



Les pages n° 183 – 15 janvier 2025

Chères Lectrices et chers Lecteurs,

Alors que la presse nous rappelait, il y a quelques semaines seulement, que le Covid-19 a fait irruption dans nos vies il y a cinq ans déjà, la Cour de cassation nous rappelle aussi, de temps à autre, cette période. Ainsi par exemple, par un arrêt du 10 octobre 2024, commenté par Céline Hélas. La question y traitée est de savoir si le preneur empêché d'exploiter les lieux loués selon leur destination en raison des mesures imposées par les autorités peut suspendre le paiement du loyer.

Cécile De Boe met, quant à elle, en exergue un arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 novembre dernier. La Cour rappelle que la procédure par requête unilatérale reste une procédure exceptionnelle, uniquement applicable en cas d'absolue nécessité, laquelle ne se décline que dans trois hypothèses précises.

Enfin, un arrêt rendu le 27 juin 2024, sur question préjudicielle, par la Cour constitutionnelle nous ramène à l'année 2018, lors de laquelle le législateur modifia une des conditions requises pour déroger au régime de la copropriété par appartements. On savait précaire le régime dérogatoire : il l'est plus que jamais !

Bonne lecture !

Isabelle Durant

Responsable du numéro

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 1er janvier 2019, la loi formule (...) [Lire l'article complet](#)

Isabelle Durant

Professeure à l'UCLouvain

[Consulter l'arrêt](#)

Obligations

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

La question a déjà fait couler beaucoup d'encre : 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 fois, 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Céline Hélas

Assistante et doctorante à l'UCLouvain

[Consulter la décision](#)

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. Elle est soumise à son appréciation souveraine.

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.

3. Dans un arrêt du 14 novembre 2024, la Cour constitutionnelle a rappelé (...) [Lire l'article complet](#)

Cécile De boe

Maître de conférences invitée à l'UCLouvain

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter l'arrêt](#)