

## Biens

**Droit personnel d'usage ou droit réel d'usage ? Telle est la question !**

Dans le litige soumis à la Juge de paix de Rhode-Saint-Genèse\*<sup>1</sup>, les parties ne s'accordaient pas sur la qualification du « droit d'usage » octroyé par convention conclue près de 25 ans plus tôt. Le demandeur venait d'acquérir le bien et souhaitait mettre fin à l'occupation des défendeurs.

Selon ladite convention (tripartite), la partie A (propriétaire précédent) reconnaissait à la partie B (défendeurs à la cause soumise à la juge de paix) « *le droit d'usage à titre gratuit et sans limite de temps* » à plusieurs conditions dont le bénéficiaire était la partie C (qui n'était ni propriétaire, ni usager).

La question était de savoir s'il s'agissait d'un droit personnel (prêt à usage/commodat ou bail), comme le soutenait le demandeur, ou d'un droit réel d'usage (droit d'usage/d'habitation), comme le soutenaient les défendeurs.

La juge de paix a estimé qu'il ne pouvait s'agir d'un droit personnel :

- Elle indique que le commodat ou prêt à usage est un contrat essentiellement gratuit, ce qui n'est pas le cas du contrat litigieux : d'une part, les usagers ont payé le précompte immobilier depuis 1998, et, d'autre part, les conditions imposées à ceux-ci dans la convention empêchent le libre (et gratuit) usage de la chose et constituent dès lors une « *contrepartie* », certes en faveur d'une tierce personne.
- Elle ajoute que la convention ne peut être qualifiée de bail, dans la mesure où aucun loyer et aucune contrepartie en faveur du propriétaire du bien n'ont été prévus.
- La magistrate écarte également l'occupation sans titre ni droit, dès lors que les défendeurs peuvent évidemment se prévaloir d'« *un droit d'usage à titre gratuit et sans limite dans le temps* » aux termes de la convention.

Après avoir écarté les qualifications de droits personnels, la juge de paix relève que le contrat peut être qualifié de droit d'usage au sens des articles 625 et suivants de l'ancien Code civil. Elle estime que l'intention initiale des parties d'établir un droit réel d'usage/d'habitation sur la maison est corroborée par le fait que le propriétaire originaire avait expressément fait mentionner dans le compromis et l'acte authentique de vente (conclus avec le demandeur) que la jouissance du bien n'était pas transférée au moment de la passation de l'acte authentique en raison, précisément, de l'existence du droit accordé par la convention.

Constatant que la qualification à retenir est celle d'un droit réel d'usage, la juge de paix fait application de l'article 625 de l'ancien Code civil pour déterminer s'il est possible de mettre fin au droit de l'usager, lequel prévoit que les droits d'usage et d'habitation se perdent de la même manière que l'usufruit. La magistrate constate ensuite qu'aucune des causes d'extinction ne s'est produite en l'espèce et rejette donc la demande de l'actuel propriétaire du bien grevé du droit d'usage.

Ce litige illustre que le statut (réel ou personnel) d'un « droit d'usage » n'est pas toujours clair dans l'esprit des parties lors de la conclusion du contrat (et ultérieurement !). Lors de l'élaboration et l'adoption du Livre 3 du Code civil, le législateur a d'ailleurs décidé de ne pas reprendre (parmi les droits réels) en tant que tels les droits d'usage et d'habitation, notamment parce que « *[d]ans la pratique, le concept "usage" est (...) souvent utilisé dans de nombreux contextes qui ne visent pas le droit technique d'usage, ce qui crée également confusion et insécurité juridique* »

<sup>1</sup> J.P. Rhode-Saint-Genèse, 21 novembre 2023, R.G.D.C., 2024/2, p. 102.



## Contrats

## Le bail de la chose d'autrui et les dégâts de gibier

Par un arrêt du 24 novembre 2023<sup>2</sup>, la Cour de cassation rappelle « qu'un contrat de bail n'est pas nul par le fait que le bailleur, à défaut de disposer lui-même d'un droit réel sur cette chose ou de sa jouissance, n'est pas autorisé par celui qui en dispose à louer la chose ».

L'enseignement est classique : le bail ou le prêt à usage de la chose d'autrui est parfaitement valable entre les parties<sup>3</sup>, ces contrats ne donnant naissance qu'à des obligations et des droits personnels et non à des droits réels<sup>4</sup>.

En l'espèce, une parcelle de terrain, propriété de M. C., avait été mise à disposition gratuite de deux agriculteurs, MM. E. et B. V. B., lesquels avaient ensuite conclu un contrat de culture avec une société.

Victime des dégâts de gibiers, cette société avait saisi la justice de paix d'une demande en réparation de son dommage sur la base de la loi du 14 juillet 1961<sup>5</sup> et obtenu gain de cause.

Frappée d'appel, cette décision fut réformée par le tribunal de première instance, lequel épousa la thèse selon laquelle le contrat de culture était nul et inopposable dès lors qu'il avait été conclu sans l'accord des propriétaires.

Il était en effet allégué que le contrat liant le propriétaire et les agriculteurs constituait un contrat de commodat revêtant un caractère *intuitu personae*, lequel faisait obstacle à une sous-location (contrat de culture) sans l'accord du propriétaire. Par conséquent, le tribunal estima que la partie préjudiciée ne pouvait être considérée comme la propriétaire des pommes de terre déclassées dans la mesure où le contrat qui lui aurait permis d'invoquer ce droit devait être déclaré nul à défaut de consentement donné par le titulaire du droit de propriété.

La décision d'appel est cassée par la Cour de cassation qui rappelle que « [c]elui qui donne ainsi une chose à bail ne s'oblige pas à concéder un droit réel sur la chose louée et ne transfère pas au preneur un droit propre de jouissance sur cette chose ; il s'engage seulement à ce que le preneur en ait la jouissance ». La location de la chose d'autrui n'est pas nulle.

C'est donc à bon droit que la Cour décide que : « Le jugement attaqué, qui considère que 'c'est dans le cadre d'un contrat *intuitu personae* qui peut être qualifié de commodat que [le propriétaire], a mis la parcelle [sur laquelle du gibier a causé des dégâts] à disposition de' tiers, lesquels ont 'conclu un contrat de culture avec [la sous-locataire]' relativement à cette parcelle, n'a pu, sans violer l'article 1709 précité, décider que [cette sous-locataire] 'ne peut être considérée comme la propriétaire des pommes de terres dans la mesure où le contrat [de bail] qui lui aurait permis d'invoquer ce contrat doit être déclaré nul, à défaut de consentement donné par le titulaire du droit de propriété' ».

Florence George ■

Chargée de cours à l'UNamur  
Chargée de cours invitée à l'UCLouvain  
Avocate

<sup>2</sup> Cass. (1<sup>ère</sup> ch. F.), 24 novembre 2023, C.23.0251.F

<sup>3</sup> Cass., 4 décembre 1941, Pas., 1941, I, p. 443 ; Cass., 14 juin 1979, Pas., 1979, I, p. 1185 ; Cass., 24 septembre 2004, Pas., 2004, p. 1406.

<sup>4</sup> A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, C. HÉLAS, F. GEORGE, P. WÉRY, *Précis des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2022, p. 279, ° 375 et p. 286, n° 379.

<sup>5</sup> Loi du 14 juillet 1961 en vue d'assurer la réparation des dégâts causés par le gros gibier, M.B., 28 juillet 1961.

## Brève

## Quant à la fixation de la base de calcul de l'incapacité personnelle permanente

La Cour de cassation a récemment eu l'opportunité de se prononcer sur deux décisions de juges du fond, qui avaient diminué la base de calcul journalière retenue pour l'évaluation de l'incapacité personnelle permanente par rapport à celle qu'ils avaient appliquée en parallèle pour évaluer le même dommage durant la période temporaire.

Le tribunal de première instance du Hainaut avait, pour sa part, motivé sa décision en se prévalant du fait que les préjudices particuliers pouvant être reconnus en marge de l'incapacité personnelle se voyaient en principe individualisés après la consolidation au contraire de ce qui prévaut durant la période temporaire, quand la cour d'appel de Liège était, elle, d'avis que la souffrance morale pouvait être atténuée à compter de la consolidation notamment par l'adaptation de la victime à son état de santé stabilisé.

Ces deux décisions n'ont pas échappé à la censure de la troisième chambre de la Cour de cassation, qui a considéré, dans des arrêts datés du 14 novembre 2022<sup>\*6</sup> et du 18 septembre 2023<sup>\*7</sup>, que ces motivations méconnaissaient toutes deux l'obligation d'évaluer *in concreto* le dommage de chaque victime, faute d'avoir indiqué les circonstances propres à la cause qui justifiaient les bases de calcul retenues.

Valérie Nicaise ■

Chercheuse associée à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles  
Avocate au barreau de Bruxelles

<sup>6</sup> Cass. (3<sup>e</sup> ch. F.), 14 novembre 2022, C.22.0141.F

<sup>7</sup> Cass. (3<sup>e</sup> ch. F.), 18 septembre 2023, C.22.0368.F