



## Les pages n° 172 – 3 juin 2024

Au sommaire de ce nouveau numéro, trois intéressantes décisions de deux Hautes juridictions du pays.

Tout d'abord, l'arrêt du 5 février 2024 de la Cour de cassation. Il offre à la Cour l'occasion de confirmer le régime de la nullité du contrat de vente portant sur la chose d'autrui (art. 1599, ancien C. civ.). Cette nullité est relative, avec pour conséquence que l'adage « In pari causa turpitudinis cessat repetitio » ne peut trouver à s'appliquer. Yannick Ninane, qui approuve cette décision, relève que la question appartiendra au passé, si la récente proposition de loi portant le livre 7 du Code civil est adoptée en l'état. La vente de la chose d'autrui serait, en effet, plus adéquatement sanctionnée par la résolution pour inexécution de l'obligation de garantie d'éviction.

Viennent ensuite deux arrêts de la Cour constitutionnelle. Celle-ci est régulièrement saisie de questions préjudicielles relatives à la constitutionnalité des dispositions légales les plus diverses, avec des fortunes diverses. Les deux arrêts épinglés dans ce numéro l'attestent.

Par son arrêt du 25 avril 2024, la Cour déclare l'article 3.62 du Code civil, relatif à l'empiètement du bâtisseur de mauvaise foi, contraire à l'article 16 de la Constitution et à l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la CEDH. Dans l'attente d'une éventuelle adaptation législative, Vincent Defraiteur préconise, à juste titre, un retour au droit commun et en particulier aux conditions et sanctions de l'abus de droit.

En revanche, c'est par la négative que la Cour constitutionnelle répond à la question préjudicielle relative à l'inconstitutionnalité de l'article 88, § 1er, alinéa 1er, deuxième phrase de la loi relative aux assurances. L'action en réclamation du capital épargne d'une assurance sur la vie peut donc être soumise à un délai de prescription de trente ans. Comme le relève Marine

Boreque, la Cour, en décidant de la sorte, n'a pas tenu compte des objections de la doctrine.

Bonne lecture !

Patrick Wery

Responsable du numéro

## Contrats

### La vente de la chose d'autrui n'est pas contraire à l'ordre public.

Les quatre enfants (3 frères et une sœur) de Monsieur et Madame VDB concluent un accord, en préambule duquel ils expliquent qu'ils sont, ensemble, propriétaires de la totalité des actions de deux sociétés par l'effet d'une donation effectuée par leurs parents. Par cet accord, la sœur vend l'ensemble de ses actions à ses frères.

Il s'avère ensuite, à l'occasion d'une assemblée générale extraordinaire, que les parents sont encore propriétaires des actions vendues.

Les frères acquéreurs introduisent alors une action en justice, fondée sur l'article 1599 de l'ancien Code civil, qui dispose que « la vente de la chose d'autrui est nulle ». Ils poursuivent en conséquence la nullité de la vente conclue avec leur sœur et sollicitent le remboursement du prix qu'ils lui ont payé.

Par un arrêt du 7 mars 2016, la Cour d'appel de Gand prononce (...) [Lire l'article complet](#)

Yannick Ninane

Maître de conférences invité à l'UCLouvain

Juge au tribunal de l'entreprise du Hainaut

[Consulter la décision](#)

## Biens

### L'empiéteur de mauvaise foi retoqué par la Cour constitutionnelle

Il a déjà été question d'empiètement dans cette revue, car il en est question quasi quotidiennement dans les dossiers immobiliers.

Pour rappel, l'article 3.62 du Livre 3 organise le sort de l'empiètement réalisé selon la bonne ou la mauvaise foi du bâtisseur. En cas de mauvaise foi, le texte prévoit que l'empiété peut solliciter l'enlèvement « sauf s'il n'y a ni

emprise considérable, ni préjudice potentiel » dans son chef. Dans ce cas, l’empiété devra se contenter d’un droit de superficie ou céder l’emprise à l’empiéteur, certes moyennant indemnisation.

Cette hypothèse du bâtisseur de mauvaise foi a été soumise récemment à l’appréciation de la Cour constitutionnelle par voie préjudicielle et, par un arrêt du 25 avril 2024 (49/2024), la Cour a estimé que cette disposition (l’article 3.62 § 2 alinéa 3) est contraire au droit de propriété.

Le cas de figure est connu : un propriétaire rénove son bien en débordant sur le fonds de son voisin, par des murs, une isolation et des conduites d’utilité publique, sur 25 cm. Sa mauvaise foi est avérée. Le voisin empiété sollicite (...) [Lire l’article complet](#)

Vincent Defraiteur

Assistant à l’UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Assistant à l’ULB

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter l’arrêt](#)

## Brève

### Délai de prescription des actions en réclamation du capital épargne : absence de discrimination

L’action en réclamation du capital épargne d’une assurance sur la vie est, par contraste avec les principes du droit des assurances, soumise à un délai de prescription de trente ans. Ce régime s’expliquait initialement par une volonté d’harmoniser les délais applicables aux opérations d’épargne, qu’elles soient réalisées par un contrat d’assurance ou dans le secteur bancaire. Suite à la modification du délai de droit commun, (...) [Lire l’article complet](#)

Marine Boreque

Assistante et doctorante à l’UCLouvain

[Consulter l’arrêt](#)