



## Les pages n° 176 – 1 octobre 2024

Chères lectrices et chers lecteurs des Pages,

Ça y est, les années académique et judiciaire sont à présent bien lancées, l'automne est là et nos agendas sont déjà bien chargés ... C'est donc le moment d'une petite pause instructive, en lien avec quelques actualités en droit privé.

Cette nouvelle livraison sera ainsi l'occasion pour C. Bockstael de nous informer sur les modalités d'évaluation des dommages aux biens, en cas de remplacement, en suivant la jurisprudence récente de la Cour de cassation et le nouveau livre 6 du Code civil. A. Ruelle nous invite, quant à elle, à porter un regard rétrospectif à propos du livre 3 du Code civil, plus spécialement en ce qui concerne la cession des droits réels d'usage. Ce sont, enfin, la garantie des vices cachés et le point de départ du bref délai prévu à l'article 1648 de l'ancien Code civil qui retiendront notre attention avec la contribution de M. Biembongo.

Je profite aussi de ce mot d'accueil pour vous informer ou rappeler que la proposition de livre 7 consacré au droit des contrats spéciaux fait l'objet d'une consultation publique jusqu'au 31 octobre. Cette proposition est disponible via le lien suivant : [https://justice.belgium.be/fr/nouvelles/autres\\_communiqués/consultation\\_publicque\\_livre\\_7\\_contrats\\_speciaux\\_du\\_nouveau\\_code\\_civil](https://justice.belgium.be/fr/nouvelles/autres_communiqués/consultation_publicque_livre_7_contrats_speciaux_du_nouveau_code_civil)

Bonne lecture de nos Pages,

Catherine DELFORGE

Responsable du numéro

**Responsabilité**

## Vétusté et réparation intégrale du dommage, des nouveautés

Le 27 juin 2024, la Cour de cassation s'est prononcée, en matière de responsabilité extracontractuelle, relativement au principe de la réparation intégrale du dommage et au montant de remplacement qui peut être accordé à la victime. Le pourvoi était dirigé contre un jugement ayant trait à l'indemnisation pour un poteau électrique accidenté. La compagnie d'assurance avait déduit 15% pour cause de vétusté, ce que le propriétaire contestait en se fondant sur le principe de la réparation intégrale. Le Tribunal avait donné raison à la compagnie d'assurance.

Si la réparation intégrale du dommage est un principe bien établi, le calcul du montant à allouer pour le remplacement d'un objet endommagé divise encore la jurisprudence. Le juge se trouve, en effet, dans la délicate position d'éviter un enrichissement de la victime, d'une part, et de permettre à celle-ci d'être replacée dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le fait générateur n'avait pas été commis, d'autre part. En fonction de la nature du bien (immeuble, véhicule automoteur, bijoux, etc.), la jurisprudence est divisée quant à (...) [Lire l'article complet](#)

Cassandra Bockstael

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

### Biens

## Une actualité à l'aune du temps long de la tradition civile : retour sur la cession d'un droit réel d'usage

Le choix du législateur belge de consacrer le système fermé des droits réels s'inscrit dans la tradition du droit civil depuis le droit romain, autant que sa justification, inspirée par le souci de conserver au droit de propriété sa place centrale au cœur du droit des biens.

La nouveauté du livre 3 du Code civil tient à l'ordonnance que suppose le dégagement des deux catégories des droits réels d'usage et des sûretés réelles, entre lesquelles se distribuent ces droits qui, le droit de rétention excepté, furent progressivement reconnus et organisés au cours de l'histoire du droit romain. De cette liste, le droit belge avait conservé la substance, à la différence du droit français, grâce aux deux lois hollandaises du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose et la superficie.

Une autre innovation tient à la série que formaient anciennement l'usage, l'habitation, et l'usufruit : l'usage n'a pas été repris dans le livre 3, tandis que l'habitation est requalifiée, sauf preuve contraire, comme un droit d'usufruit incessible.

En droit romain, et dans la tradition, ces droits à caractère temporaire étaient (...) [Lire l'article complet](#)

Annette Ruelle

Professeure à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Co-directrice du CRHIDI

## Obligations

### Vente, bref délai et erreur dans le choix du fondement de l'action en réparation des vices cachés

Le 18 janvier 2024, la Cour de cassation s'est prononcée relativement à la garantie des vices cachés en matière de vente, plus spécifiquement l'exigence du « bref délai » de l'article 1648 de l'ancien Code civil.

Dans l'affaire soumise à la Cour, le demandeur en cassation avait acquis un appartement neuf à Ostende par un acte du 11 juin 2004. Des problèmes d'humidité étaient survenus postérieurement et avaient fait l'objet de réparations en 2005 et 2007. À la suite de l'apparition de nouveaux dégâts, par une action du 1er février 2011, l'acheteur met en cause la responsabilité décennale de son vendeur, se fondant, (...) [Lire l'article complet](#)

Mpela Biembongo

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)