

## Introduction

### Préambule

Après la bataille d'Anderlecht, le 13 septembre 1792, la Belgique a été rattaché à la France jusqu'en 1815.

En 1804, le Code civil rédigé sous la direction de Portalis ; A cette époque, à l'exception des villes, la France comme la Belgique est particulièrement rurale. Au cours des XIXème et XXème siècle, la richesse foncière va progressivement concerner les constructions, habitations, biens industriels, commerciaux etc.

Dans le Code Napoléonien, certains termes deviennent désuets, ou peuvent prêter à confusion, comme « bien immeuble » parfois aussi désignés comme fonds, bâtiment, voire héritage.

En 1831, le Royaume de Belgique a conservé très largement le code Napoléonien.

Certes, en Belgique, durant le XXème siècle principalement, des dispositions du Code civil ont été complétées, ou largement modifiées ; à titre d'exemple la matière relative à la copropriété est incluse dans le Code civil.

Une loi du 4 février 2020, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 est venue très largement rénover les dispositions du Livre 3 portant sur « **les Biens** »

Nous avons intitulé cette communication : le **Code civil belge, de la ruralité aux exigences du XXIème siècle**.

Nous aborderons successivement les aspects relatifs :

Les dispositions transitoires et la distinction entre le droit supplétif et le droit subsidiaire

La classification des biens

La publicité foncière

Le droit de propriété

Le bornage

L'étendue verticale

Les relations de voisinage

La mitoyenneté

Les servitudes

### Dispositions transitoires

\* La réforme entre en vigueur le **1er septembre 2021**, mais eu égard au nombre et à l'importance des changements des dispositions transitoires sont aménagées.

\* Si la loi est applicable à tous les actes juridiques et faits juridiques intervenus après son entrée en vigueur, **la loi ne s'applique pas** (sauf accord contraire des parties) **aux effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur**, ni aux actes et faits juridiques produits après son entrée en vigueur, mais qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte ou fait juridique survenu avant cette date.

\* Pour réaliser un objectif de « sécurité juridique maximale » l'article 37 §1<sup>er</sup> al 3 de la loi du 4 février 2020 indique que **les dispositions de la loi nouvelle ne peuvent porter atteinte aux droits qui auraient été acquis avant l'entrée en vigueur de celle-ci.**

---

Code civil belge : de la ruralité aux exigences du XXI<sup>ème</sup> siècle (12531)  
FRANCIS GABELE and MARC LIEVIN VANDERSCHUEREN (Belgium)

FIG Working Week 2024

Your World, Our World: Resilient Environment and Sustainable Resource Management for all  
Accra, Ghana, 19–24 May 2024

### Droit supplétif

**Les parties peuvent déroger** aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement. Ce principe traduit la volonté de flexibilité affichée par les auteurs de la réforme, qui se sont attachés à donner aux parties un maximum de liberté contractuelle.

Le nouveau Code civil est traversé par une logique pragmatique, orientée prioritairement vers la recherche de solutions aux problèmes de terrain, la « modulation » des droits réels au service des projets concrets en quelque sorte.

Il y a bien sûr des **exceptions au principe supplétif** : il y a d'abord les « **définitions** » et également les exceptions que le Code civil se donne à lui-même « **si la loi en dispose autrement** » : dispositions indiquées comme impératives (la copropriété forcée).

### Droit subsidiaire

L'article 3.2 rappelle le caractère subsidiaire du livre 3 : « les dispositions du présent livre ne préjudicient pas aux **dispositions spéciales régissant des biens particuliers** tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels »

## Classification des Biens

### Distinction entre les choses / les animaux / les choses corporelles et incorporelles

Traditionnellement, on appelle « **chose** » tout ce qui dans la nature a une existence corporelle et tangible.

Concernant les **animaux**, la loi consacre leur singularité et la protection qui leur est due, tout en indiquant que le régime juridique qui leur est applicable est celui des choses corporelles.

Les **choses corporelles** sont susceptibles d'être appréhendées par les sens et peuvent être mesurés de manière instantanée. Ce nouveau concept juridique des biens corporels permet d'inclure des biens qui ne sont pas seulement accessibles au toucher mais également aux autres sens comme le gaz, électricité, les ondes ou encore l'énergie maîtrisée par l'homme. Dans ce cas, le bien corporel peut être mesuré par un instrument technologique à un instant donné.

**Les biens** sont les choses qu'une personne est en droit de s'approprier en raison de leur valeur ou de leur utilité sont appréhendées par le système normatif et deviennent des biens.

**Les fruits** d'un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation.

**Le produit** est défini comme ce que rapporte bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement.

### Classification en meubles ou immeubles

Tous les biens sont meubles ou immeubles. Tout ce qui n'est pas immeuble en application des dispositions qui suivent est meuble.

Sont **immeubles par leur nature**, les fonds de terre et les divers volumes les composants, déterminée en trois dimensions.

Les **Immeubles par incorporation** sont:

1. les **ouvrages et plantations** qui s'incorporent aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente;
2. **les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations**, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non.

**Immeuble par destination-accessoire** sont des biens meubles que la loi répute fictivement immeubles en raison de leur affectation au service d'un bien immeuble (le tracteur qui laboure un champ, les tables et chaises d'un restaurant etc.), soit esthétique (la statue posée dans sa niche).

### De quelques Conséquences

Immeubles par destination, les accessoires mobiliers se trouveront compris dans la **vente du fonds** ;

**L'hypothèque** portant sur un immeuble s'étend aux meubles immobilisés par destination. **Le copropriétaire** d'un immeuble ne peut pas immobiliser par destination des meubles qui lui appartiennent en propre : s'il est propriétaire des meubles, il n'est propriétaire que d'une part de copropriété dans l'immeuble et non l'immeuble lui-même, l'unité patrimoniale n'est donc pas réalisée.

La jurisprudence refuse le caractère d'immeubles par destination aux **matières premières et aux stocks** ;

La mise en gage d'un **fonds de commerce** comprend notamment le mobilier et l'outillage (art.7 loi du 11/07/2013). En cas de conflit entre le créancier hypothécaire et le créancier gagiste c'est celui des deux créanciers qui a fait procéder à l'inscription en premier qui l'emportera.

La **clause de réserve de propriété** qui retarde le transfert de propriété jusqu'au paiement intégral du prix empêche l'immobilisation par destination.

### Meubles

La loi ne contient pas de définition des biens meubles qui constituent la **catégorie résiduelle**.

Les biens **meubles par nature** désignent tous les biens qui ne sont pas des biens immeubles.

Les biens **meubles par anticipation** sont des biens immeubles par nature que les parties à un contrat considèrent fictivement comme déjà détachés du sol, par une projection dans le temps.

## Publicité foncière

### Effet de la publicité foncière : formalisme de publicité

Le formalisme de publicité doit être distingué du formalisme de protection de la volonté;

**Le formalisme de publicité n'affectant pas la validité du contrat.**

En revanche, ces mêmes contrats doivent faire l'objet d'une publicité foncière : à **défaut du respect de ce formalisme de publicité**, le contrat valablement constitué sort ses effets entre les parties mais **n'existe pas pour les tiers** : la sanction du non-respect de la mesure de publicité foncière est l'inopposabilité aux tiers

### La Possession

Pour exister, la possession requiert la présence de deux composantes :

\* **l'emprise matérielle** appelée « **corpus** », qui désigne le fait d'avoir le bien physiquement entre ses mains, ou l'exercice de fait du droit ;

\* l'intention de **se comporter comme le propriétaire** appelée « **animus** »

**La possession** devient un fait juridique dans la mesure où le droit y attache des effets précis, dont les deux principaux sont:

La possession permet au possesseur de bénéficier d'une protection spécifique sans avoir à **prouver sa qualité de propriétaire du bien**;

La situation de fait pourra avoir un effet direct sur la situation de droit, en **créant des droits** moyennant l'écoulement des délais légaux et la réunion des conditions fixées par la loi, par application du mécanisme de la prescription acquisitive.

#### Distinction possession / détention

La possession suppose la réunion de deux éléments constitutifs que sont le **corpus et l'animus**.

Les **actes de simple tolérance** ne peuvent fonder ni possession ni détention

#### Conditions pour posséder

La Possession doit être: **utile / être continue / publique / paisible / non équivoque** et de **bonne foi**

#### Résumé des modifications ancien Code civil - nouveau Code civil :

Maintien des notions de **possession / détention / actes de tolérance**

Maintien de la **présomption en faveur du possesseur**

Rôle probatoire renforcé dans la **hiérarchie des preuves**

## Droit de propriété

### Finalité et contenu

Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits des tiers.

Les trois attributs du droit de propriété sont :

- Le **droit d'usage** du bien sur lequel porte le droit réel;
- Le **droit de jouissance** des fruits produits par le bien;
- Le **droit de disposition** du bien matériellement (le consommer, l'abandonner, le détruire) et juridiquement

### Limites au droit de propriété:

#### Restrictions **particulières**:

1. Soit par l'intérêt général, lorsque les **impératifs de protection** et de bien-être de la collectivité justifient qu'il soit porté atteinte aux droits subjectifs des particuliers.
2. Soit par l'intérêt particulier, notamment **lorsque la loi impose** à un propriétaire de subir l'empêchement du droit d'un autre propriétaire sur son propre droit.

#### Restrictions **générales**

Deux grandes théories issues de la jurisprudence imposent une limitation générale à l'exercice du droit de propriété : la théorie de l'**abus de droit** et la théorie des **troubles de voisinage**.

### Théorie de l'abus de droit

Le fait d'user de son droit en portant atteinte, de **manière disproportionnée**, au droit d'autrui est constitutif d'une faute civile.

### Théorie des troubles de voisinage

Principe selon lequel tout propriétaire a le droit de jouir de son bien dans le respect d'un **juste équilibre** avec le droit de jouissance des autres propriétaires sur leur propre bien.

### Hiérarchie des modes de preuve de la propriété:

La personne qui prouve son droit de propriété par **mode originaire** l'emporte sur celle qui l'établit par mode dérivé.

A défaut, la personne qui prouve son droit de propriété par **mode dérivé** (titre valide à première vue) l'emporte sur celle qui prouve être possesseur du bien.

A défaut d'un tel titre, c'est **la possession** utile qui prévaut.

### Modes dérivés de transmission du droit de propriété

Les principaux modes d'acquisition du droit de propriété par une **personne physique** sont :

1. La **succession légale** (ab intestat).
2. La **succession testamentaire** (legs).
3. Les **contrats translatifs** de propriété : vente, échange, donation, notamment

### Modes originaires de constitution du droit de propriété

Il existe quatre modes originaires d'acquisition du droit de propriété :

1° Le régime des **choses corporelles trouvées**

2° La **transformation**

3° L'**accession: mobilière** ou **immobilière**

4° La **prescription acquisitive**

## La prescription

La prescription est une institution juridique très importante du droit civil, fondée sur le principe selon lequel l'écoulement du temps est un fait susceptible de **créer des effets en droit**.

En droit civil, il existe deux sortes de prescriptions : la prescription **extinctive**, et la prescription **acquisitive**.

## Finalité de la prescription

Elle a pour effet de **transformer une situation de fait** (la possession) **en une situation de droit** (la propriété ou la titularité d'un droit réel d'usage), en se fondant sur la **possession prolongée** du bien ou du droit.

La prescription acquisitive poursuit une double fonction sociale :

- 1° Une fonction **probatoire** : en cas de contestation, la prescription acquisitive vise à faciliter la preuve du droit de propriété d'un bien meuble, en épargnant à son titulaire la « **probatio diabolica** »;
- 2° Une fonction **acquisitive** du droit de propriété.

## Mécanisme juridique de la prescription acquisitive ordinaire

Le possesseur peut prendre l'initiative d'introduire **une action en justice** pour établir son titre à l'égard du bien qu'il possède de manière utile depuis 10 ans (bonne foi) ou 30 ans (mauvaise foi).

A l'inverse, le propriétaire et le possesseur du bien peuvent s'affronter dans le cadre d'un **procès pétitoire** dont l'objet est de déterminer qui est titulaire du droit de propriété, le propriétaire étant demandeur et le possesseur défendeur.

Le bénéfice de la prescription acquisitive par **10 ans** est donc réservé au possesseur qui était de **bonne foi** au moment de la prise de possession. Le délai est de **30 ans** en cas de prescription de **mauvaise foi**.

Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière (pour mémoire).

L'**action en revendication** est l'action en justice par laquelle la personne qui se prétend titulaire du droit de propriété poursuit la restitution du bien sur lequel porte son droit et qui se trouve entre les mains d'un tiers. Les **actions pétitoires** sont les actions en justice par lesquelles les titulaires de droits réels revendiquent la reconnaissance de leurs droits.

## **Le Bornage**

### Etendue de la propriété foncière - Étendue horizontale

Le Code civil prévoit que **tout propriétaire peut clôturer sa parcelle** conformément aux prescriptions légales et réglementaires jusqu'à la limite de celle-ci sans porter atteinte aux droits des tiers.

### Dispositif contenu dans le Livre 3

Le Livre 3 ne donne aucune définition du bornage [sic]; le bornage peut être défini comme étant **l'opération contradictoire par laquelle on détermine, au moyen de signes**



**extérieurs établis à demeure sur les fonds, la ligne séparative de deux fonds contigus non bâtis.**

On distingue principalement les différents types de bornage suivants :

- Le bornage **amiable** entre particuliers 3.61. §3 (art. 646 de l'ancien Code Civil);
- Le bornage **judiciaire** entre particuliers 3.61. §4 (article 591, 3°, du Code Judiciaire);
- Le bornage des **biens appartenant aux administrations publiques**

Voyez **aussi**: Le bornage des propriétés soumises au **régime forestier** ; le bornage préalable aux **remembrements** légaux de biens ruraux; le bornage des **mines**; le bornage des **zones d'extraction** de pierre, sable, etc.; le bornage dans le cadre de **travaux de dragage** ou de curage.

### Demande de bornage

La demande de bornage, qu'elle soit amiable ou judiciaire, doit répondre à trois conditions. Tout d'abord il doit s'agir de **fonds contigus**, ensuite il doit y avoir une **pluralité de propriétaires** et enfin une **limite incertaine**.

Les **limites de la propriété** foncière sont dorénavant fixées comme suit:

1. en premier lieu par la **prescription acquisitive**;
2. à défaut, par l'**acte authentique de bornage** (pour autant qu'il n'est pas été modifié par la suite);
3. faute de bornage, **les titres de propriété** seront utilisés;
4. si ces titres font également défaut, il faudra se référer à **la situation de fait** : l'état de la possession, la clôture de fait et des « documents cadastraux » .

### L'exécution d'un bornage

Il convient de ne point mettre sur un même niveau la prise en considération parmi les «autres indices de fait», la clôture et les «**plans cadastraux**».

La clôture est un élément de fait qui doit être pris avec circonspection mais qui peut servir; le plan cadastral sur lequel apparaissent des parcelles est exclusivement **une image** sans aucune indication de distances et ne peut être pris en considération.

Par contre, s'agissant de la dernière source d'information, les **croquis cadastraux**, dressés par le cadastre, peuvent, à défaut de tout autre élément, le cas échéant, constituer un élément d'information.

### Rôle du Géomètre-expert

L'article 3.61, §2 mentionne « **l'acte authentique de bornage** ». Il serait dès lors, à juste titre, nécessaire que le Législateur donne une suite légale en matière de présentation à la formalité de la transcription ou à l'inscription hypothécaire de **procès-verbaux de bornage** ou de mitoyenneté, dressés par les **géomètres-experts** dans l'exercice d'une **délégation de mission de service public**; voyez article 2 de la Loi hypothécaire qui sera abrogé et remplacé par l'art.3.31 du Code civil (le texte restant identique).

En l'absence de **normes de bonne conduite** en matière d'exécution d'un bornage, il est opportun de rappeler les règles applicables à l'exécution matérielle du bornage énoncées à l'article 38 (**abrogé**) du Code rural: le bornage est donc une **opération contradictoire** par laquelle on détermine, au moyen de **signes extérieurs** nouveaux ou existants, établis à demeure sur les fonds, **la ligne séparative** entre deux fonds contigus.

Le bornage est donc une **opération contradictoire** par laquelle on détermine, au moyen de signes extérieurs nouveaux ou existants, établis à demeure sur les fonds, **la ligne séparative** entre deux fonds contigus; il en découle que:

- 1° le Procès-verbal **sera signé pour accord** sans réserve et sans restriction par tous, et chacun en conservera un exemplaire pour lui **servir de titre**. Particularité de la :signature par la puissance publique.
- 2° le **plan des mesurage** joint à un acte de vente, de division, de partage, comporte deux opérations distinctes:
  - \* fixer ou **reconnaître la ligne** séparant deux fonds contigus et dresser le plan de délimitation

\* **l'abornement** qui consiste à placer des signes matériels fixes et durables aux angles des rencontres des lignes séparatives de deux ou plusieurs fonds contigus

Bornage simple ou revendication de propriété

**Rôle probatoire de la possession:** le possesseur est présumé être titulaire du droit réel dont il a l'exercice de fait, sauf preuve contraire.

Le **Géomètre-expert ne peut se prononcer sur une revendication** de possession => bornage complexe

### Distinction entre ces différents types de bornage

En ce qui concerne la capacité requise pour demander et répondre à la demande de bornage, en ce compris signer le procès-verbal de **bornage**.

\* Le bornage **simple**, en tant qu'acte d'administration, exige la **capacité d'administration** (gestion);

\* Le bornage **judiciaire** exige la capacité d'administrer, mais également **celle d'agir en justice**;

\* Le bornage **complexe**, en ce qu'il comprend une **revendication de propriété**, exige la **capacité de disposer**.

### Les actions du propriétaire

L'action en revendication classique: **demande en restitution réelle** à l'égard de quiconque a le bien en mains.

L'action en reconnaissance du droit de propriété à l'égard de quiconque y porte atteinte ou estime pouvoir y prétendre.

### Action possessoire

Le possesseur d'un droit réel immobilier, dont la possession est paisible et publique, peut se faire **réintégrer dans sa possession**, sans préjudice des règles de la responsabilité extra contractuelle, en intentant une action possessoire, **dans l'année du trouble ou de la dépossession** commise avec voie de fait ou violence.

### Action pétitoire

Le propriétaire victime d'un acte d'usurpation peut bien entendu introduire une action en revendication prévue à l'art.3.51.C.c .

Les conditions cumulatives pour tenter la nouvelle action réintégrande sont:

1° l'existence d'une **voie de fait** ou d'une violence ;

2° une **possession publique et paisible** ;

3° il faut tenter l'action **dans l'année de la survenance** du trouble ou de la dépossession.

## Etendue verticale

### Espace au-dessus du sol et le sous-sol

La propriété ne se voit donc pas limitée de manière mathématique mais est déterminée en **fonction de la destination et de la situation du fonds**, elles-mêmes appréciées en tenant compte des possibilités d'exploitations réelles et potentielles dans le chef du propriétaire lui-même, à la lumière des données économiques, urbanistiques et de construction physique du fonds.

### L'empiètement

L'art.3.62 du Code civil affirme d'abord le droit d'**exiger la démolition** de l'empiètement : « si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fond du voisin, ce dernier peut exiger l'enlèvement », tout en prévoyant deux **exceptions**:

1° en présence d'un **titre légal** (dont la prescription acquisitive) ou contractuel;  
2° en l'**absence d'un titre**, le démantèlement est exigible alors par le voisin, mais il y a deux exceptions:

S'il n'y a ni « **emprise considérable** » sur la parcelle du voisin ni « préjudice potentiel » dans le chef de ce dernier ;

Si le constructeur, obligatoirement de bonne foi, « est lésé de **façon disproportionnée** » par cette suppression.

### Les simples tolérances du propriétaire

Ce n'est pas parce qu'il jouit de la « plénitude des prérogatives que le propriétaire peut tout faire. Le législateur pointe trois situations qui appellent de la part du véritable propriétaire une **certaine tolérance**:

- 1° **les animaux** : lorsqu'une chose ou un animal se trouve « involontairement » sur un immeuble voisin;
- 2° **des réparations** : le voisin du propriétaire d'un immeuble doit pouvoir avoir accès à celui-ci si cette intrusion s'avère « nécessaire » pour « l'exécution de travaux de construction ou de réparation » ou pour « réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne;
- 3° **utilisation du terrain d'autrui** (ou le droit de flâner sur un terrain vague) : c'est la situation de tolérance la plus exorbitante du droit de propriété : « lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation.

## Les relations de Voisinage

### Troubles anormaux de voisinage

La théorie des troubles de voisinages s'est construite sur la base du principe selon lequel tout propriétaire a le droit de jouir de son bien dans le **respect d'un juste équilibre** avec le droit de jouissance des autres propriétaires sur leur propre bien.

Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage et qui lui est imputable. Pour apprécier le **caractère excessif du trouble**, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tel le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient

### Conditions

Les deux propriétés doivent se trouver dans une situation de **proximité suffisante** mais la notion de voisinage n'implique pas que les propriétés soient contigües.

Un trouble excessif imputable à la personne dont la responsabilité est en cause

La notion de trouble est appréciée de manière extensive par la **jurisprudence** : elle englobe non seulement les dégradations matérielles de la propriété d'autrui mais également les atteintes fonctionnelles (étouffement du tirage d'une cheminée par exemple), les nuisances sonores, olfactives, esthétiques, de confort (perte de luminosité, diminution de l'ensoleillement, augmentation du taux d'humidité, poussières, fumées, difficulté de parking causée par la proximité d'un centre sportif), ou encore le manque à gagner (lié à des travaux de réfection des voiries d'une durée excessive) entre autres.

Un trouble est excessif s'il outrepassa la **mesure habituelle et raisonnable** des inconvénients inhérents à toute situation de voisinage,

La sanction du trouble de voisinage consistera à rétablir l'équilibre par le biais des mesures adéquates que le **juge** ordonnera, telles : une indemnité pécuniaire, une indemnisation destinée à compenser le coût des mesures à prendre pour se prémunir du trouble excessif

### Le rétablissement de l'équilibre et la compensation

La sanction du trouble de voisinage consistera à rétablir l'équilibre par le biais des **mesures adéquates** que le **juge** ordonnera, telles : une indemnité pécuniaire, une indemnisation destinée à compenser le coût des mesures à prendre pour se prémunir du trouble excessif (travaux d'insonorisation, par exemple), l'interdiction du trouble, ou tous dispositifs concernant l'immeuble causant le trouble et visant à ramener le trouble à un niveau normal.

La théorie des troubles de voisinage peut également être invoquée par ou contre une personne autre que le propriétaire mais qui est titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bien (comme le locataire, l'usufruitier, l'emphytéote etc.).

L'action pour trouble anormal de voisinage se **prescrit par 5 ans**.

La loi du 4 février 2020 modifie également le code judiciaire, concernant la compétence du **juge de paix** (art.591 C.c.) Pour confier à celui-ci le soin de trancher les troubles de voisinage

## La Mitoyenneté

Définition bien plus générique que les seuls « murs » et « fossés » qui étaient visés aux articles 653 et suivants de l'ancien code.

Les dispositions de l'article 103 C.c. s'appliquent aussi aux limites de **propriétés entre volumes**.

Preuve de mitoyenneté : toute clôture réalisée sur la limite de propriété ou jointive est présumée mitoyenne.

Pour des raisons de transparence, **les clôtures réalisées en limites séparatives ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf** prescription acquisitive ou titre contraire.

La clôture séparative établie **sur une limite incertaine** sera protégée par la même présomption, laquelle pourra aussi, en plus des deux critères exposés ci-avant, être renversée par des **marques de non-mitoyenneté**.

### Origine de la mitoyenneté

Entre deux parcelles dont une au moins est bâtie, chaque propriétaire peut exiger du propriétaire de la parcelle contiguë qu'il participe à l'érection d'une clôture mitoyenne, à moins qu'une clôture privative ne se trouve déjà le long de la limite séparative.

Le champ d'application est plus large que l'article 663 de l'ancien Code

Tous les lieux (ville ou campagne), pour autant qu'une des deux parcelles, au moins, soit bâtie.

### La mitoyenneté acquise

Tout propriétaire joignant une clôture peut la rendre mitoyenne, en tout ou partie, en payant au propriétaire de la clôture la moitié de sa valeur ou de la valeur de la partie de clôture qu'il

souhaite rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant (art. 3.107 C.c.).

De la vente forcée de mitoyenneté, à l'achat forcé.

Développements à propos des sujets suivants:

- \* La cession forcée de **tous types de clôtures**.
- \* La cession peut porter que sur l'entièreté du mur ou sur une partie du mur existant, en profondeur, en hauteur et en épaisseur (Jugement), en incluant, toujours, la portion du mur **jusqu'au sol d'assise du mur**.
- \* La question d'identifier une **voie de fait ou une usurpation** valant prise de possession sur le plan de l'art de construire continuera à faire débat.
- \* Les crispations se sont développées au sujet des "voies de fait" dans la perspective où le second constructeur avait pour objectif un **enrichissement sans cause**.
- \* Le moment à prendre en compte pour l'indemnisation est donc celui de l'acquisition.

Processus de rachat de mitoyenneté

- \* Diverses vérifications: **position du mur**, prescriptions urbanistiques et règlements communaux
- \* Fixation des **prix unitaires** des matériaux mis en œuvre.
- \* Estimation de la valeur de l'**acompte à verser**, sur base des plans de construction.
- \* À l'achèvement du gros œuvre, mesure précise de la surface de l'emprise pour déterminer les volumes et ainsi obtenir le **coût final du rachat**



### Contenu du procès-verbal de reprise de mitoyenneté

- \* les **références** du géomètre-expert instrumentant (nom, prénom, adresse professionnelle, immatriculation au Conseil fédéral, n° de TVA, etc.)
- \* la **mission** qui lui est confiée et l'identité du (ou des) donneur(s) d'ordre
- \* l'adresse du bien, et les références des **parcelles cadastrales** concernées ;
- \* les **noms** des vendeur et acquéreur avec leurs adresses respectives ;
- \* un **plan de situation** permettant de localiser aisément les parcelles concernées;
- \* un **plan précis** avec mention de l'échelle, représentant une **vue de face du** mur ou partie du mur à rendre mitoyen, avec l'indication: des cotes nécessaires aux calculs et des teintes permettant de différencier les parties rachetées des parties restant propriété exclusive
- \* une **note de calculs** (métré) à savoir:
- \* les **quantités reprenant les dimensions indiquées au plan**
- \* les **matériaux** ainsi que leurs **prix unitaires**
- \* le **montant total** de la reprise avec déduction éventuelle des moins-values
- \* la **date et la signature des parties explicitement identifiées**
- \* le **procès-verbal proprement dit**

### La prescription acquisitive

Un délai décennal, lorsque le possesseur est de bonne foi, et reste trentenaire pour le seul possesseur de mauvaise foi, selon le nouvel article 3.27 C.c.

### Les prérogatives spéciales:

Chaque copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer tout ouvrage ou plantation jusqu'à la moitié de son épaisseur, moyennant l'**accord préalable** du copropriétaire voisin ou, en cas de refus, après avoir fait **régler par jugement** les modalités nécessaires pour que cela ne nuise pas aux droits de l'autre.

Tout copropriétaire peut faire **exhausser le mur mitoyen**, à charge de supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, une indemnité pour la charge en résultant.

Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est **pas en état de supporter l'exhaussement**, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel doit se prendre de son côté.

**Appui et enfoncement** : le droit d'appui et d'enfoncement est conservé à l'article 3.111, al.1er C.c., mais désormais limité à la moitié de l'épaisseur du mur; le consentement du voisin est explicitement requis et il doit être préalable.

**Exhaussement** : le bâtisseur seul doit supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, il sera débiteur d'une indemnité pour la charge en résultant.

**Approfondissement** : , le législateur n'a pas jugé utile de créer une nouvelle prérogative spéciale, étant le droit d'approfondissement de la limite mitoyenne.

**Les jours et les vues**: l'article 3.132, § 1er, al.2 C.c. Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen. Cette interdiction reste supplétive, les voisins peuvent y déroger.

**Les réparations d'entretien et les grosses réparations**, ainsi que la reconstruction d'une clôture mitoyenne sont à la charge des copropriétaires, chacun en proportion de ses droits, sauf si celles-ci sont causées exclusivement par l'un d'entre eux.

---

Code civil belge : de la ruralité aux exigences du XXIème siècle (12531)  
FRANCIS GABELE and MARC LIEVIN VANDERSCHUEREN (Belgium)

FIG Working Week 2024  
Your World, Our World: Resilient Environment and Sustainable Resource Management for all  
Accra, Ghana, 19–24 May 2024

**Le déguerpissement:** le copropriétaire, pour autant qu'il ne soit pas à l'origine des travaux à effectuer sur le bien, et qu'il ne continue pas à utiliser effectivement la clôture mitoyenne, pourra se dispenser de contribuer aux grosses réparations ou à la reconstruction en abandonnant son droit de mitoyenneté à l'autre copropriétaire

**L'abandon anticipatif** dans un mur à construire: il est imposé que l'on démontre que l'on n'a aucun besoin actuel et que l'on en fera aucun usage et si l'on peut, dans ces conditions, ne pas participer à l'érection du mur, c'est contre, en compensation, une assise du mur, certes privatif, prise à cheval sur la limite séparative.

## Les Servitudes

Les éléments constitutifs d'un droit de servitude sont : **deux immeubles / deux propriétaires différents / un lien d'utilité.**

**Servitudes légales:** au profit de tout immeuble grevé d'un droit réel d'usage, aux fins de permettre au titulaire de ce droit (usufruitier, emphytéote, superficiaire) d'exercer pleinement son droit portant sur le fonds qui n'est pas le sien

\* **Servitude d'écoulement d'eaux** entre fonds voisins: eaux naturelles (eaux de pluie, de source) impose au propriétaire du fonds inférieur (fonds servant) de laisser ruisseler sur son fonds les eaux naturelles provenant du fonds supérieur (fonds dominant)

\* **Servitude d'utilisation des eaux de source:** le propriétaire d'une source ou le riverain d'un cours d'eau ne peut utiliser l'eau pour son propre usage qu'à la condition de ne pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins

\* **Servitude de distances pour les fenêtres:** le propriétaire d'une source ou le riverain d'un cours d'eau ne peut utiliser l'eau pour son propre usage qu'à la condition de ne pas porter préjudice aux droits des propriétaires voisins

\* **Servitude de distances de plantations:** respect d'une distance minimale pour planter ou maintenir des plantations existantes, par rapport à la limite de la parcelle voisine. Cette distance est de 2 mètres (à partir du milieu du tronc de l'arbre) pour les arbres de plus de 2 mètres de hauteur et de 50 cm pour les autres arbres, arbustes et haies.

Si le propriétaire de plantations néglige de couper les branches ou racines qui dépassent la limite séparative des propriétés, le voisin peut les faire couper aux frais du propriétaire négligeant, soixante jours après mise en demeure de ce dernier par envoi recommandé.

\* **Servitude de passage:** la loi reconnaît au propriétaire d'un immeuble enclavé (fonds dominant) n'ayant pas d'accès suffisant à la voie publique et ne pouvant en aménager sans frais ou inconvénients excessifs, le droit de revendiquer un droit de passage sur le fonds de son ou de ses voisins (fonds servant), moyennant paiement d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné

**Servitudes établies par le fait de l'homme:** créée par titre (contrat ou testament) et uniquement pour les servitudes apparentes, par prescription acquisitive ou par destination du propriétaire

---

Code civil belge : de la ruralité aux exigences du XXIème siècle (12531)  
FRANCIS GABELE and MARC LIEVIN VANDERSCHUEREN (Belgium)

FIG Working Week 2024  
Your World, Our World: Resilient Environment and Sustainable Resource Management for all  
Accra, Ghana, 19–24 May 2024

### Critère de distinction : ouvrages visibles ou activité régulière

\* **Servitudes apparentes**: la loi nouvelle ne retient plus comme critère distinctif que la notion d'apparence et abandonne donc toute référence au caractère continu ou discontinu de l'article 688 de l'ancien Code civil.

La servitude de passage, servitude discontinu au sens de l'article 688 de l'ancien Code civil, pourra ainsi être constituée non plus seulement par titre, mais également par prescription acquisitive ou par destination du propriétaire, pour autant qu'elle soit apparente au sens de l'article 3.115.

Innovation : une servitude est apparente lorsqu'elle s'annonce non seulement par des ouvrages permanents et visibles, mais également par une activité régulière et révélée par des traces sur le fonds servant

\* **Servitudes non apparentes** : sont celles qui ne se manifestent par aucun signe extérieur. Il s'agit d'une catégorie résiduaire; la servitude de « non aedificandi » est une servitude non apparente.

### Modes de constitution :

\* **Par acte juridique** : peuvent être prouvées au moyen d'un titre reconnaissant émanant du titulaire du fonds servant au moment de sa rédaction.

\* **Par prescription acquisitive** : par une possession prolongée du droit de servitude, le délai de prescription est de dix ans, sauf mauvaise foi du possesseur lors de son entrée en possession; dans cette dernière hypothèse, le délai de prescription est de trente ans. La bonne foi est présumée et définie par l'article 3.22 comme la croyance légitime dans la titularité du droit possédé.

\* **Par destination du propriétaire** : la servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division; seules les servitudes apparentes peuvent s'acquérir par destination du propriétaire.

### Droits et obligations:

\* du **propriétaire du fonds dominant** : le propriétaire du fonds dominant peut exiger les droits accessoires indispensables à l'exercice de la servitude constituée au profit de son fonds

\* du **propriétaire du fonds servant** : la charge imposée au propriétaire du fonds servant par l'existence d'une servitude est essentiellement passive : ses obligations sont donc principalement négatives (obligation de subir).

### **Modes d'extinction :**

\* Contrairement aux autres droits réels d'usage qui sont destinés à s'éteindre à terme, les servitudes sont attachées aux immeubles dont elles contribuent à exploiter l'utilité et ont donc vocation à demeurer **perpétuelles par nature**.

\* **Sauf si**: pour une durée déterminée / par le non usage pendant trente ans, que celui-ci résulte du fait de l'homme, d'un obstacle matériel ou d'un cas de force majeure / .

### Sanctions du droit de servitude

Si le droit de servitude fait l'objet d'une contestation, le propriétaire du fonds dominant dispose de l'**action confessoire** de servitude visant à faire reconnaître en justice tant l'existence que l'étendue et les modalités de la servitude qu'il revendique.

## Les Servitudes légales

### Régime des eaux

Les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, telle la boue, en provenance des fonds supérieurs ; suivant les travaux préparatoires , **les éboulements rocheux ne sont en revanche pas soumis à cette disposition**, chacun devant prendre ses précautions afin que les pierres et rochers ne portent pas atteinte aux fonds voisins.

### Distances

Il n'est ainsi plus question en tant que tels des jours et des vues – droites ou obliques – organisés par les articles 675 à 680bis de l'ancien Code civil. L'article 3.132 utilise un vocabulaire plus moderne et plus large en visant des **fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses** et autres ouvrages semblables. Les ouvertures peuvent être réalisées dans une construction pour autant qu'elles soient placées à une **distance droite d'au moins 19 décimètres** de la limite des parcelles et qu'elles ne concernent **pas un mur mitoyen**.

Si la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent **depuis trente ans** ou plus à l'endroit concerné, la prescription constituera un **obstacle à la demande d'enlèvement**.

La **suppression du concept de vue oblique** pourrait conduire, à partir du 1er septembre 2021, à devoir construire différemment si l'on doit prendre en considération, stricto sensu, la distance de 1,90 mètres pour les "ouvertures", énoncée à l'article 3.132 C.c.

Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins **dix-neuf décimètres de la limite des parcelles**. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles

### Régime des plantations:

Le critère déterminant pour la distance de plantation est désormais la **hauteur de l'arbre**, quelle qu'en soit l'essence. Cette hauteur est-elle supérieure ou égale à **2 mètres**, l'arbre devra être planté à 2 mètres de la limite séparative des fonds ; est-elle **inférieure à 2 mètres**, l'arbre pourra être planté à 50 centimètres de cette limite, la distance légale de plantation se comptant à partir du milieu du tronc.

Le sort des branches et des racines qui avancent sur ou sous le fonds voisin. Uniformisation des règles.

Si un propriétaire néglige de couper les branches ou les racines de ses plantations qui dépassent la limite séparative des propriétés dans les **soixante jours d'une mise en demeure** adressée par lettre recommandée, le propriétaire voisin a le droit soit, de son propre chef et aux frais du propriétaire négligeant, de **les couper** lui-même et de **se les**

**approprié**, soit de **démander en justice** que ce dernier soit condamné à procéder à la coupe de ces **branches ou racines**.

En présence de plantations ne respectant pas les distances précitées et qui n'ont pas dépassé l'âge de trente ans, le voisin peut solliciter **l'arrachage**, mais également **l'élagage** de celles-ci.



L'Enclave: la servitude légale de passage n'est **exclue** qu'en quatre hypothèses

1° si le propriétaire du fonds dispose d'un fonds contigu **non enclavé**,

2° si le fonds enclavé fait partie d'une **unité d'exploitation** dont d'autres fonds ne sont pas enclavés,

3° si le propriétaire du fonds dispose d'une servitude de passage **du fait de l'homme** suffisante,

4° si l'état d'enclave résulte de la **faute du propriétaire** réclamant le droit de passage ou de son fait personnel qui ne peut être justifié par l'utilisation normale du fonds d'après sa destination actuelle

La servitude légale pour cause d'enclave ne naît **que par jugement**

La **modification de l'assiette du passage** peut être postulée judiciairement si, en raison de circonstances nouvelles, le passage ne permet plus l'utilisation normale du fonds dominant ou s'il peut être fixé à un autre endroit moins dommageable.

La **suppression de la servitude légale** peut, elle, être postulée si le passage n'est plus nécessaire pour désenclaver le fonds dominant ou s'il avait été accordé en raison d'une destination future et que celle-ci n'a pas été mise en œuvre dans un délai de dix ans à compter du jugement attributif.

### **Borne « Kuduru » limite de territoire & Acte d'identification de propriété**



**Citadelle**

**Viet Nam ° Hanoi**

**Co Loa**

---

Code civil belge : de la ruralité aux exigences du XXIème siècle (12531)  
FRANCIS GABELE and MARC LIEVIN VANDERSCHUEREN (Belgium)

FIG Working Week 2024

Your World, Our World: Resilient Environment and Sustainable Resource Management for all  
Accra, Ghana, 19–24 May 2024