

**[made in
eJuris.be
news]**

Les fiches de jurisprudence d'eJuris.be : Immobilier – Fiscalité – Urbanisme - Copropriété – Construction

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/3)



Echos de la doctrine

Caducité, nullité et révocation en matière de donations entre vifs, P. Delnoy dans le **JT du 15 mai 2010** souligne que si, comme il se doit, on donne aux mots leur sens exact, l'arrêt de la Cour de cassation (1ère ch.) du 12 décembre 2008 ne comporte aucun enseignement sur le principe de caducité d'une donation en raison de la disparition de la cause par un événement indépendant de la volonté du donateur. Dès lors, ce principe subsiste tel qu'il a été énoncé par la Cour de cassation dans son arrêt du 16 novembre 1989, avec l'insécurité juridique qu'il engendre. Aussi bien, pour supprimer celle-ci, il s'impose que le législateur, soit, déclare le principe inexistant, soit, à l'inverse, l'adopte, mais en y ajoutant les précisions de nature à rétablir la sécurité juridique. L'apport de l'arrêt de la Cour de cassation du 12 décembre 2008 se situe dans le cadre d'une des conditions de formation des donations : la cause. La Cour de cassation en fournit une définition et précise que la disparition de la cause d'une donation après sa formation est sans incidence sur sa validité (Voir décision ci-dessous)

- Révocation de la donation : Des donations ont été réalisées comme étant indissociables de la consolidation et du développement de la relation vers une cohabitation dans la maison de Knokke-Heist avec une Mme X.

L'existence d'une cause au sens des articles 1108 et 1131 du Code civil doit, en principe, être appréciée au moment de la naissance de l'acte juridique dont elle constitue une condition de validité; sa disparition ultérieure est, en principe, sans conséquence sur la validité de l'acte juridique; cela vaut aussi pour les donations entre vifs.

La cause d'une donation entre vifs ne réside pas exclusivement dans l'intention de donner du donateur mais dans le motif déterminant qui l'a incité à faire la libéralité ou la donation (Juridat). Cour de cassation, [Arrêt du 12 décembre 2008 \(11\)](#)

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/3)



Echos des tribunaux

➤ **Bien immeuble** – Propos « Immeubles par destination économique »

Chronique « extrait » :

Pour les immeubles par destination économique, il faut une unicité de propriétaire et donc une unité de patrimoine.

L'immobilisation par destination économique permet de prendre en considération une unité économique que forment un meuble et un immeuble.

La seconde exigence, il faut une publicité, et donc un aménagement spécifique afin d'informer les tiers que ces biens mobiliers sont affectés à l'exploitation, et que ces aménagements témoignent de leur immobilisation.

Une troisième condition, pour que l'immobilisation par destination économique soit possible, le meuble doit être au service de l'immeuble,

Jugé qu' un meuble ne devient immeuble par destination que lorsqu'il est affecté au service d'un immeuble aménagé en vue d'une exploitation. Les autocars d'une société de transport ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination puisque, dans ce cas, le transport est l'objet même de l'exploitation commerciale (Civil Charleroi, Jugt 17 avril 89).

- **Immeuble par destination - Accessoires à la chose** : L'escalier d'accès et le groupe de filtration d'une piscine hors d'usage, et grilles en fer forgé ne constituent pas des accessoires de la chose qui seraient indivisibles, inséparables de la chose, spécialement lorsque l'existence de la piscine n'apparaissait nullement dans l'annonce immobilière de vente et que, au contraire, d'autres biens attachés à l'immeuble par destination étaient spécialement identifiés dans le contrat de vente. Selon l'article 1615 du code civil, l'obligation de livrer la chose vendue comprend celle de délivrer les accessoires de la chose, et de tout ce qui est destiné à son usage perpétuel. Les accessoires de la chose sont tous les éléments matériels ou juridiques qu'il faut considérer comme indivisibles, ou inséparables de la chose. Les objets litigieux tels qu'ils sont décrits ci-dessus ne répondent pas à cette définition. Ils ne sont pas des immeubles par destination à savoir des objets qui sont de simples accessoires (par opposition à ceux qui sont immeubles par nature car partie nécessaire du bâtiment) servant à rendre le bâtiment plus utile ou agréable, que l'intention de leur propriétaire d'affecter ces objets à son fonds de manière perpétuelle se révèle par une attache matérielle ou par la seule disposition des lieux (JLMB 2009, p. 1741). Cour d'appel de Liège (3ème ch.), [Arrêt du 4 juin 2008\(49\)](#)

- **Immeuble par destination économique** : Là où l'article 1560 C. jud. stipule que le créancier peut poursuivre l'expropriation des biens immobiliers et de leurs accessoires considérés comme biens immobiliers qui sont la propriété de son débiteur, il découle de la lecture conjointe de cette disposition et de l'art. 524 C. Civ. que les biens qui sont immeubles par destination ne peuvent être saisis que par une saisie immobilière qui concerne l'ensemble du fonds au service duquel ils ont été placés. La thèse selon laquelle aucune disposition légale, particulièrement l'article 524 c. Civ. n'exclut que, comme alternative, une saisie mobilière soit également possible sur les biens immeubles par destination manque en droit (RGDC 2008, p. 547 - JLMB 2007, p. 612 - **RCJB 2010/1**, p. 58 + Note J-Fr. Romain). Cour de cassation, [Arrêt du 15 février 2007 \(53\)](#)

Lettre de Jurisprudence (2010 mai/3)

- **Responsabilité du fait des choses** – Propos : « le gardien - conditions »

- **Distributeur gardien d'une chose vicieuse - Action en garantie contre le vendeur-fabricant** - Preuve de l'antériorité du vice à la vente : Un vendeur, lorsqu'il est fabricant ou vendeur spécialisé, a l'obligation de fournir la chose sans vice et doit à cette fin prendre toutes les mesures nécessaires pour déceler tous les vices possibles. Si l'existence d'un vice est démontrée, il est tenu à la réparation du préjudice subi par l'acheteur, à moins d'établir le caractère indécélable du vice. C'est à l'acheteur, qui invoque l'existence du vice caché, de rapporter la preuve de ce que ce vice existait déjà au moment de la vente. Cette preuve peut, certes, être faite par induction ou déduction, mais l'acheteur doit néanmoins démontrer que toutes les autres causes possibles du dommage sont effectivement exclues (RGAR 2010, n° 14592). **Cour d'appel de Bruxelles**, [Arrêt du 20 mai 2009 \(213\)](#)

- **User la chose louée pour son compte - Pouvoir de direction** : Le gardien d'une chose au sens de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil, est celui qui use de cette chose pour son propre compte, en jouit ou la conserve avec pouvoir de surveillance, de direction et de contrôle (Voir. Cass., 22 mars 2004). L'usage ou la location d'une chose n'implique pas dans tous les cas, dans le chef de celui qui en a fait l'usage ou en a obtenu la location, le pouvoir de direction ou de surveillance, qui justifie la responsabilité du gardien, le propriétaire pouvant se réserver ce droit (Voir. Cass., 15 mai 1959 (Bull. et Pas., 1959, I, 939).

Le juge décide souverainement en fait qui est le gardien de la chose au sens de l'article 1384, alinéa 1er, du Code civil pour autant qu'il ne viole pas la notion légale de gardien de la chose (Cass., 22 mars 2004) (Juridat). **Cour de cassation**, Arrêt du 22 janvier 2009

- **Emphytéose** – Propos : « Conditions du bail emphytéotique »

- **Bail emphytéotique - Cession - Option d'achat** : La transcription de l'acte de cession de bail emphytéotique rend l'acte opposable aux tiers et, partant, aux bailleurs originaires. La révocation de ce bail doit dès lors impérativement être notifiée aux cessionnaires, et non aux locataires originaires.

L'option d'achat consentie au profit d'une société de leasing ou de toute autre personne qu'elle se substituera implique que les parties ont dérogé aux formalités de l'article 1690 du Code civil, de sorte que la cession est opposable au débiteur cédé de facto, ou tout au moins du seul fait qu'il en est informé. Le fait qu'un bail emphytéotique et une option d'achat, conclus ensemble, soient liés et forment un tout, n'empêche pas que la durée de l'emphytéose et celle de l'option ne soient pas les mêmes. L'emphytéose qui vient à expiration ne se renouvelle pas tacitement, mais continue à exister jusqu'à révocation. La révocation du bail emphytéotique notifiée après que l'option d'achat a été levée est inopérante, puisque les emphytéotes sont devenus propriétaires. Pour estimer la valeur des immeubles et déterminer s'il y a lésion de plus des sept douzièmes en cas d'option d'achat, il faut se placer au jour où celle-ci a été levée, en tenant compte des charges imposées à l'acheteur.

Le prix actualisé équivaut au montant du canon majoré des intérêts composés au taux de 5% pendant la durée de l'emphytéose ainsi que du solde payé pour la levée de l'option (JT 2009, p. 327).

Cour d'appel de Bruxelles, [Arrêt du 24 septembre 2008 \(150\)](#)