



Les pages n° 188 – 1 avril 2025

Chères Lectrices et chers Lecteurs,

Pour cette édition printanière, nous avons le plaisir de vous présenter un enrichissant éventail de contributions. La première étude propose une analyse d'un arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 2025, portant sur la relation entre l'action en lésion qualifiée et la lésion énorme pour plus de 7/12 dans un contexte de vente immobilière. Ensuite, Olivier Jauniaux examine une décision récente de la Justice de Paix de Sprimont concernant les troubles anormaux de voisinage liés à des arbres anciens situés à la limite séparative et aborde les questions de prescription qui en découlent. Pour conclure, Julie della Faille offre une réflexion critique sur un arrêt de la Cour de cassation du 12 décembre 2024, qui aborde la théorie de l'équivalence des conditions dans le cadre d'une action en responsabilité intentée par une étudiante contre l'ULB, à laquelle elle reprochait la perte d'une année académique.

Bonne lecture !

Nicolas Van Damme

Responsable du numéro

Contrats

Quel rapport entre la lésion qualifiée et la lésion énorme sous l'empire de l'ancien Code civil ?

Par un arrêt du 23 janvier 2025 (RG n° C.22.0089.F), la Cour de cassation casse un arrêt de la cour d'appel de Mons en ce que celle-ci avait refusé de faire droit à une demande de rescision d'une vente sur la base de la lésion qualifiée, compte tenu que le délai de deux ans de l'article 1676 ancien Code

civil pour la rescision pour lésion de plus de 7/12èmes (la « lésion énorme ») avait expiré :

« L'arrêt, qui considère qu'« en ce qui concerne la demande de rescision de la vente pour lésion, à supposer qu'au moment où la vente a été conclue entre les parties, un déséquilibre manifeste existait entre les prestations respectives des parties, ce que le seul rapport unilatéral produit par les [demandeurs] n'établit pas à suffisance, les conditions de l'institution (...) [Lire l'article complet](#)

Nicolas Van Damme

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KULeuven

Membre du comité de rédaction R.G.A.R.

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

Biens

Le temps passe, les arbres poussent, la prescription court...

Les faits et la demande ayant donné lieu au jugement prononcé par le juge de paix de Sprimont le 5 novembre 2024 sont classiques : deux propriétés voisines, deux arbres (des sapins Douglas) plantés sur l'une d'elles mais à proximité de la limite séparative et des doléances des propriétaires de la parcelle voisine en lien avec lesdits arbres (mousse, épines, racines et branches envahissantes). Ces derniers introduisent en conséquence une action sur pied de la théorie des troubles anormaux de voisinage aux termes de laquelle ils postulent l'abattage des deux conifères.

Sur la base de l'ensemble des éléments portés à sa connaissance, le magistrat cantonal retient que « les inconvénients invoqués par les demandeurs existent depuis plus de cinq ans à dater de la citation introductive (...) vu l'âge des sapins (plus de 50 ans), vu le développement des branches latérales, vu le diamètre important des racines et l'importance de leur propagation sous l'abri de jardin. ».

Ayant initialement rappelé que (...) [Lire l'article complet](#)

Olivier Jauniaux

Maître de conférences invité à l'UCLouvain

Avocat au barreau du Brabant wallon

[Consulter la décision](#)

Responsabilité civile

Théorie de l'équivalence des conditions : le juge peut-il tenir compte de toutes les circonstances dans le processus de reconstruction des faits ?

Dans son arrêt du 12 décembre 2024, la Cour de cassation rappelle que, concernant la théorie de l'équivalence des conditions, d'une part, « l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage suppose que, sans la faute, le dommage n'eût pu se produire tel qu'il s'est réalisé » et, d'autre part, « le juge qui apprécie l'existence de ce lien doit reconstruire le cours des événements en omettant la faute ; s'il ne peut modifier les autres circonstances dans lesquelles le dommage est survenu, il doit, dans la mesure où la faute affecte ces circonstances, en faire abstraction ».

Les faits ayant mené à cette décision sont les suivants. Une étudiante recherchait la responsabilité de l'ULB sur la base des articles 1382 et 1383 de l'ancien Code civil, lui reprochant l'adoption d'une décision d'ajournement à l'issue de son master 1 en sciences dentaires. A la suite d'un recours devant le Conseil d'Etat, le jury avait (...) [Lire l'article complet](#)

Justine della Faille

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

