



Les pages n° 128 – 1 août 2022

Une nouvelle livraison au milieu d'un été que nous espérons profitable pour tout un chacun.

L'occasion de mettre en évidence l'évolution découlant de l'entrée en vigueur du livre 3 du Code civil en matière de renonciation au droit d'accession et aux conséquences de celle-ci au niveau des troubles de jouissance.

Par ailleurs, un arrêt de la Cour de cassation du 12 avril 2021, prononcé dans le contexte d'un incendie survenu dans une copropriété, semble de nature à apaiser le secteur des assurances « ému » par la jurisprudence antérieure de notre Cour suprême.

Pierre Jadoul

Responsable du numéro

Contrats

Renonciation au droit d'accession et trouble du voisinage

Il est d'usage pour les promoteurs de solliciter du propriétaire d'un fonds de leur octroyer le droit de construire sur celui-ci moyennant, dans le chef du propriétaire, renonciation à son droit d'accession sur les ouvrages réalisés par le promoteur. Désormais consacrée par les articles 3.55 et s. du nouveau Code civil, la renonciation au droit d'accession (ci-après RDA) constitue un élément central dans les promotions immobilières, puisqu'elle permet au promoteur de développer son projet sans devoir mobiliser des fonds dans l'acquisition du terrain.

Il n'est pas rare, qu'en cours de réalisation du projet, un voisin se plaigne de troubles générés à son immeuble par le chantier. La question se pose alors de savoir si le promoteur, bénéficiaire d'une convention RDA, entre dans les conditions d'application ratione personae de la théorie des troubles anormaux de voisinage ?

Consacrée par la Cour de cassation depuis ses arrêts du 6 avril 1960, la théorie des troubles de voisinage a connu une évolution de son champ d'application au travers des arrêts du 31 octobre 1975 et du 9 juin 1983 (...) [Lire l'article complet](#)

Sébastien Vanvrekom

Chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

Brève

Quand la Cour de cassation fait la part du feu...

L'arrêt de la Cour de cassation du 12 avril 2021 a éteint le feu qui couvait dans le secteur des assurances.

Dans cet arrêt, la Cour a d'abord rappelé la possibilité, dans le cadre d'un contrat d'assurance incendie, d'une stipulation au profit d'un tiers, sans que ce tiers ne soit désigné nommément dans le contrat. Il suffit, lorsqu'un sinistre survient, que ce tiers puisse être déterminé sans équivoque. La Cour a dès lors estimé qu'à partir du moment où la prime d'assurance couvrait l'intégralité du bien assuré, la question de la couverture des copropriétaires indivis du bien concerné ne se posait plus, peu importe que les parties aient convenu ou non expressément d'une telle couverture.

Cet arrêt marque en fait une nette évolution dans la jurisprudence de notre Haute juridiction. (...) [Lire l'article complet](#)

Marie-Hélène de Callataÿ

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)