

Contrats

La vente de la chose d'autrui n'est pas contraire à l'ordre public.

Les quatre enfants (3 frères et une sœur) de Monsieur et Madame VDB concluent un accord, en préambule duquel ils expliquent qu'ils sont, ensemble, propriétaires de la totalité des actions de deux sociétés par l'effet d'une donation effectuée par leurs parents. Par cet accord, la sœur vend l'ensemble de ses actions à ses frères.

Il s'avère ensuite, à l'occasion d'une assemblée générale extraordinaire, que les parents sont encore propriétaires des actions vendues.

Les frères acquéreurs introduisent alors une action en justice, fondée sur l'article 1599 de l'ancien Code civil, qui dispose que « la vente de la chose d'autrui est nulle ». Ils poursuivent en conséquence la nullité de la vente conclue avec leur sœur et sollicitent le remboursement du prix qu'ils lui ont payé.

Par un arrêt du 7 mars 2016, la Cour d'appel de Gand prononce la nullité de la vente mais déboute les acheteurs de leur demande de restitution du prix de vente en se prévalant des adages *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* et *In pari causa turpitudinis cessat repetitio*.

Conformément au premier de ces adages, « personne ne peut se prévaloir en justice d'une convention contraire à l'ordre public [...] pour en demander l'exécution, en nature ou par équivalent, ni même pour en demander la résolution. Toute action en justice qui serait introduite à cet effet se heurterait à la nullité absolue qui frappe la convention et que le juge doit soulever d'office »¹.

Le second de ces adages permet au juge de faire obstacle aux restitutions lorsqu'il constate que l'avantage qu'en tirerait l'un des cocontractants compromettrait le rôle préventif de la sanction de nullité absolue ou quand l'intérêt social exige que l'un des cocontractants soit plus sévèrement frappé².

Ces deux adages s'appliquent donc en cas de nullité absolue d'un contrat dont l'objet ou la cause est contraire à l'ordre public.

Or, la nullité de la vente de la chose d'autrui consacrée à l'article 1599 de l'ancien Code civil est une nullité relative, qui protège les intérêts particuliers de l'acheteur, qui est le seul à pouvoir s'en prévaloir³.

C'est ce qu'a rappelé la Cour de cassation par son récent arrêt du 5 février 2024^{*4}, en décidant que « les juges d'appel qui, après avoir déclaré la vente [...] nulle par application de l'article 1599 de l'ancien Code civil, rejettent la demande de restitution du prix de vente en faisant référence aux adages "*In pari causa turpitudinis cessat repetitio*" et "*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*", qui ne sont pas applicables dans ce cas, ne justifient pas légalement sa décision »⁵.

On mentionnera en outre que si la proposition de loi insérant le livre 7 « Les contrats spéciaux » dans le Code civil, déposée tout récemment à la Chambre des représentants, est adoptée, la sanction de nullité de la vente de la chose d'autrui disparaîtra de notre arsenal législatif. En effet, répondant au vœu de la doctrine⁶, les auteurs de

¹ P. VAN OMMESLAGHE, *Les obligations*, col. De Page – *Traité de droit civil belge*, Tome II, vol. 1, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 381-382, n°231.

² R. HAYOIT DE TERMICOURT, *conclusions avant Cass.*, 8 décembre 1966, *Pas.*, 1967, I, p. 434.

³ P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », *R.C.J.B.*, 2011, p. 27, n°11 ; A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE et al., *Droit des contrats spéciaux*, 6^{ème} éd., Liège, Kluwer, 2022, p. 123, n°172.

⁴ Cass, 5 février 2024, C.23.0048.N, disponible sur juportal.be.

⁵ Traduction libre de « *De appelrechters die, na te hebben geoordeeld dat de koopovereenkomst van 11 maart 1996, met toepassing van artikel 1599 Oud Burgerlijk Wetboek, nietig is, de vordering van de eisers tot restitutie van de koopprijs afwijzen, met verwijzing naar de rechtsspreuken "In pari causa turpitudinis cessat repetitio" en "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans", die hier niet toepasselijk zijn, verantwoordden hun beslissing niet naar recht* ».

⁶ P. WÉRY, « La vente de la chose d'autrui et les obstacles à son annulation », *op. cit.*, pp. 19-20, n°5 et les références citées et p. 37, n°23.

la proposition estiment que « la nullité de la vente de la chose d'autrui, qui constitue en réalité une forme d'anticipation sur la garantie d'éviction est mieux sanctionnée par la résolution pour inexécution que par la nullité du contrat » et, en conséquence, ne reprennent pas « la sanction spéciale de nullité » actuellement prévue par l'article 1599 de l'ancien Code civil⁷.

Yannick Ninane ■

*Maître de conférences invité à l'UCLouvain
Juge au tribunal de l'entreprise du Hainaut*

⁷ Proposition de loi insérant le livre 7 "Les contrats spéciaux" dans le Code civil, commentaire des articles, Doc., Ch., 2023-2024, n°55/3973.

Biens

L'empiéteur de mauvaise foi retoqué par la Cour constitutionnelle

Il a déjà été question d'empiètement dans cette revue⁸, car il en est question quasi quotidiennement dans les dossiers immobiliers.

Pour rappel, l'article 3.62 du Livre 3 organise le sort de l'empiètement réalisé selon la bonne ou la mauvaise foi du bâtisseur. En cas de mauvaise foi, le texte prévoit que l'empiété peut solliciter l'enlèvement « sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel » dans son chef. Dans ce cas, l'empiété devra se contenter d'un droit de superficie ou céder l'emprise à l'empiéteur, certes moyennant indemnisation.

Cette hypothèse du bâtisseur de mauvaise foi a été soumise récemment à l'appréciation de la Cour constitutionnelle par voie préjudicielle et, par un arrêt du 25 avril 2024 (49/2024), la Cour a estimé que cette disposition (l'article 3.62 § 2 alinéa 3) est contraire au droit de propriété.

Le cas de figure est connu : un propriétaire rénove son bien en débordant sur le fonds de son voisin, par des murs, une isolation et des conduites d'utilité publique, sur 25 cm. Sa mauvaise foi est avérée. Le voisin empiété sollicite l'enlèvement mais vu l'absence de préjudice sérieux, le juge de paix constate que ce demandeur est privé de la faculté de solliciter l'enlèvement. S'interrogeant sur le respect, par cette disposition, des normes constitutionnelles et internationales consacrant le droit de propriété, le juge cantonal saisit la Cour constitutionnelle par voie préjudicielle.

En substance, la Cour estime que la disposition du Code civil constitue une ingérence dans le droit de propriété et que l'impossibilité pour le voisin empiété de solliciter l'enlèvement lui cause des effets disproportionnés par rapport aux objectifs poursuivis par le législateur.

La Cour juge donc cette disposition contraire à l'article 16 de la Constitution et à l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la CEDH.

Cet arrêt invalide donc cette disposition, sans pouvoir l'annuler. Dans l'attente d'une éventuelle correction législative, il convient selon nous de revenir au droit commun des obligations et de laisser au juge le soin d'apprécier, au cas par cas, si la mauvaise foi de l'empiéteur le prive de la possibilité de plaider l'abus de droit.

Vincent Defraiteur ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Assistant à l'ULB

Avocat au barreau de Bruxelles

⁸ « De la problématique de l'isolation d'un mur par l'extérieur (suite) », *Les pages*, 2021, n° 114.

Brève

Délai de prescription des actions en réclamation du capital épargne : absence de discrimination

L'action en réclamation du capital épargne d'une assurance sur la vie est, par contraste avec les principes du droit des assurances⁹, soumise à un délai de prescription de trente ans¹⁰. Ce régime s'expliquait initialement par une volonté d'harmoniser les délais applicables aux opérations d'épargne, qu'elles soient réalisées par un contrat d'assurance ou dans le secteur bancaire. Suite à la modification du délai de droit commun, on a longtemps lu en doctrine que le législateur avait créé la discrimination entre banques et compagnies d'assurance qu'il cherchait précisément à éviter¹¹.

Néanmoins, la Cour constitutionnelle en a décidé autrement dans son arrêt du 25 janvier 2024*. Sans véritablement répondre à la question posée, elle estime en effet que, dans la mesure où « le délai de prescription en cause porte exclusivement sur les réserves d'assurances-vie acquises, qui sont en principe par nature de longue durée et d'un grand intérêt financier », il n'entraîne « pas une restriction disproportionnée des droits des compagnies d'assurances », quoiqu'il soit trois fois plus long qu'en droit commun.

Marine Boreque ■

Assistante et doctorante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

⁹ B. DUBUISSON et V. CALLEWAERT, « La prescription en droit des assurances », R.G.A.R., 2011, n°14.702

¹⁰ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, art. 88, §1^{er}, al. 1^{er}, deuxième phrase, M.B., 30 avril 2014, p. 35487.

¹¹ Voy. notamment M. FONTAINE, *Droit des assurances*, 5^e ed., coll. *Précis de la Faculté de Droit de l'Université Catholique de Louvain, Bruxelles*, Larcier, 2016, p. 414 ; C. PARIS, *Manuel de droit des assurances*, coll. *de la Faculté de droit de l'Université de Liège, Bruxelles*, Larcier, 2021, p. 338.