

Obligations

De la qualification du contrat et du pouvoir (devoir ?) de le requalifier : mise en perspective avec l'arrivée de l'article 5.68¹

L'opération de qualification d'un contrat consiste à « *définir à quelle catégorie juridique il appartient afin de déterminer les règles de droit qui s'y appliquent* »². S'il est évidemment tenu d'avoir égard à la qualification donnée par les parties, le juge saisi d'un litige n'était, en principe, pas lié par cette qualification. L'entrée en vigueur du Livre V et l'arrivée de l'article 5.68 tend à renverser cette perspective.

Dans un arrêt récent du 26 septembre 2025*, la Cour approuve la décision de requalification d'un contrat de commodat en bail à ferme³.

Après avoir rappelé le principe applicable *ratione temporis* selon lequel « *lorsque les éléments soumis à son appréciation permettent d'exclure la qualification donnée par les parties à la convention qu'elles ont conclue, le juge du fond peut y substituer une qualification différente* », la Cour a validé le raisonnement de la décision attaquée.

Celle-ci commence par rappeler que « *le commodat nécessite tant la gratuité que la nature essentielle du service rendu et ce, sous peine d'être requalifié par le juge en bail à ferme* », et que, « *lorsqu'un contrat confère un droit de jouissance, il faut prouver l'existence d'une rétribution si on veut le qualifier de bail* ».

La décision attaquée constate qu'après avoir résilié les conventions précédentes, les défendeurs sont demeurés dans les lieux et ont continué l'exploitation sans aucun arrêt. Autre élément retenu, la nouvelle convention intitulée 'commodat' porte sur les mêmes biens et maintient le paiement d'un même montant mensuel. La décision conclut à la nécessité de requalifier la relation contractuelle en bail à ferme.

L'entrée en vigueur du Livre V et de l'article 5.68 change-t-il la donne ? Pour rappel, ce dernier énonce que « *La qualification donnée par les parties au contrat ne peut être écartée que lorsqu'elle est incompatible avec les clauses de celui-ci ou avec les règles impératives ou d'ordre public* ».

Le rôle du juge, en cas de qualification donnée par les parties⁴, est présenté selon une perspective différente : son intervention est restreinte aux cas légalement prévus et il est, sauf exception, désormais tenu par la qualification donnée par les parties à leur contrat.

In specie, compte tenu du caractère protégé des règles du bail à ferme, la solution retenue n'aurait sans doute pas été différente.

Si, en revanche, la qualification donnée par les parties est acceptable en ce qu'elle ne contredit pas à suffisance ni les clauses du contrat ni aucune règle impérative ou d'ordre public, même si une tierce qualification aurait été préférable, l'article 5.68 empêche toute intervention du juge, au détriment, sans doute, de ce qui aurait été une qualification plus « juste » au regard de la réalité des rapports entre parties⁵.

¹ La présente contribution se limite à attirer l'attention du lecteur sur l'approche de la Cour jusqu'à l'entrée en vigueur du Livre V et sur la modification apportée par l'introduction de l'article 5.68 qui cadre légalement la thématique étudiée. Le sujet appelle, à l'évidence, de plus amples développements (historique et évolution de la jurisprudence, examen approfondi des notions d'interprétation et de qualification, conclusions et mise en perspective avec l'arrivée de l'article 5.68) qui peuvent être trouvés dans la contribution suivante : J. Van Meerbeeck, « La (re)qualification du contrat : contrat d'hypothèque ou voyage en chine ? », *Jurim Pratique*, 2025/3, pp. 9-53.

² P. Van Ommeslaghe, *De Page. Traité de droit civil belge*, t. II, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 638.

³ Cass., 25 septembre 2025, disponible en ligne à l'adresse suivante : https://juportal.be/JUPORTAwork/ECLI:BE:CASS:2025:ARR.20250926.1F.3_FR.pdf

⁴ Rappelons que si le contrat n'a pas été qualifié par les parties, le juge devra s'atteler à lui trouver une qualification la plus correcte possible.

⁵ J. Van Meerbeeck, « La (re)qualification du contrat : contrat d'hypothèque ou voyage en chine ? », *Jurim Pratique*, 2025/3, p.48.

Felix STANDAERT ■

*Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

Obligations

Les modèles “consentir ou payer” : le Tribunal de l’UE rejette le recours de Meta

Depuis 2023, Meta tente d’imposer à ses utilisateurs un modèle dit « consentir ou payer », dans lequel l’accès à ses services est conditionné soit au consentement au traitement de données personnelles à des fins de publicité personnalisée, soit au paiement d’un abonnement sans ce type de traitement.

Dans ce contexte, en avril 2024, le Comité européen de la protection des données (ci-après « CEPD ») a adopté l’avis 8/2024⁶, proposant une grille d’analyse, à l’aune des exigences du Règlement général sur la protection des données, et plus particulièrement des conditions de validité du consentement. Le CEPD y souligne notamment que le montant exigé pour accéder à une version dépourvue de publicité personnalisée ne saurait être fixé à un niveau tel qu’il priverait l’utilisateur d’un véritable choix, condition essentielle à la liberté du consentement.

Estimant que cet avis portait atteinte à ses intérêts, Meta a sollicité, d’une part, son annulation et, d’autre part, la réparation du préjudice qu’elle aurait subi du fait de cet avis.

Par une ordonnance⁷ rendue en avril 2025*, le Tribunal de l’Union Européenne conclut que l’avis ne produit pas d’effets juridiques obligatoires à l’égard de tiers, ni, plus particulièrement, à l’égard de Meta. Partant, il conclut que cet avis ne constitue pas un acte attaquant.

Par ailleurs, le Tribunal rejette la demande de Meta d’être indemnisée pour le dommage qu’elle aurait subi au titre de la responsabilité non contractuelle de l’Union. Le Tribunal relève d’abord que la condition tenant à l’existence d’un dommage réel et certain n’est pas remplie dès lors que le préjudice allégué par Meta, à savoir une baisse de ses revenus publicitaires et d’abonnement, repose sur une interprétation erronée de l’avis. S’agissant du lien de causalité, le Tribunal constate qu’aucun lien suffisamment direct ne peut être établi entre l’avis et la baisse de revenus invoquée, dès lors que cet avis est dépourvu de tout effet contraignant.

Cette ordonnance confirme que, si le CEPD peut orienter les pratiques des plateformes, ses avis n’ont pas de caractère contraignant et ne peuvent, en l’état, constituer un fondement à des recours ou à une indemnisation devant le Tribunal de l’UE.

Dans un communiqué publié le 8 décembre 2025, la Commission européenne indique toutefois avoir pris acte des engagements de Meta visant à proposer aux utilisateurs de l’Union une option alternative pour les services de Facebook et d’Instagram. Ces nouvelles modalités, qui devraient être présentées à partir de janvier 2026, leur permettraient de bénéficier de publicités « moins personnalisées », sans contrepartie financière. Il conviendra désormais d’en apprécier la mise en œuvre concrète...

Selin MAMMADOVA ■

Assistante à l’UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau du Brabant wallon

⁶ CEPD, avis 8/2024 du 17 avril 2024 relatif à la validité du consentement dans le cadre des modèles « consentir ou payer » mis en œuvre par les grandes plateformes en ligne.

⁷ Ordonnance du Tribunal (dixième chambre) du 29 avril 2025, Meta Platforms Ireland/Comité européen de la protection des données, T-319/24.

Contrats

La Cour de cassation rappelle les promoteurs à l'ordre sur la faculté de modification unilatérale des statuts de copropriété d'immeubles

Il est fréquent en pratique que les statuts de copropriété d'un immeuble en cours de construction prévoient un pouvoir de modification unilatéral et temporaire desdits statuts en faveur du promoteur. Cette faculté est visée à l'article 3.85, §2 du Code civil et est strictement limitée aux modifications justifiées par des circonstances d'ordre technique ou qui doivent être apportées dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires. Ces modifications ne peuvent en aucun cas affecter les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative, ni alourdir les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. En outre, ces modifications doivent être apportées avant la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, qui précède celle des parties privatives. L'on voit bien dans cette dernière règle le spectre de la Loi Breyne⁸ qui encadre fermement les ventes immobilières sur plan en fournissant de multiples garanties à l'acquéreur.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler dans un arrêt récent, rendu le 11 avril 2025⁹, que cette disposition est de droit impératif conformément à ce qu'énonce l'article 3.100 du Code civil. En substance la Cour a jugé que la clause statutaire permettant à un promoteur de modifier unilatéralement des parties communes afin de les soustraire au régime de la copropriété forcée méconnaît le caractère impératif des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles bâtis. Une modification des statuts de copropriété de ce type aurait en effet nécessité l'intervention de l'association des copropriétaires, statuant en assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix¹⁰.

En conclusion, il est recommandé aux praticiens - et singulièrement aux notaires - d'éviter d'inclure dans les statuts de copropriété qu'ils sont amenés à rédiger des pouvoirs de modification unilatéraux trop étendus en faveur des promoteurs. Le carcan de l'article 3.85, §2 du Code civil doit être respecté.

John de BROUCHOVEN de BERGEYCK ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Notaire à Bruxelles

⁸ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, M.B. 11 septembre 1971.

⁹ Cass. (1^{re} ch.) 11 avril 2025, C.24.0043.N/5, RW 2024-25/41, p. 1676.

¹⁰ Article 3.88, §1^{er}, 2^e, e) du Code civil.