

Obligations

Les limites au principe de la transmission des droits *propter rem* en cas de ventes successives.

Une décision récente de la Cour d'Appel de Mons¹ nous donne l'opportunité de rappeler le régime applicable aux droits *propter rem* cédés dans le cadre de ventes successives.

Les faits importants de la cause peuvent être résumés comme suit.

Le propriétaire d'un véhicule souhaitait le vendre. Il a été approché par une entreprise, intermédiaire en vente de véhicules, laquelle lui a proposé de le lui acheter pour le revendre ensuite à un tiers, moyennant plus-value. Deux contrats de vente sont ensuite conclus, entre le propriétaire et l'acheteur intermédiaire, d'une part, et, d'autre part, entre ce dernier et l'acheteur final.

Les versements sont effectués, en premier lieu entre l'acheteur final et l'intermédiaire, ce dernier procédant ensuite au versement du prix convenu avec le propriétaire initial du véhicule.

Lors du retrait du véhicule par le transporteur mandaté par l'acquéreur final, celui-ci a disparu. Le frère du propriétaire initial l'avait en effet remis à un inconnu s'étant présenté comme « venant chercher la voiture ». Le véhicule n'est dès lors jamais délivré. L'acheteur final sollicite la résolution de la vente à l'encontre de l'intermédiaire, celui-ci en faisant de même à l'encontre du propriétaire initial.

Dans le cadre de la procédure judiciaire, l'acquéreur final introduisait également une demande subsidiaire directement à l'encontre du propriétaire initial afin d'obtenir la condamnation de ce dernier, solidairement ou *in solidum*, au paiement des sommes réclamées au vendeur intermédiaire.

S'agissant de trancher ladite demande, la Cour d'Appel de Mons rappelle, premièrement, le prescrit de l'article 1615 de l'ancien Code civil qui dispose que « *L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel* ».

Or, cette disposition est principalement² mobilisée pour expliquer le régime applicable au transfert des droits *propter rem*, soit ceux qui sont aujourd'hui définis – dans la lignée de la jurisprudence antérieure – comme les droits qui « *sont étroitement liés à un bien en manière telle que l'intérêt de ces droits dépend de la propriété du bien* » par l'article 5.105 du Code civil.

Il est dès lors acquis, en principe, que ces droits, qui constituent les accessoires d'un bien vendu, sont transmis par le vendeur à l'acquéreur³.

¹ C.A. Mons, 18 juillet 2025, inédit.

² Puisqu'elle ne fait pour autant pas l'unanimité, Voy. Not. N. HALLEMEERSCH, « *De niet-concurrentieverbintenis bij de overdracht van een handelsactiviteit* », op. cit., n° 58 ; C. LEBON, *Het goederenrechtelijke statuut van de schuldvorderingen*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 266 ; R. FELTKAMP, *De overdracht van schulvorderingen. Naar een meer eenvormige tegenwerpbaarheidsre-geling voor overdrachten in de burgerrechtelijke en handelsrechtelijke sfeer ?*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, p. 901 ; R. DALCO, « *Les actions directes* », in M. FONTAINE, et J. GHESTIN, *Les effets du contrat à l'égard des tiers – Comparaisons franco-belges*, Paris, L.G.D.J., 1992, p. 319.

³ Cass., 8 juillet 1886, Pas., I, p. 300 ; Cass., 18 janvier 2019, C.18.0321.N, disponible sur juportal.be ; J. HERBOTS, « *L'affinage du principe de la transmission des droits "propter rem" du maître de l'ouvrage à l'acquéreur de l'immeuble* », R.C.J.B., 1992, p. 515, n°4 et les références citées à la note n°10 ; B. KOHL et R. SALZBURGER, « *La transmission des droits et dettes propter rem en droit belge* », in P. Jourdain et P. Wéry (dir.), *La transmission des obligations en droit français et en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 672, n°8 et p. 694, n°30.

La Cour poursuit cependant en rappelant les limites de ce transfert en ce qu'il peut être contractuellement circonscrit⁴ mais également en rappelant la jurisprudence de la Cour de Cassation qui, aux termes d'une décision du 13 février 2020, décide que « *les droits que le cédant a encore un intérêt à exercer ne sont pas réputés inclus dans la transmission* »⁵.

Ce faisant, le vendeur peut exercer lui-même ces actions lorsqu'il conserve un intérêt direct et certain⁶ à agir en garantie à l'encontre de son cocontractant, ce droit étant resté acquis au « *vendeur pour la partie du périmètre de ce droit qui lui reste utile : avoir un débiteur en cas de recours de son acheteur* »⁷.

La Cour en déduit que l'acquéreur final n'est pas fondé à solliciter directement la condamnation du propriétaire initial solidairement avec l'intermédiaire lorsque ce dernier agit contre son propre vendeur sur le même fondement.

Laurent Debroux ■

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

⁴ Comme l'indique d'ailleurs, à présent, l'article 5.105 du Code civil qui débute par « *Sauf clause contraire...* »

⁵ Cass., 13 février 2020, R.G. n° C.19.0047.N, disponible sur www.juportal.be

⁶ J. HERBOTS, « *L'affinage du principe de la transmission des droits "propter rem" du maître de l'ouvrage à l'acquéreur de l'immeuble* », op. cit., p. 547, n°45.

⁷ B. PIRLET, « *Cession des contrats immobiliers et démembrements* », 2024, Anthemis, p. 159 mais également, dans le même sens : M.-P. NOËL, « *La transmission du droit à la garantie des vices cachés de l'entrepreneur au maître de l'ouvrage* », R.G.D.C., 2009., p. 94-95, n° 18.

Responsabilité civile

Enquêtes privées : quoi de neuf pour les filatures ?

La loi du 19 juillet 1991 organisant la profession de détective privé⁸ a été abrogée et remplacée par la loi du 18 mai 2024 règlementant la recherche privée⁹, notamment pour assurer un meilleur équilibre entre la recherche publique et la recherche privée et pour renforcer la protection des droits fondamentaux des personnes faisant l'objet d'une enquête, surtout eu égard au RGPD et à la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel¹⁰.

Un débiteur d'indemnisation peut douter de la réalité du préjudice (corporel) vanté par une victime. Il peut mandater un enquêteur privé pour recueillir des informations objectives. L'enquêteur peut mener « observation¹¹ », c.-à-d. observer et/ou suivre une personne sans que celle-ci soit au courant ou ait connaissance de la qualité ou de l'objectif de celui qui observe, et ce, en vue de l'utilisation dans le cadre d'une mission de recherche privée des constatations faites sur la base du comportement ainsi observé¹².

Un cadre strict a été posé par la loi nouvelle. La durée de l'observation d'une même personne physique au cours d'une même mission ou de missions successives pour le même mandant et avec la même finalité, est limitée à une durée inférieure à quatre jours consécutifs (96 heures) ou non consécutifs répartis sur un mois¹³. Avant, aucune durée maximale n'était prévue. Cette réduction, protectrice du respect de la vie privée des intéressés, pourrait être préjudiciable à la défense des intérêts des mandants, notamment assureurs ou organismes sociaux. Dès lors, il est évident que cette observation doit pouvoir être reconduite, chaque mois, de manière justifiée. Les travaux préparatoires sont muets à ce sujet mais il faut raisonner à l'instar des règles applicables en matière d'enquête publique. Le but du législateur de donner moins de pouvoir aux enquêteurs privés par les règles nouvelles est atteint, ceux-ci disposant de moins de temps d'observation que les enquêteurs publics.

On notera encore qu'il est interdit de surveiller l'intéressé à l'aide d'appareils de localisation, sauf autorisation préalable de ce dernier lui-même, et si cette utilisation n'est pas réservée aux membres des services de police, de sécurité et de renseignement ou aux autorités judiciaires chargées de missions de police administratives ou judiciaires.

Il est interdit d'utiliser des « moyens techniques », sauf un appareil photo ou une caméra et des moyens d'amélioration optique, tels des zooms, dans le respect de la loi¹⁴.

L'enquêteur, dans le cadre des rapports écrits pour chaque observation, doit anonymiser les lieux où les images ont été prises pour qu'aucune information ne puisse être déduite sur l'emploi du temps, les habitudes, les personnes et lieux fréquentés par la personne intéressée.

La surveillance dans des lieux privés était et reste prohibée.

Aline Charlier ■

Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

⁸ M.B., 2 octobre 1991.

⁹ M.B., 6 décembre 2024 ; Pour en savoir plus à ce sujet, voy. not. : A. CHARLIER et C. LEDUC, « Première analyse de la loi du 18 mai 2024 réglementant la recherche privée », *For. ass.*, 2025, n° 254, pp. 109 à 121.

¹⁰ M.B., 5 septembre 2018.

¹¹ Anciennement « filature ».

¹² Art. 2, 11°, *op. cit.*

¹³ Art. 90, *op. cit.*

¹⁴ Art. 91 et 92, *op. cit.*

Contrats

Du fruit civil à la réserve disponible : le détournement prévisible des dividendes oubliés

En dépit des critiques qui peuvent lui être portées¹⁵, la jurisprudence de la Cour de cassation est claire, les dividendes sont qualifiés de fruits civils, lesquels s'acquièrent au jour le jour¹⁶.

Ainsi, lorsqu'il cède ses actions en cours d'exercice, le vendeur avisé veillera donc à (i) soit, distribuer les dividendes avant le transfert de propriété, (ii) soit, en tenir compte dans l'établissement du prix de cession, ou, (iii) soit, à tout le moins, obtenir de l'acheteur l'engagement de celui-ci de distribuer les dividendes et de les répartir entre eux *pro rata temporis*.

À défaut, le vendeur risque fort bien de découvrir que les bénéfices – qu'il croyait lui revenir sous forme de dividendes – sont affectés en réserves par l'acheteur, celui-ci ayant seul la main sur leur éventuelle distribution.

Pour se défendre d'un éventuel abus de droit qui lui serait reproché, l'acheteur, de son côté, veillera à se retrancher derrière une gestion prudente et conservatrice, conforme à celle qu'adopterait tout actionnaire raisonnable lors de la reprise d'une société dont les perspectives restent incertaines.

Amaury de Cooman ■

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

¹⁵ Cass., 1^e ch., 15 février 2008, R.C.J.B., 2010/1, p. 58, note J.-Fr. ROMAIN.

¹⁶ Cass., 9 mars 1961, Pas., 1961, I, p. 745 ; Cass. 16 janvier 1964, Pas., 1964, I, p. 520 ; J. VAN RYN et P. VAN OMMESELAGHE, « Examen de jurisprudence – Les sociétés commerciales (1961-1965) », R.C.J.B., 1967, p. 331-332, n°40.