

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, Anthémis, 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.