

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Vente d'immeuble et rescision pour lésion

LARIELLE, SARAH

Published in:

Les pages : obligations, contrats et responsabilité

Publication date:

2015

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

LARIELLE, SARAH 2015, 'Vente d'immeuble et rescision pour lésion: quand le bénéfice du vendeur se voit considérablement réduit ', *Les pages : obligations, contrats et responsabilité*, numéro 4, pp. 4.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Article 19bis-11, § 2, de la loi du 21 novembre 1989 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité en matière de véhicules automoteurs : un nouvel arrêt qui ne réjouira pas les assureurs !

L'arrêt du 25 juin 2015 de la Cour constitutionnelle¹ considère qu'il n'y a pas de discrimination à indemniser les dommages matériels de la victime d'un accident de la circulation lorsque la responsabilité des conducteurs des véhicules impliqués ne peut être déterminée alors même que la victime d'un accident dont l'auteur ne peut être identifié ne peut y prétendre. La Cour estime que les situations, différentes, justifient des solutions distinctes. Si l'auteur de l'accident n'est pas connu, il revient au F.C.G.B. d'intervenir, alors qu'en cas d'impossibilité de déterminer le véhicule responsable, les assureurs sont connus et le risque devra être couvert par les primes payées. Cette décision appuie l'arrêt du 4 décembre 2014² qui avait suscité la réprobation des assureurs. Actuellement, si deux conducteurs soutiennent des versions contradictoires ne pouvant être corroborées par une preuve quelconque, l'assureur de chacun devra indemniser la moitié du dommage de l'autre. Les assureurs voient d'un mauvais œil cette jurisprudence, qu'ils assimilent à un glissement vers une responsabilité collective en R.C. automobile.

Camille DELBRASSINNE ■
Assistante à l'Université Saint-Louis
Avocate au barreau de Bruxelles

- 1 C. const., 25 juin 2015, n° 96/2015*.
2 C. const., 4 décembre 2014, n° 175/2014*.

Contrat, manquement et infraction pénale : le concours de responsabilités

Par un arrêt du 10 juin 2015¹, la Cour de cassation rappelle² que « la circonstance qu'une infraction est commise lors de l'exécution d'un contrat ne fait, en principe, obstacle ni à l'application de la loi pénale ni à celle des règles relatives à la responsabilité civile résultant d'une infraction ». Il s'agit là d'une exception au traditionnel principe de « non-immixtion de la responsabilité délictuelle dans le domaine du contrat »³. Ainsi, quand

le manquement contractuel est constitutif d'une infraction pénale, la victime peut opter pour la responsabilité aquilienne, sans pour autant vérifier dans quelle mesure « l'obligation violée trouve sa source exclusive dans un contrat »⁴ et si la faute a causé un dommage autre que celui résultant de l'inexécution du contrat⁵.

Cédric DONNET ■
Assistant à l'Université Saint-Louis

- 1 Cass. (2^e ch.), 10 juin 2015, R.G. n° P.15.0419.F*.
2 Cass., 26 octobre 1990, Pas., 1991, I, p. 216.
3 R. O. DALCQ et F. GLANSDORFF, « Responsabilité aquilienne et contrats », note sous Cass., 4 juin 1971 et 7 décembre 1973, R.C.J.B., 1976, p. 22.
4 P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, t. II, *Les obligations*, coll. De Page, Bruxelles, Bruylant, 2013, n° 816.
5 *Pour les critères du concours de responsabilités*, voy. Cass., 29 septembre 2006, R.G. n° C.03.0502.N*.

Charge de la preuve et obligation de collaborer à l'administration de la preuve

Les articles 1315 du Code civil et 870 du Code judiciaire concordent pour faire reposer sur le demandeur la charge de la preuve du fait ou de l'acte juridique sur lequel est basée sa prétention¹. L'article 871 du Code judiciaire tempère quelque peu ce principe en permettant au juge d'exiger la collaboration de toutes les parties à l'administration de la preuve².

Dans son arrêt du 4 juin 2015³, la Cour de cassation rappelle cependant que ce devoir de collaboration ne peut aboutir à renverser la charge de la preuve. En l'espèce, la Cour d'appel de Liège s'était abstenue de constater la réalité de la créance alléguée et avait considéré que le débiteur demeurait en défaut d'apporter la preuve du paiement de celle-ci « ce qu'il aurait pu faire aisément ». Ce raisonnement est censuré par notre Cour suprême, au motif qu'il aboutit à mettre à charge du débiteur la preuve de la créance du cocontractant.

Pierre JADOUL ■
Professeur à l'Université Saint-Louis
Avocat au barreau de Bruxelles

- 1 Cass., 18 novembre 2011, J.L.M.B., 2012, p. 186.
2 Cass., 10 décembre 2004, Pas., 2004, I, p. 1962 ; Cass., 18 janvier 2007, Res jur. imm., 2007, p. 27.
3 Cass., 4 juin 2015, R.G. n° C.14.0382.F*.

Vente d'immeuble et rescision pour lésion : quand le bénéfice du vendeur se voit considérablement réduit

Dans le cadre de l'application de l'article 1674 du Code civil, qui permet au vendeur de demander la rescision de la vente d'un immeuble lorsqu'il est lésé de plus de sept douzièmes du prix¹, s'est posée la question de savoir s'il y a lésion lorsque l'indemnité de rachat à payer par les vendeurs en raison de la conversion d'une servitude d'affectation de services grevant le bien en servitude d'affectation commerciale s'élève finalement à plus de la moitié du prix de vente négocié.

Dans un arrêt du 4 mai 2015², la Cour de cassation rappelle qu'en vertu de l'article 1675 du Code civil, il convient d'« estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente » et de comparer, d'une part, le prix de vente de l'immeuble et, d'autre part, « sa valeur déterminée en fonction de son état et des charges qui le grevent » à ce moment. Elle casse donc l'arrêt de la Cour d'appel de Liège ayant admis l'existence d'une lésion après avoir comparé le montant de l'indemnité incombant aux vendeurs au bénéfice qu'ils ont réellement retiré de la vente (soit le prix de vente amputé de l'indemnité due).

Sarah LARIELLE ■
Assistante à l'Université Saint-Louis
Avocate au barreau de Bruxelles

- 1 Voy. notamment B. KOHL, *La vente immobilière - Chronique de jurisprudence 1990-2010*, coll. Les dossiers du J.T., Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 129 et s.
2 Cass., 4 mai 2015, R.G. n° C.12.0592*.

Les pages
**OBLIGATIONS,
CONTRATS et
RESPONSABILITÉS**

COMITÉ DE RÉDACTION

Centre de droit privé, Université Saint-Louis – Bruxelles
Rédacteurs en chef : Catherine DELFORGE et Pierre JADOUL
Secrétaire de rédaction : Jean VAN ZUYLEN
Comité de rédaction : M. BERLINGIN, E. CRUYSMANS, S. DAMAS, M. DEFOSSÉ, C. DELBRASSINNE, G. DE PIERPONT, C. DONNET, I. FICHER, J.-Fr. GERMAIN, O. GILARD, S. LARIELLE, S. LEBEAU, Th. LÉONARD, Y. NINANE, R. SIMAR, A. STROWEL, P.-P. VAN GEHUCHTEN, J. VAN MEERBEECK et S. VANVREKOM

Revue bimestrielle (6 numéros par an)
Abonnement d'un an : 88 € TVAC et port inclus pour la Belgique.

Les abonnements sont renouvelés automatiquement, sauf résiliation expresse avant l'échéance.

Les documents commentés dans la revue sont disponibles sur le site www.legis.be.

Abréviation recommandée : *Les pages*.

COMMANDES

Anthemis, Place Albert I, 9 à 1300 Limal
Tél. 010/42.02.93 – Fax. 010/40.21.84
abonnement@anthemis.be – www.anthemis.be

Éditeur responsable : Anne ELOY
Place Albert I, 9 à 1300 Limal

Maquette et mise en page : Michel RAJ

© 2015 Anthemis s.a.

ISSN : 1378-8485

Toutes reproductions des contributions paraissant dans cette revue sont interdites sans l'accord préalable et écrit de l'ayant droit, sous réserve des exceptions applicables.

