LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2026 ■ n° 217

Obligations

La théorie de la perte de chance ne peut servir à couvrir l'incertitude liée aux faits survenus

Un accident a lieu sur un terrain de motocross. Les faits restent incertains au terme d'une expertise, deux hypothèses étant toujours possibles : soit l'exploitant du terrain a commis une faute qui a causé l'accident ; soit il n'a pas commis de faute, l'accident ayant été causé par la négligence d'un pilote. La preuve des circonstances factuelles exactes a été rendue impossible en raison d'une faute postérieure de l'exploitant du terrain qui, par son comportement, a causé la disparition de preuves qui auraient permis d'établir la responsabilité de l'accident.

Le jugement attaqué considère que, en l'absence de cette faute, les victimes de l'accident auraient eu une chance sérieuse de prouver la responsabilité de l'auteur du dommage subi et d'en obtenir réparation, évalue cette perte de chance à 50 %, et condamne l'exploitant et son assureur à indemniser la moitié du dommage des victimes.

La Cour de cassation[1] a cassé cette décision et rappelé que « *la perte d'une chance est un dommage spécifique qui consiste en la perte certaine d'un avantage probable. Cet avantage peut consister soit en l'obtention d'un avantage qui aurait pu être obtenu mais ne l'a pas été, soit en l'évitement d'un désavantage qui aurait pu être évité mais ne l'a pas été. Le caractère probable de l'avantage réside dans une incertitude qui affecte exclusivement les événements qui se seraient produits en l'absence de faute, et non l'enchaînement des faits effectivement survenus. Ce dommage donne lieu à réparation lorsqu'il existe un lien de causalité entre la faute et la perte de chance* ».

L'enseignement de cet arrêt est que la théorie de la perte de chance de prouver ne peut servir à pallier l'incertitude qui existe à propos de l'enchaînement des faits qui ont pu mener à la survenance du dommage tel qu'il a été subi. Le lien causal entre le préjudice distinct que constitue la perte d'une chance et une autre faute postérieure ne suffit pas dès lors que la faute postérieure est sans lien causal avec le dommage tel qu'il a été subi. La théorie de la perte de chance permet de pallier l'incertitude quant au scénario contrefactuel, c'est-à-dire la question de savoir, au départ d'une situation factuelle certaine, dans quelle situation le préjudicié se serait trouvé si le fait générateur de responsabilité n'avait pas été commis.

Elle ne permet pas, en revanche, de pallier l'incertitude relative aux faits qui se sont effectivement produits, même lorsque cette incertitude résulte d'une autre faute postérieure.

Le nouveau Code civil consacre le résultat de la jurisprudence actuelle sur la perte d'une chance, mais il lui attribue un autre fondement : l'incertitude causale. L'article 6.22 du nouveau Code civil continue cependant à n'avoir vocation à s'appliquer qu'en cas d'incertitude quant à ce qu'il se serait produit si le défendeur s'était comporté de manière licite[2].

Jean-Théodore GODIN ■
Chercheur associé à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

[1] *Cass., 26 juin 2026*, C.24.0267.F - C.24.0269.F/1.*
[2] *Exposé des motifs, Doc. parl., 2022-2023, n° 55-3213/001, p. 107 svv.*

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé

LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2026 ■ n° 217

Biens

L'empiéteur de mauvaise foi : changement légal

Depuis son adoption en 2020, le livre 3 a connu de rares modifications, généralement à la suite de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle.

Il en a encore été récemment : en effet, l'article 3.62 § 2 al. 3 du Code a été modifié par une loi du 8 février 2026[3].

Pour le comprendre, il faut se rappeler que la Cour constitutionnelle a décidé, par un arrêt du 25 avril 2024[4] que cet alinéa violait l'article 16 de la Constitution.

L'article 3.62 du Code civil organise le sort juridique de l'empiétement, c'est-à-dire la situation dans laquelle un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds voisin. Cette disposition instaure un régime en cascade selon que l'empiéteur dispose d'un titre légal ou contractuel autorisant cet empiétement (al. 1er) et, à défaut, selon sa bonne ou sa mauvaise foi (al. 2 et al. 3). L'alinéa 3 vise donc la mauvaise foi de l'empiéteur. Dans ce cas, le texte originaire prévoyait que le voisin empiété ne pouvait exiger l'enlèvement que s'il y avait « emprise considérable ou préjudice potentiel » dans son chef. À défaut, l'enlèvement de la composante inhérente était exclu et il devait accorder un droit de superficie ou céder la partie de la parcelle occupée.

Cet arrêt de 2024 a considéré que cette solution violait l'article 16 de la Constitution dans la mesure où cette disposition a pour effet d'imposer à un voisin la poursuite d'actions illégales posées sur sa propriété, même en cas de contestation.

Le législateur a entendu cette jurisprudence et a réécrit cet alinéa comme suit :

> « (…) Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète, sous réserve de l'article 1.10. S'il ne demande pas l'enlèvement, l'alinéa 2, deuxième phrase, s'applique ».

Dès lors, en cas de mauvaise foi de l'empiéteur, et comme les travaux parlementaires l'exposent[5], le voisin empiété aura le choix d'exiger ou non l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète, sans qu'il doive y avoir une emprise considérable ou un préjudice potentiel dans le chef du voisin. Cette demande d'enlèvement s'appréciera cependant à l'aune de la théorie de l'abus de droit (art. 1.10 du Code).

S'il ne fait pas usage de cette faculté, il a le choix soit d'accorder un droit de superficie pour la durée de l'existence de la construction, soit de céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant, dans les deux cas, dédommagement sur la base de l'enrichissement injustifié.

Vincent DEFRAITEUR ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Assistant à l'ULB
Avocat au barreau de Bruxelles

[3] *Loi du 8 février 2026 portant diverses dispositions techniques et urgentes, M.B., 16 février 2026.*
[4] *C. C., 25 avril 2024, n° 49/2024.*
[5] *Projet de loi portant diverses dispositions techniques et urgentes, exposé des motifs, Doc., Ch., 2025-2026, n°1181/001, p. 82.*

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé

LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2026 ■ n° 217

Contrat

Vente viagère – le plafonnement du prix n'exclut pas *de facto* l'aléa de la vente

Le 22 mai 2026*, la Cour de cassation s'est prononcée sur le sujet[6].

La Cour d'appel de Bruxelles a annulé un contrat de vente viagère pour cause d'absence d'aléa.

In specie, la Cour d'appel a d'abord constaté que « *les [demandeurs] se prévalent d'une vente de la nue-propriété de l'immeuble conclue, selon le compromis, pour un prix de 320 000 euros converti en un bouquet de 50 000 euros et une rente mensuelle de 1 500 euros viagère limitée à quinze ans* ».

La Cour a ensuite estimé que la venderesse « *avait donc toutes les chances de perte et aucune chance de gain [étant donné que], si elle décédait avant l'échéance des quinze ans, elle ne percevait pas tout le prix de vente et si elle restait en vie jusqu'à cette échéance, elle ne réalisait pas non plus de gain puisqu'elle ne percevait que le prix de vente, [soit] 50 000 + (1 500 x 12 x 15) = 320 000 euros* » tandis que les acquéreurs ne risquaient, « au pire », que de payer le prix de vente au terme du délai.

La Cour de cassation a censuré la décision au motif que l'absence d'aléa ne peut être déduite de la seule circonstance que le vendeur ne recevra pas plus que le prix de vente convenu contractuellement.

Pour mettre cette décision en perspective, le lecteur est renvoyé aux conclusions du ministère public et à l'arrêt de la Cour de cassation du 18 septembre 2017[7] rendu sur le même sujet.

Felix STANDAERT ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Juge au tribunal de première instance du Hainaut

[6] *Cass., n° C.25.0290.F du 22 mai 2026, disponible sur Juportal à l'adresse suivante : https://juportal.be/content/ECLI:BE:CASS:2026:ARR.20260522.1F.2/FR.*
[7] *Cass., n° C.14.0156.F du 18 septembre 2017 disponible sur Juportal à l'adresse suivante : https://juportal.be/content/ECLI:BE:CASS:2017:ARR.20170918.1/FR?HiLi=eNpLtDI0sKrOtDKwLrYytVJKzDm8MlHJOtPKEMg3sVJy9HF1BHGNINKOPoc7wXxjIN/QECSg5pqYXFqSag0WNoErWwnmmyKUpSIpM4MKJ+bAhMF2mkPsTMxJBXMtoIbBnGQJMwxZVy0AQaY4zg==.*