

## Contrats

### Quel rapport entre la lésion qualifiée et la lésion énorme sous l'empire de l'ancien Code civil ?

Par un arrêt du 23 janvier 2025\* (RG n° C.22.0089.F), la Cour de cassation casse un arrêt de la cour d'appel de Mons en ce que celle-ci avait refusé de faire droit à une demande de rescision d'une vente sur la base de la lésion qualifiée, compte tenu que le délai de deux ans de l'article 1676 ancien Code civil pour la rescision pour lésion de plus de 7/12èmes (la « lésion énorme ») avait expiré:

*« L'arrêt, qui considère qu'« en ce qui concerne la demande de rescision de la vente pour lésion, à supposer qu'au moment où la vente a été conclue entre les parties, un déséquilibre manifeste existait entre les prestations respectives des parties, ce que le seul rapport unilatéral produit par les [demandeurs] n'établit pas à suffisance, les conditions de l'institution ne sont pas réunies, l'action n'ayant pas été introduite dans le délai de deux ans à dater du compromis du 22 juillet 2003 (article 1676 de l'ancien Code civil) », alors que ledit article 1676 n'est pas applicable à une demande de rescision de la vente sur la base de la lésion qualifiée, viole cette disposition. Le moyen, en cette branche, est fondé »*

En d'autres termes, sous l'ancien droit, le principe général de droit interdisant la lésion qualifiée (comp. l'art. 5.37 Code civil - abus de circonstances) permet de contourner les contraintes liées à l'application de la lésion pour plus de 7/12èmes en matière de vente immobilière. La lésion qualifiée ne s'applique donc pas subsidiairement à la lésion énorme.

Le projet de Livre 7 Code civil, en son article 7.2.6, maintient la lésion énorme mais modifie son critère d'application. Cette disposition prévoit « Est frappée de nullité relative, la vente d'immeuble à un prix inférieur à quarante pour cent de sa valeur normale ». Puisque l'abus de circonstances inscrit à l'article 5.37 Code civil constitue un vice de consentement autonome, il pourra également s'appliquer en dehors du cas de la lésion énorme.

Nicolas Van Damme ■

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KU Leuven

Membre du comité de rédaction R.G.A.R.

Avocat au barreau de Bruxelles

## Biens

### Le temps passe, les arbres poussent, la prescription court...

Les faits et la demande ayant donné lieu au jugement prononcé par le juge de paix de Sprimont le 5 novembre 2024<sup>1\*</sup> sont classiques : deux propriétés voisines, deux arbres (des sapins Douglas) plantés sur l'une d'elles mais à proximité de la limite séparative et des doléances des propriétaires de la parcelle voisine en lien avec lesdits arbres (mousse, épines, racines et branches envahissantes). Ces derniers introduisent en conséquence une action sur pied de la théorie des troubles anormaux de voisinage aux termes de laquelle ils postulent l'abattage des deux conifères.

Sur la base de l'ensemble des éléments portés à sa connaissance, le magistrat cantonal retient que « *les inconvénients invoqués par les demandeurs existent depuis plus de cinq ans à dater de la citation introductive (...) vu l'âge des sapins (plus de 50 ans), vu le développement des branches latérales, vu le diamètre important des racines et l'importance de leur propagation sous l'abri de jardin.* ».

Ayant initialement rappelé que l'action fondée sur la théorie des troubles anormaux de voisinage est une action en responsabilité extracontractuelle, il en conclut que l'action des demandeurs est prescrite par application de l'article 2262bis de l'ancien Code civil.

Le jugement commenté est intéressant en ce que, pour arriver à cette conclusion, le juge de paix a dû rencontrer deux arguments soulevés par la partie demanderesse afin de soutenir que son action n'était pas prescrite. Cette dernière se prévalait, d'une part, du caractère continu de son dommage et, d'autre part, d'une aggravation récente de celui-ci. Ces deux moyens furent respectivement rencontrés comme suit :

- « *Si effectivement le dommage subi par les demandeurs est continu (présence de mousse, présence des racines, développement des branches), il s'agit d'une situation ancienne qui dure depuis de nombreuses années et cela n'implique pas qu'un nouveau dommage nait chaque jour et qu'un nouveau délai de prescription prend en conséquence cours.* » ;
- « *Or, en l'espèce, l'évolution des désagréments causés par les branches, les épines et les racines des arbres était tout à fait prévisible et s'inscrivait dans l'évolution normale de leur croissance* » et les demandeurs « *avaient conscience de cette évolution* ».

Cette application rigoureuse en matière de troubles anormaux de voisinage, de principes régissant la datation de l'apparition ou de l'aggravation du dommage réparable/compensable, doit inciter toute personne vivant à proximité d'un arbre trop envahissant à la vigilance : les branches et le délai de prescription avancent en silence.

Olivier Jauniaux ■

Maître de conférences invité à l'UCLouvain  
Avocat au barreau du Brabant Wallon

<sup>1</sup> J.P. Sprimont, 5 novembre 2024, R.G. 23/A/996

## Responsabilité civile

### Théorie de l'équivalence des conditions : le juge peut-il tenir compte de toutes les circonstances dans le processus de reconstruction des faits ?

Dans son arrêt du 12 décembre 2024<sup>2</sup>, la Cour de cassation rappelle que, concernant la théorie de l'équivalence des conditions, d'une part, « l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage suppose que, sans la faute, le dommage n'eût pu se produire tel qu'il s'est réalisé » et, d'autre part, « le juge qui apprécie l'existence de ce lien doit reconstruire le cours des événements en omettant la faute ; s'il ne peut modifier les autres circonstances dans lesquelles le dommage est survenu, il doit, dans la mesure où la faute affecte ces circonstances, en faire abstraction ».

Les faits ayant mené à cette décision sont les suivants. Une étudiante recherchait la responsabilité de l'ULB sur la base des articles 1382 et 1383 de l'ancien Code civil, lui reprochant l'adoption d'une décision d'ajournement à l'issue de son master 1 en sciences dentaires. A la suite d'un recours devant le Conseil d'Etat, le jury avait finalement tenu compte de la note globale obtenue pour la matière litigieuse, subdivisée en deux cours, et lui avait accordé, au mois de novembre, la réussite de son année. En raison de la rupture de confiance qu'elle éprouvait à l'égard de l'ULB, l'étudiante avait décidé de s'inscrire en master 2 dans une autre université. Elle soutenait que ce changement d'université et son inscription tardive étaient à l'origine de la perte d'une année académique, dont l'ULB devait répondre.

Considérant que l'étudiante devait seule supporter les conséquences de son choix de ne pas s'inscrire en master 2 à l'ULB, la Cour d'appel de Bruxelles a réformé la décision du premier juge, qui estimait, pour sa part, que l'étudiante, en changeant d'université, n'avait contribué qu'à hauteur de 50% à la survenance de son dommage, résultant de la perte d'une chance, évaluée à 90%, de réussir le master 2 au terme de l'année académique en cours. Un pourvoi en cassation a été introduit par l'étudiante, lequel a toutefois été rejeté par la Haute juridiction au motif que « l'arrêt, qui donne à connaître que la décision de [l'étudiante] de ne pas s'inscrire en master 2 auprès de [l'ULB] et de ne pas suivre le programme de cours aménagé auprès d'une autre université est étrangère à la faute retenue à charge de [l'ULB] et tient dès lors compte de cette circonstance lorsqu'il reconstruit le cours des événements en omettant la faute de [l'ULB] ».

Justine della Faille ■

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

<sup>2</sup> Cass. (1<sup>e</sup> ch.), 12 décembre 2024, RG C.24.0192.F, <https://juportal.be/>.