

Responsabilité

Vétusté et réparation intégrale du dommage, des nouveautés

Le 27 juin 2024^{*1}, la Cour de cassation s'est prononcée, en matière de responsabilité extracontractuelle, relativement au principe de la réparation intégrale du dommage et au montant de remplacement qui peut être accordé à la victime. Le pourvoi était dirigé contre un jugement ayant trait à l'indemnisation pour un poteau électrique accidenté. La compagnie d'assurance avait déduit 15% pour cause de vétusté, ce que le propriétaire contestait en se fondant sur le principe de la réparation intégrale. Le Tribunal avait donné raison à la compagnie d'assurance.

Si la réparation intégrale du dommage est un principe bien établi, le calcul du montant à allouer pour le remplacement d'un objet endommagé divise encore la jurisprudence. Le juge se trouve, en effet, dans la délicate position d'éviter un enrichissement de la victime, d'une part, et de permettre à celle-ci d'être replacée dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée si le fait générateur n'avait pas été commis, d'autre part. En fonction de la nature du bien (immeuble, véhicule automoteur, bijoux, etc.), la jurisprudence est divisée quant à l'application d'un coefficient de vétusté. Les cours et tribunaux sont néanmoins unanimes concernant les poteaux électriques, pour lesquels l'application d'un coefficient est exclue, considérant que le remplacement du poteau vétuste par un nouveau n'apporterait qu'un avantage théorique². Il n'est donc pas surprenant que la Cour de cassation ait cassé le jugement attaqué, estimant que le juge qui applique un coefficient de vétusté à l'indemnité de remplacement viole les articles 1382 et 1383 de l'ancien Code civil.

Que nous en dit le nouveau Livre 6 du Code civil³ ? L'article 6.30 confirme le principe de la réparation intégrale et *in concreto* du dommage et l'article 6.31 pose en règle que « *La réparation du dommage patrimonial vise à placer la personne lésée dans la situation où elle se serait trouvée si le fait générateur de responsabilité ne s'était pas produit* ».

L'article 6.38 fixe, quant à lui, les règles relatives aux dommages aux choses et distingue la réparation et le remplacement, cette dernière modalité s'appliquant « *En cas de destruction d'une chose ou lorsque la réparation est impossible* ». En cas de réparation, la personne lésée a droit à l'indemnité correspondant aux frais de réparation, lesquels sont toutefois plafonnés à la valeur de remplacement par une chose présentant les mêmes caractéristiques. Les travaux préparatoires précisent néanmoins que le montant alloué ne peut être diminué en raison de la vétusté de la chose endommagée⁴. En cas de remplacement, la personne lésée a droit au remboursement des coûts nécessaires pour le remplacement par une chose qui a les mêmes caractéristiques et les mêmes fonctions. Dans cette hypothèse, il convient de prendre en compte la vétusté puisque la valeur de remplacement correspond à la valeur réelle de la chose, tenant dès lors compte de sa vétusté.

Cassandra Bockstael ■

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

¹ Cass. 27 juin 2024, C.22.0438.N, www.juportal.be

² P. GALAND, « De l'opportunité d'appliquer un critère de vétusté en matière de réparation du dommage de choses », *R.G.A.R.*, 2019/4, p. 15564.

³ Loi du 7 février 2024 portant le livre 6 « La responsabilité extracontractuelle » du Code civil, *Mon.b.*, 1^{er} juillet 2024, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

⁴ Proposition de loi portant le livre 6 "La responsabilité civile extracontractuelle" du Code civil du 8 mars 2023, *Doc. Parl. Ch.*, 2022-2023 (55), n°3213/001, p.159.

Biens

Une actualité à l'aune du temps long de la tradition civile : retour sur la cession d'un droit réel d'usage

Le choix du législateur belge de consacrer le système fermé des droits réels s'inscrit dans la tradition du droit civil depuis le droit romain⁵, autant que sa justification, inspirée par le souci de conserver au droit de propriété sa place centrale au cœur du droit des biens.

La nouveauté du livre 3 du Code civil tient à l'ordonnance que suppose le dégagement des deux catégories des droits réels d'usage et des sûretés réelles⁶, entre lesquelles se distribuent ces droits qui, le droit de rétention excepté, furent progressivement reconnus et organisés au cours de l'histoire du droit romain. De cette liste, le droit belge avait conservé la substance, à la différence du droit français, grâce aux deux lois hollandaises du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose et la superficie.

Une autre innovation tient à la série que formaient anciennement l'usage, l'habitation, et l'usufruit⁷ : l'usage n'a pas été repris dans le livre 3, tandis que l'habitation est requalifiée, sauf preuve contraire, comme un droit d'usufruit incessible⁸.

En droit romain, et dans la tradition, ces droits à caractère temporaire étaient incessibles en raison de leur origine sociologique comme mesure de secours, l'usager et l'habitant étant en outre tenus d'user personnellement de la chose⁹. L'usufruitier, par contre, était susceptible d'accorder la jouissance à un tiers, temporairement ou même définitivement¹⁰, mais il ne cédait que l'exercice d'un droit dont la mort du cédant, et non celle du cessionnaire, emportait l'extinction, tandis que le premier restait seul débiteur de toutes les obligations découlant de l'usufruit. Sauf la restriction inhérente à sa nature de droit essentiellement viager, l'usufruit est désormais cessible comme un autre droit réel.

Aussi le législateur a-t-il pu généraliser deux dispositions importantes, aux alinéas 1 et 2 de l'article 3.6. Tandis que l'alinéa 1^{er} pose le pouvoir de disposition de tout titulaire d'un droit réel, l'alinéa 2 envisage les effets de la cession d'un droit réel d'usage à l'égard du propriétaire, le cédant et le cessionnaire étant tenus solidairement de toutes les obligations à naître à dater de l'acte de cession. Le législateur comble ainsi une lacune de la loi ancienne sur l'emphytéose, droit aliénable depuis l'Antiquité. Les sources relatives à l'emphytéose byzantine avaient pourtant envisagé les conséquences de la cession à cet égard, avec l'institution du *laudemium*, un droit de mutation correspondant à 2% du prix ou de l'estimation du droit que devait acquitter le cessionnaire, d'une manière qui assurait aussi, comme le montre l'étymologie (*laudare dominum*, la « louange du maître »), la mise en relation personnelle de ce dernier avec le maître eu égard aux obligations à naître de l'emphytéose.

Dans le livre 3, le législateur belge a donc non seulement consacré la tradition civile de la typicité des droits réels, dans un contexte controversé en droit comparé¹¹, mais il a généralisé à l'ensemble de ceux-ci, en cas de cession,

⁵ C. civ., art. 3.3, al. 1^{er}.

⁶ C. civ., art. 3.3, al. 2.

⁷ C. civ. anc., art. 578 à 636.

⁸ C. civ., art. 3.138, al. 2.

⁹ C. civ. anc., art. 631 et 634.

¹⁰ C. civ. anc., art. 595.

¹¹ B. AKKERMANS, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Intersentia, 2008.

une règle dont la rationalité était déjà attestée pour l'emphytéose byzantine mais que le législateur de 1824 avait omis de dégager.

Annette Ruelle ■

Professeure à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Co-Directrice du CRHIDI

Obligations

Vente, bref délai et erreur dans le choix du fondement de l'action en réparation des vices cachés

Le 18 janvier 2024^{12*}, la Cour de cassation s'est prononcée relativement à la garantie des vices cachés en matière de vente, plus spécifiquement l'exigence du « bref délai » de l'article 1648 de l'ancien Code civil.

Dans l'affaire soumise à la Cour, le demandeur en cassation avait acquis un appartement neuf à Ostende par un acte du 11 juin 2004. Des problèmes d'humidité étaient survenus postérieurement et avaient fait l'objet de réparations en 2005 et 2007. À la suite de l'apparition de nouveaux dégâts, par une action du 1^{er} février 2011, l'acheteur met en cause la responsabilité décennale de son vendeur, se fondant, à titre principal, sur l'article 1792 de l'ancien Code civil et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité pour vices cachés véniels. Il est débouté de ses demandes par un jugement du Tribunal de commerce de Gand du 11 juin 2020. L'acquéreur fait alors appel de la décision et invoque, cette fois, la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 à 1649 de l'ancien Code civil. Dans son arrêt du 18 mars 2022, la Cour d'appel de Gand le déboute de ses prétentions, estimant qu'en invoquant ces dispositions pour la première fois en degré d'appel, sans par ailleurs justifier d'une cause de suspension, le bref délai est manifestement dépassé et, dès lors, l'action tardive.

L'acquéreur attaque l'arrêt devant la Cour de cassation. La haute juridiction accueille le moyen unique invoqué et casse la décision au motif que « la Cour d'appel, qui se place ainsi pour l'appréciation de la brièveté au moment où la demanderesse a qualifié pour la première fois sa demande en justice au titre des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil, ne justifie pas légalement sa décision ». L'obligation d'introduire son action « à bref délai » n'est donc pas méconnue *du seul fait* que l'acheteur n'a pas fondé son action originale sur les articles 1641 et suivants.

Mpela Biembongo ■

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

¹² Cass., 18 janvier 2024, R.G. n° C.23.0041.N, disponible sur www.stradalex.be.