « [c]e recours subrogatoire, d'une portée générale, est institué sans préjudice des dispositions particulières consacrant la volonté du législateur de laisser à charge de la collectivité le coût spécifique de la lutte contre l'incendie ». La Cour confirme ainsi qu'un recours subrogatoire général n'implique pas qu'un assureur puisse automatiquement récupérer les indemnités qu'il a payées à la suite de la faute d'un tiers.

Pierre Bazier ■

Chargé de cours invité à l'UCLouvain  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>3</sup> Cass., 12 juin 2024, R.G. n° P.24.0239.F.

<sup>4</sup> Cass., 20 février 2001, *Pas.*, 2001, n° 101 ; Cass., 19 février 2001, *Pas.*, 2001, n°s 96, 97, 98, 99 et 100.

<sup>5</sup> Voy. not. Cass., 12 mars 1999, *Pas.*, 1999, I, n° 149 ; Cass., 13 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 690.

<sup>6</sup> *M.B.*, 10 août 1967.

## Contrats

# La répartition de la charge de la preuve : méfions-nous des apparences !

L'arrêt du 4 janvier 2024<sup>7\*</sup> de la Cour de cassation se situe aux confins du droit des contrats et du droit de la preuve.

Dans l'affaire qui donna lieu à l'arrêt précité, un contrat de mandat avait été conclu avec pour objet l'exécution par le mandataire de plusieurs constructions de maisons au Kosovo au nom et pour le compte du mandant moyennant la mise à disposition d'une somme de 65.000 euros.

Le mandant invoquait une inexécution contractuelle dans le chef du mandataire – lequel aurait utilisé les fonds pour son propre compte – et postulait le remboursement de la somme de 65.000 euros.

Le mandataire contestait avoir utilisé les fonds. Il déposait des éléments de preuve qui, selon lui, démontraient qu'il avait bien remis 50.000 euros à un entrepreneur sans que ces fonds n'aient toutefois donné lieu au résultat escompté, mais, au contraire, à des procédures judiciaires entre cet entrepreneur et le promoteur d'un projet de construction au Kosovo.

La cour d'appel de Gand estima que le fardeau de la preuve reposait sur les épaules du mandant. Ce dernier devait démontrer, selon la cour d'appel, avoir été trompé par le mandataire (avec lequel l'entrepreneur aurait été de mèche). À défaut de rapporter cette preuve et en application de la théorie du risque de preuve, le doute devait jouer à son détriment.

Le mandant se pourvut en cassation et invoqua une violation des articles 870 du Code judiciaire et 8.4 du Code civil. Il estimait qu'il ne lui incombait pas de rapporter la preuve de la mauvaise utilisation des fonds par le mandataire. Au contraire, en application de l'article 8.4, alinéa 2, du Code civil, c'est au débiteur qui se prétend libéré de prouver le paiement ou le fait qui a causé l'extinction de son obligation.

Comme le souligne l'avocat général dans ses conclusions, il ressort de la motivation de l'arrêt que la cour d'appel fait peser sur le demandeur la charge de la preuve de l'exécution de l'obligation découlant du contrat de mandat.

Partant, la Cour casse l'arrêt attaqué dès lors qu'en faisant peser sur le demandeur la charge de prouver l'exécution de l'obligation, la cour d'appel viole l'article 8.4, alinéa 2, du Code civil.

Derrière une apparente simplicité, la décision laisse, en réalité, de nombreuses questions ouvertes. Le fondement de l'action n'étant pas évoqué, il n'est guère aisé de déterminer avec certitude qui doit supporter le fardeau de la preuve. Selon qu'il s'agit d'une action en résolution, d'une demande d'exécution en nature du contrat (le cas échéant, avec obligation de restitution des fonds) ou d'une action en réparation du dommage (fondée sur la violation d'une obligation de moyens ou de résultat), les règles qui déterminent la charge de la preuve peuvent aboutir à des solutions différentes.

En filigrane, on retrouve les difficultés évoquées sous l'empire de l'ancien Code civil en matière de charge de la preuve d'une obligation partiellement ou totalement inexécutée<sup>8</sup>. La solution nouvelle adoptée avec l'article 5.239 du Code civil clarifie le débat. En matière d'exception d'inexécution (droit de suspendre l'exécution de sa

<sup>7</sup> Cass., 4 janvier 2024, C.23.0139.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

<sup>8</sup> Voy. D. MOUGENOT, « La charge de la preuve en matière de responsabilité contractuelle : la distinction entre l'obligation totalement ou partiellement inexécutée au secours du praticien », in S. STIJS et P. WERY (coord.), *Le juge et le contrat*, Bruxelles, la Charte, 2014, pp. 409-427.

---

propre obligation), il est désormais prévu que : « La preuve que le débiteur a exécuté ou offert d'exécuter son obligation incombe au débiteur. Si le créancier considère que cette exécution ou offre d'exécution n'est pas conforme à ce qui était dû, la preuve lui en incombe ». L'extension de cette solution à d'autres sanctions mériterait d'être examinée.

Florence George ■  
*Chargée de cours à l'UNamur  
Avocate au barreau de Liège-Huy*