



## Les pages n° 168 – 3 avril 2024

Vous avez dit « commodat » ? La notion, qui fleure bon le XIXe siècle, reprend des couleurs dans ce numéro.

Sous une décision du juge de paix de Rhode-Saint-Genèse du 21 novembre 2023, Amandine Despret revient sur cette notion et plus précisément sur ce qui distingue un droit d'usage ou un droit d'habitation (droits réels) du prêt à usage ou du « commodat » (droit personnel). Le commodat étant un contrat essentiellement gratuit, le juge de paix en déduit que tel ne pouvait pas être la qualification du contrat litigieux, dans le cadre duquel les usagers avaient notamment acquitté le précompte immobilier. Retenant la qualification de droit réel d'usage, le juge de paix décide par conséquent qu'il convient d'appliquer l'article 625 de l'ancien Code civil pour déterminer à quelles conditions il est possible de mettre fin au droit de l'usager.

De commodat, il en est aussi question dans le commentaire que fait Florence George d'un arrêt de la Cour de cassation du 24 novembre 2023, par lequel celle-ci a confirmé que le prêt à usage de la chose d'autrui était valable, et donnait naissance à des droits personnels et non à des droits réels. En l'espèce, deux agriculteurs, qui disposaient d'un terrain agricole en vertu d'un tel prêt à usage (ou commodat), avaient conclu un contrat de culture avec une société. La Cour de cassation juge ce contrat valable, autorisant cette société à agir en indemnisation des dégâts de gibier ayant endommagé la parcelle en question.

Tout autre chose pour terminer : Valérie Nicaise relève deux arrêts de la Cour de cassation, l'un du 14 novembre 2022, l'autre du 18 septembre 2023, par lesquels elle rappelle l'obligation du juge d'évaluer in concreto le dommage de chaque victime en matière d'incapacité personnelle permanente, mais se prononce surtout, ce qui est plus rare, sur la fixation des bases de calcul de cette incapacité, et pas seulement sur le choix de la méthode de calcul à appliquer (forfait, capitalisation ou rente).

Bonne lecture !

Arnaud Hoc

Responsable du numéro

## Biens

### Droit personnel d'usage ou droit réel d'usage ? Telle est la question !

Dans le litige soumis à la Juge de paix de Rhode-Saint-Genèse, les parties ne s'accordaient pas sur la qualification du « droit d'usage » octroyé par convention conclue près de 25 ans plus tôt. Le demandeur venait d'acquérir le bien et souhaitait mettre fin à l'occupation des défendeurs.

Selon ladite convention (tripartite), la partie A (propriétaire précédent) reconnaissait à la partie B (défendeurs à la cause soumise à la juge de paix) « le droit d'usage à titre gratuit et sans limite de temps » à plusieurs conditions dont le bénéficiaire était la partie C (qui n'était ni propriétaire, ni usager).

La question était de savoir s'il s'agissait d'un droit personnel (prêt à usage/commodat ou bail), comme le soutenait le demandeur, ou d'un droit réel d'usage (droit d'usage/d'habitation), comme le soutenaient les défendeurs.

La juge de paix a estimé (...) [Lire l'article complet](#)

Amandine Despret

Assistante à l'UCLouvain

[Consulter la décision](#)

## Contrats

### Le bail de la chose d'autrui et les dégâts de gibier

Par un arrêt du 24 novembre 2023, la Cour de cassation rappelle « qu'un contrat de bail n'est pas nul par le fait que le bailleur, à défaut de disposer lui-même d'un droit réel sur cette chose ou de sa jouissance, n'est pas autorisé par celui qui en dispose à louer la chose ».

L'enseignement est classique : le bail ou le prêt à usage de la chose d'autrui est parfaitement valable entre les parties, ces contrats ne donnant naissance qu'à des obligations et des droits personnels et non à des droits réels.

En l'espèce, une parcelle de terrain, propriété de M. C., avait été mise à disposition gratuite de deux agriculteurs, MM. E. et B. V. B., lesquels avaient ensuite conclu un contrat de culture avec une société.

Victime des dégâts de gibiers, cette société avait saisi la justice de paix d'une demande en réparation de son dommage sur la base de la loi du 14 juillet 1961 et obtenu gain de cause.

Frappée d'appel, cette décision fut réformée par le tribunal de première instance, lequel (...) [Lire l'article complet](#)

Florence George

Chargé de cours à l'UNamur

Chargée de cours invitée à l'UCLouvain

Avocate

[Consulter la décision](#)

## Brève

### Quant à la fixation de la base de calcul de l'incapacité personnelle permanente

La Cour de cassation a récemment eu l'opportunité de se prononcer sur deux décisions de juges du fond, qui avaient diminué la base de calcul journalière retenue pour l'évaluation de l'incapacité personnelle permanente par rapport à celle qu'ils avaient appliquée en parallèle pour évaluer le même dommage durant la période temporaire.

Le tribunal de première instance du Hainaut avait, pour sa part, motivé sa décision en (...) [Lire l'article complet](#)

Valérie Nicaise

Chercheuse associée à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la première décision](#)

[Consulter la seconde décision](#)



SAINT-LOUIS BRUXELLES