

Biens

Le régime dérogatoire de la copropriété par appartements : un régime bien précaire

En règle, les copropriétés forcées d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis sont régies par les dispositions impératives contenues aux articles 3.84. à 3.100. du Code civil, ces dispositions ayant pris le relais des anciens articles 577-3 à 577-14 lors de l'adoption du Livre 3 du Code. En conséquence, tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs est régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur. Dans pareille copropriété, communément appelée copropriété par appartements, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique et est dotée d'organes (notamment l'assemblée générale et le syndic) qui en assurent la bonne gestion.

Il est néanmoins des cas dans lesquels l'application de ce régime peut paraître inadaptée. Aussi, le législateur a-t-il prévu qu'il puisse être écarté, dans certaines conditions à tout le moins. Si mise à l'écart il y a, la situation de copropriété est régie par le droit commun de la copropriété forcée (aujourd'hui, les articles 3.78. à 3.83. du Code civil).

Les conditions dans lesquelles la mise à l'écart du régime légal de la copropriété par appartements est autorisée ont évolué dans le temps. Depuis le 1^{er} janvier 2019, la loi formule expressément trois conditions : (1) la nature des parties communes doit justifier la dérogation ; (2) la dérogation vaut aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent à son sujet et (3) il est requis qu'un acte de base crée des parties privatives distinctes (art. 3.84. ; anc. art. 577-3, al. 1^{er}). La deuxième condition a pour conséquence qu'à tout moment, un seul copropriétaire peut demander qu'il soit mis fin au régime dit dérogatoire, pour en venir (voire en revenir) au régime de la copropriété par appartements.

Dans la version originaire de la loi sur la copropriété par appartements, cette deuxième condition était rédigée différemment. L'article 577-3, al. 1^{er} prévoyait alors que les règles relatives à la copropriété par appartements ne trouvaient pas application si la nature des biens ne le justifiait pas et que tous les copropriétaires s'accordaient sur cette dérogation. La doctrine déduisait généralement de ce texte que l'unanimité des copropriétaires était requise non seulement pour déroger au régime de la copropriété par appartements, mais aussi pour y revenir, par application du principe de la convention-loi (et hormis le cas où la nature du bien aurait changé au point de ne plus justifier la dérogation)¹.

En bref, depuis le 1^{er} janvier 2019, il se déduit de l'art. 577-3 (devenu 3.84.) qu'un seul copropriétaire peut demander à revenir au régime légal en lieu et place du régime dérogatoire, alors qu'avant 2019, l'art. 577-3 était interprété en ce sens que l'ensemble des copropriétaires devaient s'accorder pour mettre fin au régime dérogatoire.

C'est l'article 163 de la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, qui a modifié le texte originaire (introduit, quant à lui, dans notre législation par la loi du 30 juin 1994). L'article 179, al. 3 (originellement al. 4) de cette même loi prévoit toutefois qu'une mise à l'écart du régime de la copropriété par appartements valablement décidée avant le 1^{er} janvier 2019 « n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, al. 1^{er} ». Aussi,

¹ H. CASMAN, « Le champ d'application de la loi : les immeubles concernés », in *La copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis*, Colloque organisé le 16 mars 2001 par le Centre de recherches juridiques (UCLouvain), sous la dir. de N. Verheyden-Jeanmart, p. 17 ; A. SALVÉ, « Loi du 2 juin 2010 : champ d'application, modifications légales des statuts et droit transitoire », in *La copropriété par appartements : la réforme de 2010* (sous la dir. de I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin), Bruxelles, la Charte, 2010, p. 28, n° 5.

en déduit-on qu'au regard des dérogations valablement convenues avant le 1^{er} janvier 2019, la volonté d'un seul copropriétaire reste insuffisante à provoquer un basculement vers le régime de la copropriété par appartements. Vraiment ? Un récent litige a bousculé le cadre². Voyons.

En janvier 2022, deux nouveaux copropriétaires entrent dans une « petite copropriété », comprenant trois lots et placée en régime de copropriété forcée générale par acte notarié du 14 juin 2007. Pour faire ici bref résumé des faits, les deux nouveaux copropriétaires entendent qu'il soit fait application des règles de la copropriété par appartements et la troisième copropriétaire celle des règles de la copropriété forcée générale. Le juge de paix du premier canton d'Eupen-Saint-Vith est d'avis que dès lors que la convention dérogatoire date d'avant le 1^{er} janvier 2019, elle ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Ceci étant, il se demande s'il n'y a pas là une discrimination entre les copropriétaires qui sont soumis à un régime dérogatoire constitué avant le 1^{er} janvier 2019 (uniquement modifiable à l'unanimité) et ceux qui sont soumis à un régime dérogatoire constitué après cette date (modifiable à la demande d'un seul copropriétaire). Une question préjudicielle est soumise à la Cour constitutionnelle.

Dans un arrêt rendu le 27 juin 2024^{*3}, estimant que la différence de traitement en cause repose sur un critère de distinction certes objectif mais qui n'est pas pertinent eu égard aux objectifs du législateur (empêcher la longue coexistence de deux systèmes et la protection de situations valablement acquises), la Cour dit pour droit que « l'article 179, alinéa 3, de la loi du 18 juin 2018 'portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges' viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il empêche que, lorsqu'une dérogation au régime légal propre à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis a été valablement décidée avant le 1^{er} janvier 2019, il soit mis fin à cette dérogation à la demande d'un seul copropriétaire ».

La précarité atteint donc désormais tous les actes dérogatoires, qu'ils soient postérieurs ou antérieurs au 1^{er} janvier 2019.

Isabelle Durant ■

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

² C. MOSTIN, « Les affres du régime dérogatoire de la copropriété : suite et pas fin », *R.C.D.I.*, 2024/4, pp. 11 à 14.

³ Cour constitutionnelle, arrêt n° 70/2024 du 27 juin 2024, www.const-court.be/fr (ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.070).

Obligations

Bail, Covid-19 et force majeure : la suite de la saga

La question a déjà fait couler beaucoup d'encre⁴ : le preneur, empêché d'exploiter les lieux loués selon leur destination en raison de mesures prises par les autorités pour lutter contre la pandémie de Covid-19, peut-il appliquer la théorie des risques pour suspendre le paiement de son loyer, en considérant qu'un cas de force majeure fait obstacle à l'exécution, par le bailleur, de son obligation de lui fournir la jouissance paisible des lieux ?

La Cour de cassation se prononce, une nouvelle fois⁵, dans ce contexte dans son arrêt du 10 octobre 2024*. En l'espèce, le contrat de bail précisait que les lieux loués étaient essentiellement affectés à des fonctions d'enseignement et, dès lors, en grande partie accessibles au public. A la suite de difficultés financières qu'il impute aux mesures de confinement, le preneur sollicite une réduction du montant des loyers pour les périodes durant lesquelles les lieux n'ont pu être exploités.

Le tribunal de première instance, statuant en appel, refuse la réduction, notamment au motif que les mesures gouvernementales « imposent à ceux qui exploitent les lieux (...) d'en interdire l'accès au public » de sorte que ces exploitants se trouvent « le cas échéant, dans l'impossibilité totale ou partielle de pouvoir en jouir », sans que le bailleur soit empêché de « fournir la jouissance paisible des lieux loués (...) conformément à [leur] destination ».

La Cour de cassation rappelle qu'il suit de l'article 1719 de l'ancien Code civil que « lorsque le bail porte sur un bien spécialement destiné à une exploitation déterminée, le bailleur doit procurer au preneur une jouissance conforme à cette destination ». Elle casse le jugement entrepris dans les termes suivants : « En donnant ainsi à connaître que, dans l'hypothèse où l'exploitation des lieux loués conformément à la destination convenue requerrait l'accès du public à ces lieux, la circonstance que des mesures réglementaires aient interdit cet accès n'a pas empêché [le bailleur] de satisfaire à ses obligations, de sorte qu'il écarte l'application de la théorie des risques, le jugement attaqué viole l'article 1719 précité ».

Comme le relève J. van Zuylen⁶, la jouissance de la chose doit être appréciée *in concreto* « conformément à la destination conventionnellement prévue »⁷. Dès lors que le bailleur n'est pas en mesure de fournir cette jouissance en raison d'un cas de force majeure, la théorie des risques peut trouver à s'appliquer.

Céline Hélas ■

Assistante et doctorante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

⁴ M. HIGNY, « Le paiement du loyer face à la crise du coronavirus : au moins une application jurisprudentielle de la théorie des risques », note sous J.P. Etterbeek, 30 octobre 2020, *R.G.D.C.*, 2021, pp. 50-54 ; J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK, « Huur, indexering en tijdelijke overmacht », note sous Cass., 26 mai 2023, *R.W.*, 2023-24, pp. 533-539 ; J. RENIERS, « Het doel heiligt de middelen niet: kritische evaluatie van de verruimde toepassing van artikel 1722 oud BW door het Hof van Cassatie », *R.W.*, 2023-24, pp. 1042-1062 ; H. VYNCKE, « Artikel 1722 oud BW, tijdelijke overmacht en het behoud van het nut van de handelshuurovereenkomst voor partijen », *J.J.P.*, 2023, pp. 507-521.

⁵ Cass., 26 mai 2023, *Huur*, 2023, p. 219, *R.W.*, 2023-24, p. 532, note J. DEL CORRAL et M. DE POTTER DE TEN BROECK ; Cass., 7 septembre 2023, *Huur*, 2024, p. 39, *R.W.*, 2023-24, p. 1180, *J.J.P.*, 2023, p. 535. En-dehors du contexte lié au Coronavirus, voy. Cass., 10 novembre 2022, *J.T.*, 2023, p. 160, note J. VAN ZUYLEN ; Cass., 4 mars 2024, *J.L.M.B.*, 2024, p. 1203.

⁶ J. VAN ZUYLEN, « Coronavirus et force majeure : questions choisies », *R.G.D.C.*, 2020, p. 393.

⁷ Cass., 17 avril 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 1030, *Arr. Cass.*, 1979-80, p. 1038, *R.W.*, 1981-82, p. 310.

Judiciaire

L'absolue nécessité pour agir par voie de requête unilatérale

1. En vertu de l'article 584, alinéa 4, du Code judiciaire, la demande en référé peut être introduite par requête unilatérale « *en cas d'absolue nécessité* ». Cette condition de recevabilité doit être vérifiée d'office par le juge au moment du dépôt de la requête unilatérale.⁸ Elle est soumise à son appréciation souveraine.⁹
2. L'absolue nécessité peut consister en trois hypothèses distinctes : (i) une situation d'extrême urgence telle qu'un référé contradictoire serait inefficace à obtenir une décision en temps utile ; (ii) l'impossibilité d'identifier les adversaires concernés par la mesure ; et (iii) la nature de la mesure demandée, dont l'efficacité ne peut être obtenue que par un effet de surprise.¹⁰
3. Dans un arrêt du 14 novembre 2024^{11*}, la Cour constitutionnelle a rappelé les principes qui précèdent, en soulignant le caractère exceptionnel de la procédure sur requête unilatérale. Selon la Cour, en raison de la dérogation au principe du contradictoire qu'elle incarne, cette procédure ne peut être admise que dans les trois hypothèses limitativement énumérées ci-avant, qui doivent recevoir une interprétation restrictive.

Il en résulte que le recours à la requête unilatérale ne peut être autorisé, dans la première hypothèse précitée, que lorsque le demandeur peut se prévaloir d'un risque de péril grave et imminent ; dans la deuxième, lorsque l'impossibilité d'identifier l'adversaire est totale ; et, dans la troisième, lorsque l'effet de surprise est indispensable, et non simplement utile, à l'efficacité de la mesure.¹²

■ Cécile De Boe

Maître de conférences invitée à l'UCLouvain
Avocate au barreau de Bruxelles

⁸ J. ENGLEBERT et X. TATON, *Droit du procès civil*, vol. 3, « Les procédures accélérées », Limal, Anthémis, 2022, p. 116.

⁹ Cass., 4 septembre 2020, n° C.20.0045.N.

¹⁰ Sur ces conditions, voy. H. BOULARBAH, *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 461 et s. ; J. ENGLEBERT et X. TATON, *Droit du procès civil*, vol. 3, « Les procédures accélérées », *op. cit.*, pp. 117 et s.

¹¹ C.C., 14 novembre 2024, n° 123/2024.

¹² H. BOULARBAH, *Requête unilatérale et inversion du contentieux*, *op. cit.*, p. 494 ; Civ. Namur, div. Namur (réf.), 26 novembre 2024, R.G. n° 24/12/C.