

## Obligations

### L'application de l'alternative légitime aux omissions fautives

Un récent arrêt de la Cour de cassation du 23 février 2023<sup>1\*</sup> précise le raisonnement que le juge doit suivre quand il applique la théorie de l'alternative légitime aux omissions fautives.

On rappellera que, tant en matière contractuelle qu'extracontractuelle, le demandeur en réparation doit établir l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage, tel qu'il s'est réalisé *in concreto*, pour obtenir la réparation de son préjudice et que l'établissement de ce lien de causalité requiert que, sans la faute, le dommage n'eût pu se produire tel qu'il s'est réalisé concrètement. En outre, le juge doit déterminer ce que le défendeur eût dû faire pour agir « correctement »<sup>2</sup>. Lorsque la faute recherchée consiste dans un *acte positif*, la Cour de cassation enseigne qu'il convient de substituer au comportement effectivement adopté un comportement licite, mais matériellement *identique*<sup>3</sup>. Par exemple, lorsque le stationnement illégal d'un véhicule cause un dommage à autrui, il faut se demander ce qui se serait produit si cette voiture avait été simplement à l'arrêt ou, autrement dit, en état de stationnement régulier<sup>4</sup>.

Une partie de la doctrine s'est interrogée sur la possibilité d'appliquer ce raisonnement aux *actes négatifs*. Ces auteurs soulignent, à juste titre, qu'il est compliqué de remplacer une omission fautive par un comportement positif licite et matériellement identique. Lorsqu'un médecin omet d'informer son patient, le fait de s'interroger sur ce qui se serait passé si le patient avait été informé revient, en effet, à remplacer l'omission par un comportement licite qui n'est pas rigoureusement identique (le médecin a pris la peine d'informer son patient)<sup>5</sup>.

Dans son arrêt du 23 février 2023, la Cour de cassation apporte une réponse de principe aux interrogations doctrinales et affirme que « *Lorsque la faute consiste en une omission, cette reconstruction [i.e. du lien de causalité] implique de remplacer la faute par le comportement positif qui aurait dû être adopté dans les mêmes conditions* »<sup>6</sup>. Cette solution nous paraît heureuse tant il est vrai que la différence entre un comportement positif et une omission fautive est souvent difficile à tracer en pratique<sup>7</sup>.

Pierre Bazier ■

Chargé de cours invité à l'UCLouvain  
Avocat au barreau de Bruxelles

<sup>1</sup> \* Cass., 23 février 2023, n° C.22.0112.F, <https://juportal.be>.

<sup>2</sup> Cass., 4 juin 2020, n° C.19.0042.N ; Cass., 1<sup>er</sup> octobre 2019, Pas., 2019, n° 488 ; Cass., 28 juin 2018, Pas., 2018, n° 423 ; Cass., 12 juin 2017, Pas., 2017, n° 380 ; Cass., 23 janvier 2013, Pas., 2013, n° 50 ; Cass., 28 mai 2008, Pas., 2008, n° 324 ; Cass., 19 décembre 2007, Pas., 2007, n° 645.

<sup>3</sup> Voy. not., à cet égard, B. DUBUISSON, « Les mystères de l'alternative légitime », R.G.A.R., 2021, n° 15819, n° 21.

<sup>4</sup> R. JAFFERALI, « L'alternative légitime dans l'appréciation du lien causal, corps étranger en droit belge de la responsabilité ? », in *Droit de la responsabilité. Questions choisies*, Fr. GLANSDORFF (dir.), Coll. CUP, vol. 157, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 118, n° 13.

<sup>5</sup> *Ibidem*, pp. 119-120, n° 15.

<sup>6</sup> Cass., 23 février 2023, n° C.22.0112.F, spéc. feuillet n° 3.

<sup>7</sup> R. JAFFERALI, *op. cit.*, p. 120, n° 15.

## Biens

## Vente, résiliation amiable et ... (surtout) droit de préemption !

La loi sur le bail à ferme<sup>8</sup> accorde un droit de préemption au preneur en cas de vente du bien loué<sup>9</sup>. Elle prévoit en effet que le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur *qu'après* avoir mis ce dernier en mesure d'exercer son droit de préemption et que, « [à] cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée », ajoutant que « Cette notification vaut offre de vente »<sup>10</sup>. En cas de vente faite en méconnaissance du droit du preneur, celui-ci peut notamment exiger d'être subrogé à l'acquéreur<sup>11</sup>.

La Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur ces dispositions dans un arrêt du 2 juin 2023<sup>\*12</sup>. Dans l'espèce soumise aux juges du fond, le propriétaire d'un bien loué à ferme a *donné* celui-ci à un candidat-acquéreur à qui il avait voulu le *vendre* un an plus tôt ; la vente avait alors été résiliée de commun accord. Le preneur, qui a ensuite reçu un congé du donataire, estime toutefois que son droit de préemption a été violé. Les juges du fond ont suivi la thèse du preneur : ils décident que le droit de préemption a été méconnu et que la donation est inopposable au preneur. Faisant application de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, ils reconnaissent au preneur le droit d'être subrogé à l'acquéreur (aux conditions convenues entre celui-ci et le bailleur-vendeur).

La Cour de cassation ne censure pas cette décision du Tribunal de première instance d'Anvers<sup>13</sup>. Elle rappelle que la vente est un contrat consensuel qui naît dès qu'il y a accord sur la chose et sur le prix<sup>14</sup> et que, par conséquent, le droit de préemption naît dès le moment de cet accord entre le bailleur et le tiers acquéreur. Selon la Cour, il n'est pas requis de notifier le contenu d'un compromis ou d'un acte de vente sous seing privé pour que le preneur soit admis à exercer son droit de préemption<sup>15</sup> ou son droit à substitution en cas de méconnaissance dudit droit. Elle ajoute encore que, dès lors que le droit de préemption existe dès la conclusion du contrat de vente, sous peine de méconnaître ce droit, la résiliation de commun accord de la vente, en application de l'article 1134, alinéa 2, de l'ancien Code civil<sup>16</sup>, ne peut être rendue opposable au preneur et avoir pour effet de faire disparaître la vente de l'ordonnancement juridique à son égard - et ce même si elle est intervenue avant la notification prévue par l'article 48 -. Le preneur pouvait donc prétendre à son droit de substitution.

Amandine DESPRET ■

Assistante au Centre de droit privé de l'UCLouvain  
Avocate au Barreau du Brabant Wallon

<sup>8</sup> La Section 3 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, dénommée « Des règles particulières aux baux à ferme », insérée par la loi du 4 novembre 1969 (M.B., 25 novembre 1969, p. 11304), ci-après « la loi sur le bail à ferme ».

<sup>9</sup> Loi sur le bail à ferme, art. 47.

<sup>10</sup> Loi sur le bail à ferme, art. 48, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>11</sup> Loi sur le bail à ferme, art. 51, al. 1<sup>er</sup>.

<sup>12</sup> \* Cass., 2 juin 2023, R.G. C.22.0422.N, [www.juprotal.be](http://www.juprotal.be)

<sup>13</sup> Qui statuait dans le même sens que la juridiction du fond, à savoir le Juge de paix de Kapellen.

<sup>14</sup> Référence est ici expressément faite aux art. 1582 et 1583, ancien Code civil.

<sup>15</sup> Dans le cas d'espèce soumis aux juges du fond, le notaire chargé de rédiger le compromis avait contacté le preneur par téléphone pour lui demander s'il exercerait son droit de préemption en cas de vente. Le preneur avait répondu par l'affirmative, par écrit.

<sup>16</sup> Cette disposition de l'ancien Code civil est remplacée, dans le Code civil, par l'article 5.69.

## Brève

## Du neuf en matière de bail étudiant en région Wallonne

Le décret du 19 mai 2023 modifiant le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation<sup>\*17</sup> est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2023 et, avec lui, quatre importantes modifications ont été apportées au régime du bail d'habitation pour étudiants. *Premièrement*, le délai laissé aux étudiants-preneurs pour apporter la preuve de leur statut d'étudiant passe de trois à six mois. Si cette preuve n'est pas rapportée à temps, le contrat ne sera plus automatiquement soumis au régime juridique du bail d'habitation de droit commun et ne pourra désormais être requalifié que moyennant l'intervention du juge. *Deuxièmement*, le régime du bail étudiant est modifié afin que le bail conclu pour une durée d'un an prenne fin automatiquement à l'expiration du terme convenu, sans qu'il ne soit plus nécessaire de notifier un préavis d'un mois. *Troisièmement*, la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale de l'étudiant est réputée non écrite lorsqu'elle n'est pas appuyée par une « justification expresse et sérieuse » ni accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail. *Quatrièmement*, la garantie locative ne peut désormais excéder un montant équivalent à deux mois de loyer, indépendamment de son mode de constitution. Cette modification concerne tant le régime du bail étudiant que celui du bail de résidence principale.

François Cuvelier ■

Assistant à l'Université Saint-Louis – Bruxelles  
Avocat au barreau de Bruxelles

---

<sup>17</sup> \* Décret wallon du 19 mai 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, Mon. b., 31 juillet 2023, p. 64500.