



Les pages n° 157 – 20 octobre 2023

Cette livraison automnale des Pages offre une même actualité que les précédentes. Me Bazier s'arrête sur un arrêt rendu par la Cour de cassation le 23 janvier 2023 relativement à la théorie de l'alternative légitime, dont les questionnements relatifs à son application en présence d'une omission fautive ont donné lieu à des hésitations doctrinales : la Cour de cassation y maintient une position de principe identique à celle qu'elle applique à l'acte positif. Me Despret nous emmène ensuite sur le terrain (un peu) moins connu du bail à ferme et, surtout, du droit de préemption dont jouit le preneur, avec un arrêt intéressant de la Cour de cassation du 2 juin 2023, qui confirme la naissance du droit au moment de la conclusion du contrat de vente qui lui donne sa substance, de sorte que la résiliation ultérieure de ce contrat n'emporte pas sa disparition. La brève rédigée par Me Cuvelier porte, enfin, l'attention sur la récente entrée en vigueur de modifications décrétales en matière de bail étudiant pour la Région wallonne, initiative passée quasiment inaperçue mais qui était pourtant de bonne augure à la veille d'une nouvelle rentrée académique.

Bonne lecture,

Catherine Delforge

Responsable du numéro

Obligations

L'application de l'alternative légitime aux omissions fautives

Un récent arrêt de la Cour de cassation du 23 février 2023 précise le raisonnement que le juge doit suivre quand il applique la théorie de l'alternative légitime aux omissions fautives.

On rappellera que, tant en matière contractuelle qu'extracontractuelle, le demandeur en réparation doit établir l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage, tel qu'il s'est réalisé in concreto, pour obtenir la réparation de son préjudice et que l'établissement de ce lien de causalité requiert que, sans la faute, le dommage n'eût pu se produire tel qu'il s'est réalisé concrètement. En outre, (...) [Lire l'article complet](#)

Pierre Bazier

Chargé de cours invité à l'UCLouvain

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

Biens

Vente, résiliation amiable et ... (surtout) droit de préemption !

La loi sur le bail à ferme accorde un droit de préemption au preneur en cas de vente du bien loué. Elle prévoit en effet que le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis ce dernier en mesure d'exercer son droit de préemption et que, « [à] cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée », ajoutant que « Cette notification vaut offre de vente ». En cas de vente faite en méconnaissance du droit du preneur, celui-ci peut notamment exiger d'être subrogé à l'acquéreur.

La Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur ces dispositions dans un arrêt du 2 juin 2023. Dans l'espèce soumise aux juges du fond, (...) [Lire l'article complet](#)

Amandine Desprt

Assistante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

Avocate au barreau de Brabant Wallon

[Consulter la décision](#)

Brève

Du neuf en matière de bail étudiant en région Wallonne

Le décret du 19 mai 2023 modifiant le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation est entré en vigueur le 1er juin 2023 et, avec lui, quatre importantes modifications ont été apportées au régime du bail d'habitation pour étudiants. Premièrement, le délai laissé aux étudiants-preneurs pour apporter la preuve de leur statut d'étudiant passe de trois à six mois. Si cette preuve (...) [Lire l'article complet](#)

François Cuvelier

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter le décret](#)

