



Les pages n° 197 – 20 octobre 2025

Chères lectrices, Chers lecteurs,

Dans cette livraison des Pages, Laurent Debroux attire notre attention sur un arrêt de la Cour d'Appel de Mons du 18 juillet 2025 qui permet de préciser le régime et les limites de la transmission des droits propter rem en cas de ventes successives.

« Quoi de neuf pour les filatures ? » demande par ailleurs Aline Charlier, à propos de la loi du 18 mai 2024 règlementant la recherche privée, qui remplace la loi du 19 juillet 1991 organisant la profession de détective privé.

Amaury de Cooman rappelle pour sa part que, suivant une jurisprudence claire de la Cour de Cassation, les dividendes sont qualifiés de fruits civils, d'où il prodigue quelques judicieux conseils aux parties à une cession d'actions en cours d'exercice.

Bonne lecture !

Annette Ruelle

Responsable du numéro

Obligations

Les limites au principe de la transmission des droits propter rem en cas de ventes successives.

Une décision récente de la Cour d'Appel de Mons nous donne l'opportunité de rappeler le régime applicable aux droits propter rem cédés dans le cadre de ventes successives.

Les faits importants de la cause peuvent être résumés comme suit.

Le propriétaire d'un véhicule souhaitait le vendre. Il a été approché par une entreprise, intermédiaire en vente de véhicules, laquelle lui a proposé de le lui acheter pour le revendre ensuite à un tiers, moyennant plus-value. Deux contrats de vente sont

ensuite conclus, entre le propriétaire et l'acheteur intermédiaire, d'une part, et, d'autre part, entre ce dernier et l'acheteur final.

Les versements sont effectués, en premier lieu entre l'acheteur final et l'intermédiaire, ce dernier procédant ensuite au versement du prix convenu avec le propriétaire initial du véhicule.

Lors du retrait du véhicule par le transporteur mandaté par l'acquéreur final, celui-ci a disparu. Le frère du propriétaire initial l'avait en effet (...) [Lire l'article complet](#)

Laurent Debroux

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

Responsabilité civile

Enquêtes privées : quoi de neuf pour les filatures ?

La loi du 19 juillet 1991 organisant la profession de détective privé a été abrogée et remplacée par la loi du 18 mai 2024 règlementant la recherche privée, notamment pour assurer un meilleur équilibre entre la recherche publique et la recherche privée et pour renforcer la protection des droits fondamentaux des personnes faisant l'objet d'une enquête, surtout eu égard au RGPD et à la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel .

Un débiteur d'indemnisation peut douter de la réalité du préjudice (corporel) vanté par une victime. Il peut mandater un enquêteur privé pour recueillir des informations objectives. L'enquêteur peut mener « observation », c.-à-d. observer et/ou suivre une personne sans que celle-ci soit au courant ou ait connaissance de la qualité ou de l'objectif de celui qui observe, et ce, en vue de l'utilisation dans le cadre d'une mission de recherche privée des constatations faites sur la base du comportement ainsi observé.

Un cadre strict a été posé par la loi nouvelle. La durée de l'observation d'une même personne physique au cours d'une même mission ou de missions successives pour le même mandant et avec la même finalité, est (...) [Lire l'article complet](#)

Aline Charlier

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocate au barreau de Verviers

Maître-assistante à l'HElMo

[Consulter la loi](#)

Contrats

Du fruit civil à la réserve disponible : le détournement prévisible des dividendes oubliés

En dépit des critiques qui peuvent lui être portées, la jurisprudence de la Cour de cassation est claire, les dividendes sont qualifiés de fruits civils, lesquels s'acquièrent au jour le jour.

Ainsi, lorsqu'il cède ses actions en cours d'exercice, le vendeur avisé veillera donc à (i) soit, distribuer les dividendes avant le transfert de propriété, (ii) soit, (...) [Lire l'article complet](#)

Amaury de Cooman

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Avocat au barreau du Bruxelles

