



## Les pages n° 181 - 16 décembre 2024

Chères lectrices et chers lecteurs,

Cette livraison d'avant Noël est telle un sapin au pied duquel attendent de magnifiques cadeaux. Trois collègues les y ont déposés. Ils consistent tous les trois en des commentaires d'arrêts rendus par la Cour de cassation. La première contribution, signée de la plume d'Isabelle Durant, est le commentaire d'un arrêt traitant de la matière du droit des biens, singulièrement de la clé de répartition des charges de copropriété. Ensuite, Pierre Bazier s'intéresse à la possibilité dont dispose une autorité publique de récupérer les frais exposés à la suite de la faute d'un tiers en analysant un arrêt de la Cour de cassation dans lequel elle eut à se prononcer sur la récupération des indemnités versées par l'assureur-loi d'une commune à la suite de l'intervention de ses pompiers. Le présent numéro contient une dernière contribution de Florence George consacrée au droit de la preuve et à la répartition de la charge de celle-ci, dans laquelle elle commente un arrêt de la Cour de cassation rendu le 4 janvier 2024 en la matière. Tout un programme !

Ces cadeaux déballés, il ne me reste qu'à vous souhaiter d'heureuses fêtes de fin d'année.

Justin Vanderschuren

Responsable du numéro

Biens

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

L'article 577-4, § 1er 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, § 1er, 2°, a) et art. 3.88., § 1er, 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, la Cour indique (...) [Lire l'article complet](#)

Isabelle Durant

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

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

### 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, 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.

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 (...) [Lire l'article complet](#)

Pierre Bazier

Chargé de cours invité à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

## Contrats

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

L'arrêt du 4 janvier 2024 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Florence George

Chargée de cours à l'UNamur

[Consulter la décision](#)