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*[1].

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[2] rendu sur le même sujet.

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

[1] *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.*
[2] *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==.*

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé