

TYPOLOGIE ET RÉGIME GÉNÉRAL DE L'INDIVISION

Introduction

1. Lorsque le notaire rédige une convention pour déroger à un texte légal qui le permet, il fait du sur-mesure pour les parties. Ce sur-mesure, on l'ose dans de nombreux domaines, mais trop peu en matière d'indivision. Pourtant, la loi ne s'y oppose nullement. Elle encourage même ce sur-mesure, en affirmant ouvertement la supplétivité de la majorité du régime de l'indivision. Elle le fait opportunément, dès lors que ce phénomène juridique qui induit une importante proximité matérielle entre des personnes doit être encadré pour fonctionner : la conclusion d'une convention d'indivision, qu'elle ait pour but de déroger au droit commun ou simplement de rappeler aux parties la teneur du droit, est vraisemblablement la meilleure garantie d'une indivision paisible et pérenne.

Rédiger une convention d'indivision requiert toutefois de connaître les eaux dans lesquelles on navigue et d'avancer prudemment, de sorte à éviter de se heurter à l'obstacle que constitue une disposition impérative. Dans cette contribution, qui a pour objet de proposer un cadre théorique général au sein duquel les contributions spécifiques qui suivront pourront s'inscrire, il nous revient donc de rappeler, d'une part, les solutions que la loi appelle en l'absence d'une convention d'indivision et, d'autre part, les conditions auxquelles il peut y être dérogé, de sorte à situer la place qu'occupe la convention d'indivision. Nous le ferons pour chacun des régimes généraux instaurés respectivement par l'ancien et le nouveau Code civil (1). Nous nous limiterons à l'exposé du régime *général* de ces différents types d'indivisions et nous n'aurons malheureusement pas l'occasion de développer les régimes *spécifiques* contenus dans le Code (2) ou dans d'autres instruments légaux (3).

(1) En annexe, le lecteur trouvera un tableau reprenant les dispositions légales actuelles et futures.

(2) Par exemple, le régime de la mitoyenneté ou celui de la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

(3) Par exemple, les régimes d'indivision en matière de brevets ou de droits d'auteur (voy. C.D.E., XI.49 et XI.168).

Le premier chapitre sera consacré à l'ancien Code civil (4), qui distingue depuis 1924 l'indivision ordinaire de l'indivision forcée en son article 577-2. Nous verrons qu'une troisième forme d'indivision, dite volontaire, a par ailleurs été progressivement reconnue en marge de ce texte.

Le second chapitre sera quant à lui l'occasion d'exposer le régime instauré par le nouveau Code civil en ses articles 3.68 et suivants. Ainsi, nous verrons que le nouveau Code élabore une nouvelle *summa divisio* en distinguant les indivisions fortuite, volontaire et forcée. Cette réglementation entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021 et sera applicable à toutes les indivisions découlant d'actes juridiques ou de faits juridiques survenus à partir de cette date (5).

Enfin, en guise de conclusion, nous proposerons des tableaux récapitulatifs permettant de situer la place qu'est susceptible d'occuper la convention d'indivision au sein du régime de chacune de ces formes d'indivision.

2. Avant d'entrer dans ces développements, nous nous permettons une remarque terminologique importante : il s'agit de distinguer les termes « indivision » et « copropriété ». Notre contribution a en effet trait au premier, tandis que le Code civil n'évoque que le second.

La difficulté provient du fait que la distinction de ces deux termes connaît de nombreuses variantes.

Historiquement, il semble que la copropriété ait été plus volontiers utilisée pour désigner l'indivision relative à un objet corporel, tandis que l'indivision avait un sens plus large et concernait tout type d'objet, même incorporel (6).

Plus récemment, de nombreux auteurs se sont accordés pour voir dans l'indivision un genre dont la copropriété est une espèce : lorsque les droits indivis sont des droits de propriété, il y a copropriété, tandis

(4) Depuis le 1^{er} novembre 2020, date de l'entrée en vigueur de la loi du 13 avril 2019 portant notamment création du nouveau Code civil, telle est l'appellation qu'il y a lieu de réserver au Code civil de 1804 (Loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 "La preuve", article 2, alinéa 2, *Moniteur belge*, 14 mai 2019, p. 46353). La majorité de l'ancien Code civil est toutefois toujours en vigueur.

(5) Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, articles 37 et 39, *Moniteur belge*, 17 mars 2020, p. 15753.

(6) Voy. not. X., *Répétitions écrites de Droit civil approfondi rédigées d'après le cours et avec l'autorisation de M. Capitant*, Paris, Les Cours de droit, 1927-28, p. 14. En ce sens également : A. IONASCO, *La copropriété d'un bien*, Paris, PUF, 1930, p. 5.

que lorsqu'il s'agit de droits d'usufruit ou d'emphytéose, par exemple, la situation est toujours une indivision, mais non une copropriété (7).

Enfin, une dernière distinction possible est mentionnée dans les travaux préparatoires de la récente réforme du droit des biens qui indiquent que « la doctrine propose encore un autre critère de distinction entre les notions de copropriété et d'indivision : une indivision concernerait un patrimoine distinct, une universalité de biens pouvant donc varier en termes de composition, alors qu'une copropriété concernerait un ou plusieurs biens spécifiques » (8). Nous reviendrons *infra* (9) sur cette distinction dont nous qualifions plus volontiers les deux termes d'« indivision d'universalité juridique » et d'« indivision de bien », eu égard à leur objet (10).

Compte tenu du caractère « diffus » (11) de la distinction, le législateur a choisi de ne réglementer que la copropriété dans le nouveau Code civil, ce que faisait d'ailleurs déjà l'ancien Code. Il a toutefois toujours été admis que les dispositions consacrées à la copropriété étaient destinées à régir plus largement tout phénomène indivis (dans la mesure où elles conservent un sens une fois appliquées à une situation donnée). Dès lors, dans les pages qui suivent, nous traiterons de l'indivision en général, en empruntant les dispositions que le législateur consacre à la copropriété.

CHAPITRE 1^{ER}. — L'ANCIEN CODE CIVIL

3. La réglementation de la copropriété en droit belge remonte à une loi du 8 juillet 1924 (12). Elle fut adoptée dans le contexte de la crise du

(7) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 279, n° 604; I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 559, n° 775; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 845, n° 847; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 404, n° 163; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 279, n° 325; R. SABBAH et H. SIMON, « De l'indivision à l'action en partage, et au partage — Évolutions législatives et jurisprudentielles — Questions choisies », *Jurim Pratique*, 2018, p. 6, n° 11; S. SNAET et A.-L. VERBEKE, « Mede-eigendom en onverdeeldheid », in *Goederenrecht* (sous la dir. de V. SAGAERT et A.-L. VERBEKE), Bruges, la Charte, 2011, p. 47; H. VANDENBERGHE, *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht*, t. V, liv. III, 2^e éd. (avec la coll. de S. SNAET), Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 8, n° 2. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 845, n° 847.

(8) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 170.

(9) Voy. *infra*, n° 11.

(10) Voy. *infra*, n° 43.

(11) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 170.

(12) Loi du 8 juillet 1924 révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Moniteur belge*, 13 juillet 1924, p. 3554.

logement de l'après-guerre et avait pour but d'encourager la construction d'immeubles à appartements en précisant le statut juridique de ceux-ci et, en particulier, de leurs parties communes (13).

Le législateur estima toutefois qu'« une définition du régime juridique des maisons à propriété divise ne peut se concevoir (...) sans déterminer les droits et obligations de tous à l'égard des choses communes » (14). En plus de favoriser la construction d'immeubles à appartements, il importait donc de combler une lacune du Code civil de 1804 qui, estimant que toute indivision était destinée à cesser rapidement, n'avait pas jugé utile de réglementer ce phénomène (15).

Pour remplir ces deux objectifs, le législateur de 1924 adopte un article 577*bis*, dans lequel il distingue deux formes de copropriété : la copropriété ordinaire, qui constitue le droit commun de la copropriété, et la copropriété forcée, qui concerne « les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoires à l'usage commun d'un ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents » (Code civil, article 577*bis*, § 9).

Septante ans plus tard, c'est à nouveau à la faveur d'une volonté de renouveau dans la gestion des immeubles à appartements qu'est remaniée la réglementation de la copropriété. Par une loi du 30 juin 1994 (16), l'article 577*bis* est renuméroté pour devenir l'article 577-2 et complété en ce qui concerne le régime de l'indivision forcée en général. Le législateur adopte, par ailleurs, aux articles 577-3 et suivants une réglementation réservée à une forme particulière de copropriété forcée : celle des immeubles et groupes d'immeubles bâtis. À nouveau rema-

(13) Projet de loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. Repr., séance du 21 novembre 1923, n° 10, p. 3; Projet de loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la co-proprieté, Rapport fait au nom de la Commission permanente de la justice et de la législation civile et criminelle par M. VAN DIVOET, *Doc. parl.*, Ch. repr., séance du 20 janvier 1924, n° 113, pp. 10-12.

(14) Projet de loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, Rapport fait au nom de la Commission permanente de la justice et de la législation civile et criminelle par M. VAN DIVOET, *Doc. parl.*, Ch. repr., séance du 20 janvier 1924, n° 113, p. 2.

(15) Projet de loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, Rapport fait au nom de la Commission permanente de la justice et de la législation civile et criminelle par M. VAN DIVOET, *Doc. parl.*, Ch. repr., séance du 20 janvier 1924, n° 113, pp. 1-2.

(16) Loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, *Moniteur belge*, 26 juillet 1994, p. 19217.

niée en 2010 (17) et 2018 (18), cette réglementation est sans doute la plus complexe et la plus aboutie qui soit en matière d'indivision. Elle dépasse toutefois notre propos.

Dans les pages qui suivent, nous examinerons la manière dont l'ancien Code civil conçoit et régit l'indivision ordinaire et l'indivision forcée (en général). Nous verrons également comment est progressivement apparue en dehors du cadre légal une troisième forme d'indivision : l'indivision volontaire.

Section 1^{re}. — Indivision ordinaire

§ 1^{er}. — Présentation

4. Le Code civil ne définit pas l'indivision ordinaire. Les travaux préparatoires de la loi du 8 juillet 1924 indiquent simplement que cette indivision « trouve le plus souvent sa source dans une succession » mais qu'elle peut aussi « avoir son origine dans un contrat, par exemple dans une acquisition faite en commun par plusieurs personnes » (19). En substance, Il s'agit d'une catégorie résiduaire, le législateur ayant entendu traiter de toute copropriété qui n'est pas forcée.

§ 2. — Régime (Code civil, article 577-2, §§ 1^{er} à 8)

5. Le régime de la copropriété ordinaire, figurant aux paragraphes 1^{er} à 8 de l'article 577-2 de l'ancien Code civil, constitue le droit commun de l'indivision (20). Même après l'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens au 1^{er} septembre 2021, ce régime demeurera applicable à tous les droits indivis nés avant cette date, et ce jusqu'à leur extinction, sauf accord contraire de l'ensemble des indivisaires (21). Il importe donc de garder le régime juridique de l'article 577-2 de l'ancien Code civil à l'esprit. Voici, brièvement, un rappel de ses traits essentiels :

(17) Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, articles 2 et s., *Moniteur belge*, 28 juin 2010, p. 39717.

(18) Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, articles 162 et s., *Moniteur belge*, 2 juillet 2018, p. 53455.

(19) Projet de loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, Rapport fait au nom de la Commission permanente de la justice et de la législation civile et criminelle par M. VAN DIVOET, *Doc. parl.*, Ch. repr., séance du 20 janvier 1924, n° 113, p. 2.

(20) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 282, n° 611; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 406, n° 164.

(21) Voy. Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, article 37, *Moniteur belge*, 17 mars 2020, p. 15753.

« § 1^{er}. À défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit : »

6. Le droit commun de l'indivision est, conformément au texte qui précède, de nature subsidiaire et supplétive. Il est subsidiaire, en ce sens qu'il reçoit exception chaque fois qu'une disposition spécifique y déroge (*lex specialis derogat generali*). Il est, par ailleurs, supplétif, de sorte que sa conventionnalisation est largement admise.

Cette supplétivité de principe connaît toutefois une exception. En effet, le 8^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil renvoie, pour le partage du bien indivis, aux dispositions établies au Titre des Successions et, en particulier, à l'article 815 du Code civil, auquel était traditionnellement attaché un caractère impératif, sinon d'ordre public (22). On ne peut donc y déroger (23).

« § 2. Les parts indivises sont présumées égales. »

7. En l'absence de disposition légale contraire (24), les parts indivises — c'est-à-dire la quantification du droit de chacun — sont réputées être égales. La preuve contraire peut toutefois toujours être apportée (25), et rien n'empêche par ailleurs les parties de convenir d'autre chose.

« § 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part. »

« § 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune. »

8. Le 3^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil prévoit le mode de répartition des droits et des charges de l'indivision. Cette répartition ne vaut qu'en l'absence de disposition légale ou contractuelle contraire.

Pour ce qui est des droits relatifs à la chose commune, nous y reviendrons lors de l'examen des paragraphes 5 et 6 de l'article 577-2 de l'ancien Code civil (26), relatifs aux actes matériels et juridiques que l'indivisaire est en droit de poser sur le bien. À ce stade, retenons qu'en l'absence de dérogation légale ou conventionnelle, le 3^e paragraphe de

(22) Voy. *infra*, n° 12.

(23) Voy. toutefois la manière dont cette disposition a été écartée en matière d'indivision volontaire, *infra*, n° 14.

(24) Voy., par exemple, en matière de copropriété forcée dans le nouveau Code civil, *infra*, n° 39. Voy. ég., pour la copropriété d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, de l'ancien Code civil et l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(25) Cass., 9 octobre 1953, *Arr. Cass.*, 1954, p. 85.

(26) Voy. *infra*, nos 9 et s.

la disposition impose une répartition proportionnelle (lorsqu'une telle répartition est possible).

L'article 577-2, § 3, de l'ancien Code civil impose la même clé de répartition pour les charges, sauf disposition légale ou conventionnelle contraire. Dans la loi, on peut songer, par exemple, à l'article 221, § 1^{er}, de l'ancien Code civil, applicable aux époux : lorsqu'un bien est indivis entre eux et que les charges relatives à celui-ci constituent des « charges du mariage », c'est en fonction de leurs facultés respectives et non de leurs parts que les époux sont tenus d'y contribuer (27).

Les charges dont le Code impose la répartition entre indivisaires sont énumérées au 7^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil. Elles sont de trois types, selon une lecture littérale de la disposition : les frais utiles (28) d'entretien et de conservation, les impôts et autres charges (29) et les frais d'administration. Concernant ce dernier poste, toutefois, la doctrine est fixée en faveur d'un parallélisme entre les droits et les charges, ce qui signifie que seuls les frais liés à des actes d'administration que l'indivisaire était autorisé à poser doivent être répartis entre tous (30). À l'inverse, les frais liés à un acte d'administration posé en violation des paragraphes 5 et 6 de l'article 577-2 de l'ancien Code civil ou de la convention des indivisaires n'incombent qu'aux indivisaires qui ont marqué leur accord quant à cet acte.

« § 5. *Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.* »

« § 6. *Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre*

(27) H. CASMAN, « La séparation de biens pure et simple, les indivisions entre époux séparés de biens et les avantages matrimoniaux dans les régimes sans communauté », in *La nouvelle séparation de biens : entre évolution et révolution*, Limal, Anthemis, 2019, p. 16 (relativement au logement familial).

(28) Selon J. HANSENNE, cette précision dont « on peut se demander si [elle] s'imposait », ne permet d'exclure que l'hypothèse d'entretiens « trop fréquents et, partant, superflus » (J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 867, n° 865).

(29) Par exemple, « le précompte immobilier, les frais de bornage demandé par un voisin, l'indemnité due à un tiers du chef d'un dommage causé par la chose commune » (J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, pp. 866-867, n° 865).

(30) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 287, n° 625; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, pp. 867-868, n° 865; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 289, n° 336.

les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge. »

9. En ce qui concerne les actes matériels relatifs au bien indivis, l'article 577-2, § 5, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil autorise chacun des indivisaires à les poser seul, s'il s'agit d'actes d'usage ou de jouissance (31) et à condition (1) de respecter la destination du bien et (2) d'exercer ce droit d'une manière compatible avec le droit des autres indivisaires. J. Hansenne, interprétant cette seconde condition, estime que le « texte reconnaît à tout copropriétaire la possibilité d'exercer des actes matériels d'usage et de jouissance sans le consentement des autres, mais pour autant seulement qu'il s'agisse de prérogatives qui puissent faire l'objet d'une limitation en proportion de la part dont il est titulaire » (32). Selon nous, néanmoins, du fait que le Code requiert uniquement de ne pas nuire aux droits des autres et non de limiter son propre droit, il faut réserver l'hypothèse où le bien indivis peut faire l'objet d'usages concurrents non rivaux et se prête donc à l'usage de plusieurs personnes en même temps. Par exemple, certains logiciels ou certaines licences peuvent faire l'objet d'un usage total par plusieurs indivisaires en même temps, sans que cela ne porte atteinte à leurs droits respectifs et sans violer la destination du bien. Des illustrations plus classiques d'actes d'usage ou de jouissance pouvant être posés seul sont, par exemple, la perception d'une part des fruits ou l'occupation d'un immeuble pour une part proportionnelle au droit de l'indivisaire (à condition que l'immeuble se prête à une occupation fractionnée de sorte à ne pas nuire aux droits des autres) (33).

Quant à la sanction d'un usage ou d'une jouissance excessive, la Cour de cassation estime que l'indivisaire qui excède sa part proportionnelle

(31) Pour J. HANSENNE, malgré le texte de loi, des actes dépassant le cadre de l'usage ou de la jouissance doivent également pouvoir être posés seuls, à condition d'être susceptibles d'un exercice en proportion de la part de chacun, et de citer en exemple le règlement d'une indemnité d'expropriation : J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 860, n° 860, note 19. À suivre ce raisonnement, les produits pourraient peut-être également être perçus par chacun proportionnellement à son droit, alors même qu'ils altèrent la substance du bien indivis. En défaveur de la perception des produits par un indivisaire agissant seul, voy. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 285, n° 618. Estimant que les actes matériels relevant de l'*abusus* requièrent une décision unanime, voy. I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 571, n° 784.

(32) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 860, n° 860.

(33) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 285, n° 618; I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 571, n° 784; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 860, n° 860; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 409, n° 168.

« est redevable à l'égard des autres consorts d'une indemnité proportionnée à leur part respective dans la valeur de rendement du bien » (34).

10. Le sort des actes juridiques relatifs à la chose commune est quant à lui traité au second alinéa du 5^e paragraphe de l'article 577-2, ainsi qu'au 6^e paragraphe de cette même disposition. Il en résulte qu'un indivisaire agissant seul peut valablement poser les actes conservatoires et d'administration provisoire, tandis que les autres actes d'administration et les actes de disposition sont en principe soumis à l'accord de tous.

La Cour de cassation a défini l'acte conservatoire ou d'administration provisoire comme l'acte qui « vise à protéger la chose ou ses fruits contre des événements soudains ou passagers ou à ne pas se laisser perdre des avantages soudains ou passagers » (35). Ainsi sont par exemple (36) visés l'interruption d'une usucapion (37), la conclusion d'un bail de très courte durée (38) ou l'action en expulsion d'un occupant sans titre ni droit (39).

Les autres actes d'administration ainsi que les actes de disposition requièrent, sauf convention contraire, l'unanimité (Code civil, article 577-2, § 6, alinéa 1^{er}). Un acte posé en violation de cette exigence n'est pas nul, mais il est inopposable aux autres indivisaires (40).

Notons encore que pour pallier l'immobilisme inhérent à l'exigence d'unanimité, le législateur a admis qu'un (ou plusieurs) indivisaire(s) puisse contraindre les autres à conclure les actes d'administration reconnus nécessaires par le juge (Code civil, article 577-2, § 6, alinéa 2). Selon la majorité des auteurs (41), cette disposition constitue une application de la théorie de l'abus de droit. Cela signifie qu'aux conditions de cette théorie, la disposition pourrait s'appliquer non seulement à tout

(34) Cass., 19 septembre 2011, *Pas.*, 2011, p. 1992; *R.W.*, 2012-13, p. 1300, note D. MICHIELS. Voy. ég. Cass., 6 mai 2010, *Pas.*, 2010, p. 1416; Cass., 4 mai 2001, *Pas.*, 2001, p. 771; *T. not.*, 2001, p. 466; *J.T.*, 2003, p. 683.

(35) Cass., 9 juin 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 1185; *T. not.*, 1978, p. 370; *J.T.*, 1979, p. 307. Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 410, n° 168.

(36) Pour davantage d'exemples, voy. H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, 2^e éd. (avec la coll. de S. SNAET), Anvers, Story-Scientia, 1997, pp. 38-43, n°s 20 et 21. Voy. ég. not. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, pp. 285-286, n° 619; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 410, n° 168.

(37) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 861, n° 861.

(38) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 286, n° 619; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 862, n° 861.

(39) Civ. Gand, 21 novembre 2008, *Rev. dr. rur.*, 2009, p. 138.

(40) Voy. not. Cass., 18 janvier 2019, *Huur*, 2019, p. 82; Cass., 23 mai 2014, *Pas.*, 2014, p. 1285, concl. J. GENICOT; *R.G.D.C.*, 2016 p. 159. Au rang des conséquences de cette inopposabilité, voy. l'absence de répartition des charges de l'opération, *supra*, n° 8.

(41) Mais non l'unanimité de ceux-ci. Sur cette controverse, voy. I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 574-575, n° 787 et les références citées.

acte d'administration, mais plus largement aux autres actes dont le refus serait constitutif d'un abus de droit (42).

« § 4. *Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.* »

11. En principe, tout indivisaire est libre de céder son droit indivis (ou « sa part » comme le désigne le Code civil). Il peut également le grever de droits réels compatibles avec la nature de ce droit (43), au profit de qui il l'entend.

Rappelons que cet enseignement doit être précisé lorsque l'indivision porte sur une universalité juridique (44). L'indivisaire a bien le droit de céder ou de grever de droits réels sa part dans la masse tout entière. En revanche, s'il cède sa part dans un bien déterminé de la masse, cette cession n'a qu'un caractère conditionnel et dépend du résultat du partage : le cédant ne deviendra propriétaire de la part qu'à la condition que le bien ait été placé dans le lot du cessionnaire (45). Par exemple, un héritier qui, sans l'accord des autres indivisaires, céderait sa part dans un immeuble d'une succession plus étendue ne transmet qu'un droit conditionnel à l'acquéreur qui, loin de devenir indivisaire de l'immeuble, a uniquement la qualité de créancier conditionnel du vendeur. À l'inverse, si c'est sa part dans l'ensemble de la succession que l'indivisaire cède, l'article 577-2, § 4, de l'ancien Code civil (46) retrouve toute sa portée et la vente produit ses effets (sous réserve ensuite d'un éventuel retrait successoral — Code civil, article 841).

Comme pour les aspects précédents du régime de l'indivision ordinaire, les clauses contraires sont admises. Elles doivent toutefois respecter les conditions imposées aux clauses d'inaliénabilité, lorsque la clause convenue entre indivisaires a un tel effet (absolu ou relatif). Pour

(42) V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 288, n° 335; H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, 2^e éd. (avec la coll. de S. SNAET), Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 53, n° 23.

(43) La doctrine estime, par exemple, qu'il n'est pas possible de concéder un droit de servitude sur une part indivise : I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 570-571, n° 782; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 856, n° 857; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 408, n° 167; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 283, n° 330; H. VANDENBERGHE, *Mede-eigendom*, 2^e éd. (avec la coll. de S. SNAET), Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 24, n° 13.B.

(44) La question de savoir si les universalités de fait sont également visées ne trouvait pas de réponse unanime, mais la récente réforme du droit des biens apporte à cette question une réponse négative : voy. *infra*, n° 26.

(45) Cass., 22 décembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 2869; *R.W.*, 2006-07, p. 1411, note S. MOSSELMANS; *R.G.D.C.*, 2007, p. 365, note R. JANSSEN et M. E. STORME; *R.C.J.B.*, 2011, p. 266, note A.-C. VAN GYSEL.

(46) Sur celui-ci, voy. *supra*, n° 11.

rappel, les clauses d'inaliénabilité doivent poursuivre un intérêt légitime et être limitées dans le temps (47).

« § 8. *Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des Successions.* »

12. Pour le partage, l'article 577-2 de l'ancien Code civil renvoie aux règles figurant au titre des Successions et, en particulier, à l'article 815 de l'ancien Code civil qui se présente comme suit :

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision; et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires.

On peut cependant convenir de suspendre le partage pendant un temps limité; cette convention ne peut être obligatoire au-delà de cinq ans; mais elle peut être renouvelée.

Cette convention est opposable aux tiers. Elle doit être transcrite sur les registres de la publicité hypothécaire si elle a un ou plusieurs immeubles pour objet ».

Aux termes de cette disposition, chaque indivisaire dispose du droit de demander à tout moment le partage. La disposition étant impérative, sinon d'ordre public, la seule dérogation — autre que légale — possible consiste pour les indivisaires à suspendre ce droit pendant une durée maximale de cinq ans, éventuellement renouvelable. Le champ d'application de cette disposition était toutefois controversé, une partie de la doctrine ayant identifié, à côté ou au sein de l'indivision ordinaire, une autre forme d'indivision qui échapperait à l'article 815 de l'ancien Code civil : l'indivision volontaire.

§ 3. — *La place discutée de l'indivision volontaire*

13. Le premier auteur à contester l'application de l'article 815 du Code civil à toute indivision non forcée fut F. Laurent. Après avoir constaté que la communauté entre époux ne se prête pas au droit au partage tel qu'établi à l'article 815 du Code civil, Laurent eût cette réflexion : « ne faut-il pas dire plutôt que l'article 815 n'est pas applicable à l'indivision qui est la suite d'une convention intervenue entre les copropriétaires ? » (48). Aux yeux de l'auteur, le droit au partage indispensable lorsque la copropriété est accidentelle, n'a en revanche pas de

(47) Sur les restrictions à la libre disposition de la part indivise et leur rapport aux clauses d'inaliénabilité, voy. C. ROUSSEAU, « La vente de droits indivis : questions choisies », in F. TAINMONT et J.-L. Van Boxstael (dir.), *Tapas de droit notarial 2019. La Vente*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 54-59, n° 4 et s.

(48) F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. X, Bruxelles, Bruylant, 1878, p. 264, n° 233.

sens « quand la communauté est volontaire, et qu'elle est stipulée pour atteindre une fin commune » (49).

Des années plus tard, H. De Page et R. Dekkers consacrent plus franchement, à côté des espèces de copropriétés que sont la copropriété ordinaire et la copropriété forcée, la « copropriété volontaire » (50). Pour les auteurs, « cette situation s'écarte de la copropriété ordinaire, en ce sens qu'elle n'est plus subie (et, partant, provisoire), mais voulue (et, partant, stable) ». Pour ce motif, « elle exclut le partage [et] semble appeler une certaine organisation conventionnelle » (51).

En 1985, D. Lechien et R. Pirson publient une étude particulièrement fouillée relative à l'« indivision volontaire à titre principal », au terme de laquelle ils concluent qu'il n'y a pas lieu de reconnaître de régime particulier à cette forme d'indivision (52). Cette idée fut partagée par d'éminents auteurs depuis les années qui suivirent et jusqu'à récemment (53). Ils ne purent toutefois éteindre la controverse et le 20^e siècle se clôt sur de brillantes études de J. Kokelenberg (54) et de J.-Fr. Romain (55) redonnant chacune un second souffle aux thèses défendues par F. Laurent, H. De Page et R. Dekkers (56).

Au début du 21^e siècle, les incidences pratiques de cette question enflèrent avec l'augmentation croissante de la vie commune hors mariage.

(49) F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. X, Bruxelles, Bruylant, 1878, pp. 264-265, n° 233.

(50) H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1975, p. 1002, n° 1136.C.

(51) H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1975, p. 1002, n° 1136.C.

(52) D. LECHIEN et R. PIRSON, « L'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal », in *La Copropriété*, Bruxelles, Éditions de l'Université de Bruxelles, 1985, p. 253, n° 16.

(53) N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 1^e éd., Limal, Anthemis, 2013, p. 281, n° 610; J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 888, n° 883; Y.-H. LELEU, « Des clauses d'accroissement et de tontine plus solides que le couple ? », in *Famille sur mesure*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 303-304, n° 8; A.-Ch. VAN-GYSEL et S. BRAT, « La copropriété et l'union libre. Les rapports des concubins entre parties et avec les tiers », in *Les copropriétés*, Bruxelles, Larcier, 1999, p. 304; N. VERHEYDEN-JEANMART, *Les effets civils de la vie commune hors mariage*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 1986, p. 200, n° 16. Plus récemment encore, voy. F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, « L'article 815 du Code civil est-il applicable à l'indivision volontaire », in *Droit familial et droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 62-68, n°s 27 et s.

(54) J. KOKELENBERG, « Enige verdeelde bedenkingen omtrent onverdeeldheid », *R.G.D.C.*, 1997, pp. 243-259.

(55) J.-Fr. ROMAIN, « Copropriété et autonomie de la volonté : de la copropriété volontaire à titre principal et de l'application de l'article 815 du Code civil », in *Les copropriétés*, Bruxelles, Bruylant, 1999, pp. 7-63.

(56) Voy. également, à l'époque R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht*, t. II, 3^e éd. (par E. DIRIX), Anvers, Intersentia, 2005, p. 121, n° 290; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, t. V, liv. III, 2^e éd. (avec la coll. de S. SNAET), Anvers, Story-Scientia, 1997, n° 50.

Si l'adoption de l'article 1469 du Code civil (57) avait en effet mis fin à toute discussion relative aux couples mariés, le développement de la vie commune hors mariage ramena en revanche avec force cette question dans les prétoires (58), rendant urgente une intervention de la Cour de cassation, restée jusqu'alors muette.

14. Notre Haute Juridiction se saisit de la question par un arrêt du 20 septembre 2013 (59). Étonnamment, les faits à l'origine de l'affaire étaient étrangers au droit du couple : quatre ophtalmologues avaient acheté ensemble un laser pour leur usage professionnel, sans conclure de convention au sujet de cette indivision et sans avoir constitué entre eux de société. À la suite d'une mésentente, deux d'entre eux demandèrent la sortie d'indivision sur pied de l'article 815 du Code civil, ce que tant le premier juge que la cour d'appel de Mons accordèrent (60). La Cour de cassation, quant à elle, casse la décision soumise à sa censure, en énonçant sans détour que « l'article 815 du Code civil, dont l'alinéa 1^{er} dispose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires, ne s'applique pas à l'indivision volontaire à titre principal ».

Par ces mots, la Cour consacre la non-application de l'article 815 de l'ancien Code civil à l'indivision volontaire à titre principal et, partant, la non-application à celle-ci d'une partie du régime de l'indivision ordinaire. Il restait néanmoins une importante difficulté : alors qu'on eut parfois déploré de ne pouvoir maintenir une indivision contre le gré d'un indivisaire, l'inverse était encore plus inadmissible. Comment accepter que des personnes s'étant volontairement engagées dans une indivision antérieurement à cet arrêt s'y trouvent désormais « coincées », jusqu'au bon vouloir de leurs co-indivisaires ? Comment et à quelles conditions, surtout, leur permettre d'en sortir ?

15. C'est par une seconde intervention que la Cour de cassation apporte elle-même une réponse à cette question. Quelques mois après

(57) Qui consacre le droit au partage des biens indivis entre époux séparés de biens.

(58) Voy., par exemple, Gand, 16 décembre 2004, *C.A.B.G.*, 2006, p. 12, note D. MICHIELS; *T. not.*, 2006, p. 126, note F. BOUCKAERT; Bruxelles, 18 octobre 2006, *J.T.*, 2006, p. 793, note D. STERCKX; Bruxelles, 15 décembre 2009, *R.W.*, 2010-11, p. 427; Liège, 23 janvier 2008, *J.T.*, 2008, p. 272; *Rev. not. belge*, 2008, p. 241; Anvers, 19 mars 2008, *R.W.*, 2008-09, p. 1436, note D. MICHIELS; Liège, 21 juin 2011, *Rev. trim. dr. fam.*, 2012, p. 1053, note E. WELING-LILIEN; *Rev. not. belge*, 2013, p. 717, note L. SAUVEUR.

(59) Cass., 20 septembre 2013, *Pas.*, 2013, p. 1733, concl. A. HENKES; *J.L.M.B.*, 2014, p. 1229; *R.G.D.C.*, 2014, p. 489, note L. SAUVEUR; *T.B.O.*, 2014, p. 122, concl. A. HENKES; *T. not.*, 2014, p. 224, note C. ENGELS; *R.W.*, 2014-15, p. 618, note L. DE KEYSER; *Not. Fisc. M.*, 2015, p. 151, note J. VANANROYE; *Rev. not. belge*, 2015, p. 538, note D.S.; *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, p. 278, note E. WELING-LILIEN.

(60) Sur les faits détaillés de l'affaire, voy. L. DE KEYSER, « Hoe vrijwillig zijn vrijwillige onverdeeldheden ? », note sous Cass., 20 septembre 2013, *R.W.*, 2014-15, p. 619, n° 4.

que l'arrêt du 20 septembre 2013 ait été rendu par une chambre francophone de la Cour, c'est une chambre néerlandophone qui revint sur l'indivision volontaire par un arrêt du 6 mars 2014 (61).

Les faits concernaient un couple non marié qui avait introduit dans l'acte d'achat d'un immeuble une clause de tontine. À la suite de leur rupture, l'un des ex-partenaires requit la sortie d'indivision, ce à quoi l'autre s'opposa, prétextant l'absence de toute indivision née de la clause de tontine.

En degré d'appel, la cour d'appel d'Anvers constate expressément l'existence d'une indivision entre les parties. Elle ajoute que celle-ci constitue un patrimoine d'affection qui ne peut en principe prendre fin que de l'accord des parties ou lorsque le but lui ayant été assigné est atteint ou devenu impossible. Elle identifie ensuite la cause de la convention, qui réside « dans les liens affectifs existant entre les copartageants et a pour but la gestion commune du bien et la garantie des droits de chacun après le décès de l'un d'entre eux » et conclut à sa disparition dont elle tire les conséquences suivantes : non seulement le tontinier qui requiert l'exécution de la convention viole l'article 1134, dernier alinéa, du Code civil, mais surtout, la clause de tontine devient caduque entraînant la naissance d'une indivision ordinaire entre les parties (62).

La Cour de cassation va surprendre (63) en confirmant cette décision. D'abord, elle rappelle que la disparition de la cause postérieurement à la naissance de l'acte n'a en principe pas pour conséquence de le rendre caduc. Elle appuie néanmoins ensuite la décision de la cour d'appel d'Anvers et, reprenant ses termes, décide qu'« en considérant que, dès lors que la cause de la convention qui se situe 'dans les liens affectifs existant entre les copartageants et qui a pour but la gestion commune du bien et la garantie des droits de chacun après le décès de l'un d'entre eux' 'perd sa raison d'être' lorsque ces liens sont rompus, de sorte que

(61) Cass., 6 mars 2014, *Pas.*, 2014, p. 612; *J.L.M.B.*, 2014, p. 1230, note P.L.; *Not. Fisc. M.*, 2014, p. 104, note E. ADRIAENS; *R.W.*, 2013-14, p. 1625, note D. MICHIELS; *R.G.D.C.*, 2014, p. 261, note F. PEERAER et p. 487, note L. SAUVEUR; *T. not.*, 2014, p. 231, note C. ENGELS; *J.T.*, 2015, p. 617, note V. WYART; *NjW*, 2015, p. 691, note V. VANDERHULST; *R.A.B.G.*, 2015, p. 283, note V. VANDERHULST; *R.C.J.B.*, 2015, p. 383, note D. STERCKX et L. STERCKX; *Rev. not. belge*, 2015, p. 517, concl. VAN INGELGEM et note A.-CH. VAN GYSEL; *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, p. 274; *Rec. gén. enr. not.*, 2016, p. 169.

(62) Voy. les termes de l'arrêt reproduits dans l'arrêt du 6 mars 2014.

(63) L'arrêt du 6 mars 2014 est étonnant si on le confronte tant à l'arrêt du 20 septembre 2013, qu'à la jurisprudence de la Cour de cassation relative à la caducité par disparition de la cause : Cass., 12 décembre 2008, *Pas.*, 2008, p. 2934; *R.G.D.C.*, 2009, p. 236, note M. MASSCHELEIN; *Rev. not. belge*, 2009, p. 755, note P. MOREAU; *J.T.*, 2010, p. 335; *Rev. trim. dr. fam.*, 2010, p. 1288, note J.-L. RENCHON. La Cour considère que « 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 règle, sans incidence sur la validité de l'acte », ce qu'elle rappelle dans l'arrêt du 6 mars 2014.

la clause de tontine est sans effet et ‘qu’une indivision ordinaire’ naît ainsi entre les parties, l’arrêt justifie légalement sa décision que le défendeur peut réclamer le partage en vertu de l’article 815 du Code civil. Le moyen, en cette branche, ne peut être accueilli ».

L’arrêt du 6 mars 2014 fit l’objet de très nombreux commentaires qui en offrent des interprétations fort diverses. Parmi ces interprétations, la doctrine semble majoritairement en retenir deux : l’abus de droit (64) ou la caducité par disparition de la cause (65). Quel que soit en fait le fondement juridique de l’arrêt du 6 mars 2014, et malgré qu’il laisse plus d’un auteur perplexe, la solution qu’il prescrit est largement saluée pour des motifs d’équité (66). Une jurisprudence pragmatique se borne donc le plus souvent à vérifier si la raison d’être ou le but de l’indivision

(64) G. DEGEEST, « Naar een algemene toepassing van de leer van rechtsmisbruik als autonome rechtsgrond tot beëindiging van conventionele onverdeeldheden ? », note sous Anvers, 30 mars 2016, *NjW*, 2017, p. 556, n° 11; D. MICHIELS, « Relatiebreuk beëindigt tontine », note sous Cass., 6 mars 2014, *R.W.*, 2013-14, p. 1628, n° 6; L. SAUVEUR, note sous Cass., 20 septembre 2013 et 6 mars 2014, *R.G.D.C.*, 2014, pp. 492-493 (admettant toutefois qu’au vu des termes de l’arrêt, il est difficile d’affirmer que c’est bien cela que la Cour consacre); S. STIJNS et A. MARISSSENS, « Over verdwijnende beslissende beweegredenen in een voortbouwende overeenkomst. Een lezing van het ‘tontine-arrest’ vanuit het verbintenissenrecht », in *Liber amicorum Patrick Senaave*, Malines, Kluwer, 2017, pp. 548-459, n° 21 et p. 466, n° 26 (les autrices admettent également que l’on puisse y voir une application de la théorie du « voortbouwende overeenkomst » empruntée au droit néerlandais).

(65) F. LALIÈRE et V. VERCAMMEN, « L’article 815 du Code civil est-il applicable à l’indivision volontaire », in *Droit familial et droit civil*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 58, n° 23; D. STERCKX et L. STERCKX, « Les clauses de tontine et d’accroissement à l’épreuve de la désaffection des partenaires : la caducité ressuscitée ? », note sous Cass., 6 mars 2014, *R.C.J.B.*, 2015, pp. 402 à 404; A.-CH. VAN GYSEL, « De la caducité de la clause de tontine en cas de séparation du couple et du partage de l’indivision ordinaire qui en résulte », note sous Cass., 6 mars 2014, *Rev. not. belge*, 2015, p. 524. En jurisprudence, antérieurement à l’arrêt du 6 mars 2014, voy. not. Civ. Hasselt, 17 avril 2007, *R.W.*, 2008-09, p. 376; *Rev. trim. dr. fam.*, 2009, p. 951 (somm.).

(66) En ce sens, L. SAUVEUR, note sous Cass., 20 septembre 2013 et 6 mars 2014, *R.G.D.C.*, 2014, p. 493; S. STIJNS et A. MARISSSENS, « Over verdwijnende beslissende beweegredenen in een voortbouwende overeenkomst. Een lezing van het ‘tontine-arrest’ vanuit het verbintenissenrecht », in *Liber amicorum Patrick Senaave*, Malines, Kluwer, 2017, p. 448, n° 12; J.-Fr. TAYMANS, « Ménage de fait », *Rép. not.*, t. I, Les personnes, Bruxelles, Larcier, 2020, n° 167; A.-CH. VAN GYSEL, « De la caducité de la clause de tontine en cas de séparation du couple et du partage de l’indivision ordinaire qui en résulte », note sous Cass., 6 mars 2014, *Rev. not. belge*, 2015, p. 531; V. VANDERHULST, « Tontine verliest uitwerking bij relatiebreuk », note sous Cass., 6 mars 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 293, n° 16; B. VERHEYE, « De slangenkuil van article 815 BW », note sous Gand, 29 octobre 2015, *R.W.*, 2016-17, p. 866, n° 9.

volontaire avait disparu, avant d'en admettre — ou non — le partage, sans toutefois qualifier le mécanisme juridique à l'œuvre (67).

Section 2. — Indivision forcée

§ 1^{er}. — Présentation

16. À côté de l'indivision volontaire, un autre type d'indivision échappe à l'application de l'article 815 de l'ancien Code civil : il s'agit de l'indivision forcée. Cela résulte de l'article 577-2, § 9, de l'ancien Code civil, selon lequel « les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage ». Sont ainsi visés, par exemple, les cours communes, les chemins communs, les murs mitoyens et les parties communes d'immeubles à appartements.

Concernant ces deux derniers exemples, des réglementations particulières ont été adoptées par le législateur aux articles 653 et suivants de l'ancien Code civil concernant les murs mitoyens et aux articles 577-3 et suivants du même Code relativement aux immeubles à appartements. Nous ne procèderons pas à l'examen de ces régimes exorbitants du droit commun, cet examen dépassant notre propos. Seul le régime général de l'indivision forcée sera étudié dans les paragraphes qui suivent.

§ 2. — Régime (Code civil, article 577-2, §§ 9 et 10)

« § 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

(67) Voy. par exemple, Anvers, 22 mai 2018, *Not. Fisc. M.*, 2020, p. 121, note S. BROUWERS; Civ. Anvers, 26 novembre 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 293; Civ. Hainaut (fam.), 21 mars 2019, R.G. nos 17/1066/A et 17/1818/A, *inédit*, cité par N. GENDRIN et D. KARADSHEH, *Liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 109, n° 102; Civ. Brabant wallon (fam.), 21 novembre 2019, *inédit*, cité par N. GENDRIN et D. KARADSHEH, *Liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 109, n° 102. La cour d'appel de Gand procède également de la sorte, mais semble rechercher le but de l'indivision en vue d'y voir un terme implicite : voy., par exemple, Gand, 8 février 2018, *NjW*, 2018, p. 489, note G. DEGEEST; Gand, 15 mars 2018, *R.W.*, 2019-20, p. 468; Gand, 28 juin 2018, *T.E.P.*, 2018, p. 859; *R.W.*, 2019-20, p. 464; *T. not.*, 2019, p. 281.

Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. »

17. En l'absence d'accord unanime des indivisaires (68), l'indivision forcée échappe au partage, au contraire de l'indivision ordinaire (Code civil, article 577-2, § 9, alinéa 1^{er}). Les différences entre ces deux types d'indivisions ne s'arrêtent toutefois pas là.

18. D'abord, le second alinéa de l'article 577-2, § 9, de l'ancien Code civil tempère le 4^e paragraphe de cette même disposition, en énonçant qu'en indivision forcée, la part « ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable ». Il en va de la préservation du lien de service existant entre le bien privatif et le bien indivis.

19. Ensuite, la disposition (alinéa 3) impose une répartition des charges en proportion de la valeur des biens privatifs desservis, sauf si les parties choisissent de les répartir en fonction de l'utilité que retire chaque bien de la chose commune, voire en fonction d'une combinaison de ces deux critères. Une répartition proportionnelle à la part de chacun, telle que préconisée par l'article 577-2, § 3, de l'ancien Code civil en indivision ordinaire n'est, comme telle, pas possible (69).

Les charges à répartir ne sont par ailleurs pas non plus les mêmes qu'en indivision ordinaire : pour J. Hansenne, la mention au paragraphe 9 des frais de réparation et de réfection n'est pas anodine (70). L'auteur considère, en effet, qu'en indivision ordinaire ces frais ne se répartissent entre les indivisaires que lorsque les réparations opérées sont de peu d'importance et constituent des actes conservatoires ou d'administration provisoire ou lorsque l'indivisaire a obtenu l'accord des autres indivisaires (71). À l'inverse, la nécessaire préservation du lien de service propre à l'indivision forcée justifierait que toute réparation, même importante, soit opérée à frais commun (72).

20. Enfin, il faut avoir à l'esprit que l'ensemble du 9^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil est de nature impérative en vertu de son dernier alinéa. Hormis la possibilité de choisir le mode de répar-

(68) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 877, n° 872; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Limal, Anthemis, 2017, p. 293, n° 637.

(69) Le même résultat pourrait néanmoins être atteint si, par exemple, les parts de chacun sont égales, de même que la valeur des deux immeubles desservis par le bien indivis.

(70) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, pp. 884-886, nos 879-880.

(71) Voy. *supra*, n° 8.

(72) J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, pp. 885-886, n° 880.

tition des charges parmi les options limitativement énumérées par la disposition, les parties ne sont donc pas en mesure d'aménager leur relation pour ce qui concerne les éléments que nous venons de décrire.

« § 10. Dans le cas prévu au paragraphe 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

— il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble,

ou;

— l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

— aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

21. Les droits d'un indivisaire sur la chose en indivision forcée sont, en vertu du 10^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil, plus larges que ceux d'un indivisaire ordinaire. Aux conditions de respecter la destination du bien et de ne pas nuire aux droits des autres indivisaires, chacun peut *modifier* la chose commune (alinéa 1^{er}). Outre cela, les alinéas 2 à 5 de la disposition autorisent à certaines conditions les indivisaires et certains opérateurs de services d'intérêt public à installer et entretenir certains câbles, conduites et équipements. Nous nous permettons de renvoyer le lecteur à la disposition.

22. Enfin, il résulte de la structure de l'article 577-2 de l'ancien Code civil que tout ce que les paragraphes 9 et 10 ne règlent pas est subsidiairement régi par le droit commun de l'indivision (§§ 1^{er} à 8). Les parties sont libres d'y déroger, dans la mesure où elles ne contreviennent pas aux règles énoncées à l'article 577-2, § 9, du Code civil.

CHAPITRE 2. — LE (NOUVEAU) CODE CIVIL

23. Depuis 2017, une Commission composée des Professeurs Lecocq et Sagaert œuvrait à l'élaboration d'une réforme pour le droit des biens (73). Le 4 février 2020, le brillant projet mis au point par les auteurs a débouché sur une loi portant le Livre 3 du nouveau Code

(73) Arrêté ministériel du 30 septembre 2017 portant création des Commissions de réforme du droit civil, article 2, *Moniteur belge*, 9 octobre 2017, p. 91600. De l'aveu des auteurs, le procédé scientifique avait quant à lui démarré antérieurement : voy. P. LECOCQ et V. SAGAERT, *La réforme du droit des biens*, Bruxelles, la Charte, 2019, p. X.

civil, intitulé « Les biens » (74). Ce nouveau droit des biens entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021 (75).

Au sein du nouveau Livre 3, un Titre 4 est spécialement consacré à la copropriété. Il s'ouvre sur la détermination de son champ d'application en consacrant qu'« il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci » (Code civil, article 3.68, alinéa 1^{er}).

Dans les travaux préparatoires, le législateur indique qu'il n'y a pas lieu d'opérer de transformations trop importantes en matière de copropriété, et de poursuivre que la réforme « vise uniquement, en matière de copropriété, (1) à bien définir, structurer et distinguer les diverses formes de copropriété et (2) à remédier à un certain nombre de points problématiques en suspens, par exemple ceux qui résultent de la jurisprudence récente de la Cour de cassation concernant la cessation de la copropriété volontaire » (76).

Dans le nouveau Code civil, la copropriété volontaire trouve ainsi sa place aux côtés de la copropriété dite « fortuite » et de la copropriété forcée. L'article 3.68, alinéa 3, du Code civil consacre en ce sens que « la copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée ». Les trois sous-titres du Titre 4 s'intitulent d'ailleurs respectivement « copropriété fortuite », « copropriété volontaire » et « copropriété forcée ».

La copropriété volontaire se voit, par ailleurs, dotée d'un régime propre. Quant aux régimes de la copropriété fortuite (anciennement ordinaire) et de la copropriété forcée, ils sont très marginalement revus. Nous mettons en évidence uniquement ce qui les distingue de leur régime antérieur.

Notons, enfin, que l'ensemble du Livre 3 du nouveau Code civil est de nature supplétive et peut donc faire l'objet de dérogations conventionnelles, à l'exception (1) des définitions et (2) des dispositions qui mentionnent le contraire (Code civil, article 3.1).

(74) Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *Moniteur belge*, 17 mars 2020, p. 15753. C'est l'article 2 de cette loi qui porte l'ensemble du Livre 3.

(75) Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, article 39, *Moniteur belge*, 17 mars 2020, p. 15753.

(76) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 169.

Section 1^{re}. — Indivision fortuite

§ 1^{er}. — Présentation

24. Aux termes de l'article 3.68, alinéa 3, l'indivision fortuite est celle qui naît « de manière fortuite », c'est-à-dire, selon les définitions les plus courantes de ces termes, « par hasard »(77) ou « d'une manière imprévue »(78). Il nous semble toutefois qu'il faut lui accorder un périmètre plus étendu. En effet, le régime de l'indivision fortuite constituant le droit commun de l'indivision, l'indivision fortuite doit demeurer la catégorie résiduaire à laquelle appartient toute indivision qui n'est ni volontaire, ni forcée.

Le sous-titre 1^{er} du Titre 4 est composé des six articles qui constituent le régime de l'indivision fortuite.

§ 2. — Régime (Code civil, articles 3.69 à 3.75)

« Art. 3.69. Parts indivises — Dans une copropriété fortuite, les parts indivises des copropriétaires sont présumées égales, sauf preuve contraire. »

25. L'article 3.69 du Code civil reprend en substance l'article 577-2, § 2, de l'ancien Code civil et précise, conformément à la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation, que la présomption d'égalité des parts peut être renversée (79).

« Art. 3.70. Prerogatives relatives à la part — Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, chaque copropriétaire peut administrer sa part, l'aliéner et la grever de droits réels pour autant que la nature incorporelle de la part ne s'y oppose pas. »

26. L'article 3.70 du Code civil est le pendant de l'article 577-2, § 4, de l'ancien Code civil. Il précise au surplus, comme le faisait la doctrine, que les droits réels grevant la part doivent être compatibles avec sa nature incorporelle (80).

On se rappelle que la Cour de cassation avait estimé que lorsque l'indivision porte sur une universalité, la cession d'une part dans un bien déterminé de celle-ci n'a qu'un effet conditionnel, dont le sort dépend de celui du partage (81). Le nouveau Code consacre implicitement cet enseignement, non à l'article 3.70 du Code civil lui-même, mais au second alinéa de l'article 3.68. Ce dernier dispose que « si la copropriété

(77) Définition proposée par les dictionnaires Larousse et Le Robert.

(78) Définition proposée par le dictionnaire Le Robert.

(79) Voy. *supra*, n° 7.

(80) Voy. *supra*, n° 11.

(81) Voy. *supra*, n° 11.

porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens ».

« Art. 3.71. Usage matériel et jouissance — Chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage et cette jouissance n'excèdent sa part proportionnelle. »

27. L'article 3.71 du Code civil est à mettre en relation avec l'article 577-2, § 5, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil. Si la condition de respecter la destination du bien demeure, l'usage est limité dans le nouveau texte à la part proportionnelle de l'indivisaire, de sorte que l'on peut se demander si un usage au-delà de cette part qui ne nuirait pas aux droits des autres indivisaires peut toujours être admis (82).

« Art. 3.72. Conservation et administration provisoire — Un copropriétaire peut accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires.

Il peut également accomplir des actes de disposition, en cas de nécessité, s'il s'agit de biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide. Celui qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai aux autres. »

28. L'article 3.72 du Code civil reprend l'enseignement de l'article 577-2, § 5, alinéa 2, de l'ancien Code civil (83). Il y ajoute une nouveauté : lorsque les biens sont périssables ou sujets à dépréciation rapide, un indivisaire peut en disposer seul *si* cela est nécessaire, moyennant notification aux autres (84). Cet ajout pragmatique respecte la philosophie de la disposition, qui vise à permettre à chacun d'accomplir les actes qui sont sans conteste de l'intérêt de tous.

Notons, par ailleurs, que les travaux préparatoires offrent une définition tant des actes conservatoires, que des actes d'administration provisoire. Les premiers « sont des actes qui ont pour but de préserver l'existence ou le contenu essentiel d'un droit ou d'un bien ou de prévenir une perte imminente », tandis que les seconds « sont des actes qui visent à protéger le bien ou ses fruits contre des inconvénients ou des événements soudains et passagers ou à permettre de profiter d'avantages soudains et passagers » (85).

(82) Voy. *supra*, n° 9.

(83) Voy. *supra*, n° 10.

(84) Voy. ég., en matière d'usufruit, l'article 3.144, alinéa 3, du Code civil.

(85) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, pp. 172-173.

« Art. 3.73. Administration et disposition — Les autres actes d'administration et les actes de disposition relatifs au bien indivis doivent être accomplis avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit. »

29. L'article 3.73 du Code civil est le pendant de l'article 577-2, § 6, de l'ancien Code civil. À la différence de ce dernier, son texte ne limite pas l'intervention du juge aux actes d'administration (86) et, surtout, il confirme que sa mise en œuvre est une application de la théorie de l'abus de droit. Il faudra donc toujours que les conditions de cette dernière soient réunies.

« Art. 3.74. Contribution proportionnelle aux charges — Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part.

Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis. »

30. L'article 3.74 reprend l'enseignement des paragraphes 3 et 7 de l'article 577-2 de l'ancien Code civil. Les travaux préparatoires indiquent que cette disposition est le pendant de l'adage « *ubi emolumentum, ibi onus* », ce dont il résulte, selon E. Jadoul et N. Gofflot, que l'interprétation du paragraphe 7 selon laquelle l'indivisaire est tenu de contribuer aux frais engendrés par les actes d'administration (autre que provisoire) uniquement s'il y a consenti ou si le juge les a reconnus nécessaires, demeure (87).

« Art. 3.75. Partage — Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers.

Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés. »

31. L'article 3.75 du Code civil comprend les mêmes principes que l'article 815 de l'ancien Code civil, bien qu'il soit rédigé d'une manière

(86) L'extension à d'autres actes est toutefois déjà admise sous le régime de l'ancien Code civil : voy. *supra*, n° 10.

(87) E. JADLOUL et N. GOFFLOT, « Copropriétés fortuite et volontaire : définitions, pouvoirs et extinction — la réforme en deux temps, trois mouvements », in *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 162, n° 20.

un peu différente. Pour des raisons de transparence (88), les auteurs de la réforme ont préféré consacrer le droit au partage dans une disposition générale applicable à toute indivision fortuite, plutôt que de procéder par renvoi, comme le faisait l'article 577-2, § 8, de l'ancien Code civil (89).

Ce changement de méthode, qu'il faut saluer, pose néanmoins quelques questions, en même temps qu'il ouvre de nouvelles perspectives. En l'absence de renvoi à l'ensemble des dispositions applicables aux successions, on peut par exemple se demander, comme le font N. Bernard et V. Defraiteur, si l'effet déclaratif du partage prescrit par l'article 883 de l'ancien Code civil voit son champ d'application restreint aux successions uniquement, ou non (90).

Il est par ailleurs difficile de déterminer si cette disposition conserve un caractère impératif, dès lors que, ainsi que nous le verrons, les indivisaires peuvent créer des indivisions volontaires d'une durée supérieure à cinq ans (91). Notre sentiment est que les indivisaires peuvent déroger à cette disposition même en indivision fortuite, mais que, ce faisant, ils « basculent » sous le régime de l'indivision volontaire.

Section 2. — Indivision volontaire

§ 1^{er}. — Présentation

32. Aux termes du Code civil, l'indivision volontaire est celle qui naît de la *volonté* des parties (Code civil, article 3.68, alinéa 3) ou qui est créée *volontairement* (Code civil, article 3.76).

À notre sens, ces expressions requièrent minimalement la rencontre des volontés des indivisaires sur le principe de l'indivision, ce qui implique l'existence d'un contrat exprès ou tacite entre eux quant à cette indivision (92).

Nous sommes par ailleurs d'avis qu'il faut, en plus, que les indivisaires aient entendu conférer une certaine durée à leur indivision, peu importe que cette durée soit déterminée ou non. D'une part, à la différence du seul critère de l'existence d'une convention, ce critère plus fin permet de différencier l'indivision volontaire de l'indivision fortuite

(88) Voy. Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 175.

(89) Voy. *supra*, n° 12.

(90) N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, « La réforme 2020 du droit des biens — La modernisation dans la continuité (1^{re} partie) », *J.T.*, 2020, p. 420, n° 22.

(91) Voy. *infra*, n° 34.

(92) Voy. déjà antérieurement à la réforme du droit des biens : R. SABBAAH et H. SIMON, « De l'indivision à l'action en partage, et au partage — Évolutions législatives et jurisprudentielles — Questions choisies », *Jurim Pratique*, 2018, p. 17, n° 47.

que les indivisaires auraient réglée conventionnellement sur un point particulier dans l'attente du partage. D'autre part, bien qu'elle ne figure pas dans la définition de l'indivision volontaire, cette exigence est au cœur de la réglementation qui l'accompagne, puisque le législateur distingue l'indivision volontaire selon qu'elle soit à durée déterminée ou indéterminée (Code civil, article 3.77). Même si elle n'est pas déterminée, l'intention de durée existe et se distingue de la simple attente d'un partage. C'est cette intention de durée et les attentes légitimes qu'elle entraîne pour les indivisaires qui permet de justifier le régime choisi par le législateur : celui d'un préavis à respecter antérieurement au partage. Nous y reviendrons (93).

Les dispositions spécifiques que le législateur consacre à l'indivision volontaire sont réunies sous le Sous-Titre 2 du Titre 4 : il s'agit des articles 3.76 et 3.77 du Code civil, que nous allons détailler.

§ 2. — Régime (Code civil, articles 3.76 à 3.77)

« Art. 3.76. Dispositions applicables — Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat. Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1^{er}, s'appliquent. »

33. À l'article 3.76 du Code civil, le législateur indique tout d'abord que c'est le contrat qui régit en premier lieu les relations entre indivisaires et que, subsidiairement, c'est le régime de l'indivision fortuite qui trouve à s'appliquer. Cette disposition confirme, tant que de besoin, que les articles 3.69 à 3.75 constituent le droit commun de l'indivision. Elle ajoute par ailleurs à la lisibilité du Code et fait œuvre pédagogique en rappelant le caractère supplétif du droit commun de l'indivision.

« Art. 3.77. Extinction — L'article 3.75 n'est pas applicable à la copropriété volontaire.

Une copropriété volontaire à durée déterminée est seulement opposable aux tiers pour le restant de sa durée et, au maximum, pendant cinq ans, et, si des immeubles sont concernés, moyennant transcription du contrat dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Si la copropriété volontaire est créée pour une durée indéterminée, chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable. Un créancier des indivisaires peut demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété volontaire à durée indéterminée aux mêmes conditions.

(93) Voy. *infra*, n° 34.

À défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixée par le juge. Celui-ci tient compte, notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire. Le délai de résiliation ne peut excéder cinq ans.

Le présent article est également d'application aux biens en tontine ou en accroissement. »

34. Par exception au renvoi de l'article 3.76, l'article 3.77 du Code civil écarte expressément l'application de l'article 3.75 relatif au droit au partage de l'indivision fortuite pour y substituer une réglementation propre, fondée sur une distinction des indivisions volontaires selon qu'elles soient à durée déterminée ou à durée indéterminée.

Les premières sont obligatoires entre parties pour toute leur durée, conformément à la force obligatoire des conventions (94), mais opposables aux tiers pendant un maximum de cinq ans (Code civil, article 3.77, alinéa 2).

Quant aux secondes, elles peuvent être résiliées par chacun des copropriétaires ou par leurs créanciers à tout moment, moyennant un délai de préavis raisonnable (Code civil, article 3.77, alinéa 3). Si le délai de préavis n'est pas convenu amiablement, le juge fixe celui-ci en tenant compte « notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire », sans pouvoir fixer ce délai à plus de cinq ans (Code civil, article 3.77, alinéa 4).

À noter, enfin, que l'article 3.77 du Code civil est applicable en vertu de son cinquième alinéa aux biens en accroissement et en tontine (95).

35. Ce nouveau régime d'extinction de l'indivision volontaire est bien différent de celui instauré par les arrêts rendus par la Cour de cassation le 20 septembre 2013 et le 6 mars 2014 (96). Il semble créer un meilleur équilibre entre les attentes légitimes des indivisaires et leur besoin de liberté.

(94) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 177.

(95) Nous craignons toutefois que celles-ci doivent être considérées comme des indivisions à durée déterminée obligatoires jusqu'à leur terme. À ce sujet, voy. V. ROSENAU et C. ROUSSEAU, « Questions choisies en matière d'accroissement immobilier », in *La rédaction de l'acte de vente : un parcours du combattant ?*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 116-118, n° 19.

(96) Voy. *supra*, n°s 14 et 15.

Néanmoins, quelques zones d'ombre subsistent : quelle est la durée pendant laquelle on peut se lier lorsque l'indivision est à durée déterminée ? Une durée supérieure à cinq ans semble admise, mais y a-t-il une durée maximale et, surtout, faut-il en plus poursuivre un but légitime, comme l'imposent les clauses d'inaliénabilité (97) ? Plus encore, quelle sera l'efficacité d'un tel terme ? Le juge confronté à un indivisaire désireux de sortir d'une indivision à durée déterminée avant son terme ne sera-t-il pas tenté d'appliquer, par le détour du droit des obligations (abus de droit ou caducité), l'enseignement de l'arrêt du 6 mars 2014 (98) ? Toutes ces questions restent ouvertes (99).

Notons, enfin, que la pratique actuelle en vertu de laquelle les règles de l'article 815 de l'ancien Code civil sont rendues applicables à l'indivision volontaire par une clause dans l'acte des parties ne semble pas nécessairement devoir être abandonnée. Si l'article 3.77 du Code civil écarte l'application de l'article 3.75, rien n'indique qu'il le fasse de manière impérative et il nous semble que les parties pourraient y déroger en vue de se reconnaître mutuellement le droit de requérir le partage à tout moment (100). Toutefois, il y aura lieu de conseiller les parties et de les accompagner dans le choix de la voie la plus conforme à leur volonté. En effet, la solution offerte par le Code civil pour les indivisions volontaires à durée indéterminée pourrait être la plus concordante avec cette volonté : elle préserve le droit de requérir le partage et n'impose que le respect d'un préavis qui peut être considéré comme la contrepartie de l'attente légitime des autres indivisaires de voir l'indivision durer et qui, surtout, donne le temps à chacun de se retourner (outre qu'il pourrait être fixé par avance de commun accord (101)). On est loin de l'exclusion radicale de l'article 815 de l'ancien Code civil consacrée par la Cour de cassation le 20 septembre 2013 et qui avait justifié sa réintroduction conventionnelle dans les actes notariés.

(97) Voy., dans le Code civil, l'article 3.53.

(98) S'interrogeant en ce sens, voy. E. JADOUL et N. GOFFLOT, « Copropriétés fortuite et volontaire : définitions, pouvoirs et extinction – la réforme en deux temps, trois mouvements », in *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 173, n° 29; C. ROUSSEAU, « Premier tour d'horizon du Livre 3 "les biens" du nouveau Code civil », *Rev. not. belge*, 2020, p. 427, n° 27.

(99) Pour des éléments de réponse, voy. dans ce syllabus, « 'Mieux vaut prévenir que guérir' : quelques suggestions et clauses en vue d'anticiper la fin de l'indivision volontaire », *infra*, n° 13.

(100) Sous réserve, peut-être des indivisions volontaires à durée indéterminée dans le nouveau Code civil. Sur ceci voy., dans ce syllabus, « 'Mieux vaut prévenir que guérir' : quelques suggestions et clauses en vue d'anticiper la fin de l'indivision volontaire », *infra*, n°s 4 à 8.

(101) Voy., dans ce syllabus, « 'Mieux vaut prévenir que guérir' : quelques suggestions et clauses en vue d'anticiper la fin de l'indivision volontaire », *infra*, n°s 9 à 11.

Section 3. — Indivision forcée

§ 1^{er}. Présentation

« Art. 3.78. (alinéa 1^{er}) Définition — La copropriété forcée est toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. Toutefois, la clôture mitoyenne est soumise aux règles particulières du titre , sous-titre 2. »

36. L'article 3.78 du Code civil définit la copropriété forcée comme étant « toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination », et ajoute : « c'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires ». Cette définition est donc plus large que celle prévalant sous l'ancien Code civil, notamment en ce qu'elle ne vise plus exclusivement les immeubles.

La copropriété forcée en général est régie aux articles 3.78 à 3.83 du Code civil. Le régime spécifique de la copropriété forcée des immeubles et groupes d'immeubles bâtis figure à sa suite, aux articles 3.84 à 3.100 du Code. Quant à la mitoyenneté, qui demeure également une forme de copropriété forcée, elle est réglementée au Titre 5, relatif aux relations de voisinage, et plus précisément aux articles 3.103 à 3.113. Nous nous permettons de renvoyer le lecteur à ces dispositions, notre propos se limitant au régime général de l'indivision forcée.

§ 2. — Régime (Code civil, articles 3.78 à 3.85)

« Art. .78. (alinéas 2 et 3) Définition — Sous réserve d'autres dispositions du présent livre, les dispositions du titre 4, sous-titre 1^{er}, s'appliquent à cette forme de copropriété.

Les dispositions du présent sous-titre sont impératives. »

37. L'article 3.78 du Code civil renvoie subsidiairement aux articles 3.69 à 3.74 du même Code (alinéa 2). Comme l'article 3.76, il confirme que le régime de l'indivision fortuite constitue le droit commun de l'indivision. À la différence toutefois de l'article 3.76, l'article 3.78 ne semble admettre de dérogation à ces articles que si elles sont d'origine légale, alors même qu'ils sont en principe supplétifs. Peut-être la disposition fera-t-elle l'objet d'une interprétation souple, de sorte à admettre, en dépit de sa formulation, que des dérogations conventionnelles qui ne contredisent pas le régime de l'indivision forcée soient admises.

L'ensemble du régime de l'indivision forcée est de nature impérative dans le nouveau Code, en vertu de l'article 3.78, alinéa 3. En com-

paraison, on notera que l'ancien Code civil ne consacre l'impérativité que d'une partie du régime de l'indivision forcée (le 9^e paragraphe de l'article 577-2 de l'ancien Code civil, à l'exclusion de son 10^e paragraphe) (102).

« Art. 3.79. Caractère accessoire renforcé — Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif. »

38. L'article 3.79 du nouveau Code civil reformule l'article 577-2, § 9, alinéa 2, de l'ancien Code civil et précise son enseignement (103).

« Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts — Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire. »

39. L'article 3.80 du Code civil impose que soit déterminée l'ampleur de la quote-part de chaque indivisaire en fonction de la valeur du bien privatif qu'il détient et qui est servi par le bien commun (104). Cette précision est une nouveauté : sous le régime de l'ancien Code civil, les charges sont en principe réparties en fonction de la valeur des biens détenus par chacun, mais en l'absence de disposition légale particulière, les parts sont présumées égales conformément à l'article 577-2, § 2, de l'ancien Code civil (105).

« Art. 3.81. Charges — Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité. »

40. L'article 3.81 du Code civil constitue une légère reformulation de l'article 577-2, § 9, alinéa 3, de l'ancien Code civil (106). Les travaux

(102) Voy. *supra*, n° 20.

(103) Voy. *supra*, n° 18.

(104) Voy. ég., en matière de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis, Code civil, article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2. Comp., en matière de mitoyenneté, Code civil, article 3.104 (présomption d'égalité des parts).

(105) Voy. *supra*, nos 7 et 19.

(106) Voy. *supra*, n° 19.

préparatoires précisent que cette disposition est « le pendant des prérogatives des copropriétaires » (107).

« Art. 3.82. Travaux de modification — § 1^{er}. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

(107) Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, Commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. extraord. 2019, n° 55-0173/001, p. 181.

— *il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble,*

ou;

— *l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité,*

ou;

— *aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné. »

41. L'article 3.82 du Code civil reprend en substance l'article 577-2, § 10, de l'ancien Code civil (108).

« Art. 3.83. Restrictions au partage — Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accèssoire. »

42. En principe, le partage du bien commun en indivision forcée est exclu, conformément à ce que prévoyait déjà l'article 577-2, § 9, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil (109). Deux exceptions figurent toutefois aujourd'hui dans le texte de loi : le partage de l'accord unanime des copropriétaires, ainsi que le partage à la demande d'un ou plusieurs indivisaire(s), à condition que le bien ait perdu toute utilité même future ou potentielle pour les biens qu'il sert (110).

(108) Voy. *supra*, n° 21.

(109) Voy. *supra*, n° 17.

(110) Pour l'extinction de droits réels ayant perdu toute utilité, voy. é.g. Code civil, article 3.113 (mitoyenneté), 3.128 (servitude), 3.175 (emphytéose) et 3.187 (superficie).

Conclusion

43. Tableau récapitulatif sous l'ancien Code civil :

<i>Type d'indivision</i>	<i>Régime général</i>
Indivision ordinaire	Impérativement, si l'indivision n'est pas volontaire, Code civil, article 815 (et les éventuelles autres dispositions impératives pertinentes auxquelles renvoie l'article 577-2, § 8, de l'ancien Code civil); + convention d'indivision; + subsidiairement, Code civil, article 577-2, §§ 1 ^{er} à 8 (pour ce dernier, en ce qu'il renvoie à des dispositions pertinentes supplétives).
Indivision forcée	Impérativement, Code civil, article 577-2, § 9; + convention d'indivision; + subsidiairement, Code civil, article 577-2, § 10; + subsidiairement, Code civil, article 577-2, §§ 1 ^{er} à 8 (dont subsistent, sauf convention, les §§ 1 ^{er} , 2, 5 et 6).

Ce tableau ne tient compte que des dispositions du régime général de la copropriété. Il va de soi que, dans leurs conventions d'indivision, les indivisaires sont tenus, au surplus, de respecter tous les autres principes et dispositions impératifs ou d'ordre public.

48. Tableau récapitulatif sous le nouveau Code civil :

<i>Type d'indivision</i>	<i>Régime général</i>
Indivision fortuite	Convention d'indivision (111); + subsidiairement, Code civil, articles 3.69 à 3.75 (112).
Indivision volontaire	Impérativement, Code civil, article 3.77 (en ce qu'il concerne les droits des créanciers et en ce qu'il s'oppose aux engagements à perpétuité); + Convention d'indivision; + subsidiairement, Code civil, article 3.77; + subsidiairement, Code civil, articles 3.69 à 3.75 (dont subsistent, sauf convention, les articles 3.69 à 3.74).

(111) Si celle-ci ne fait pas naître une indivision volontaire (voy. *supra*, n° 32).

(112) Selon nous, si les indivisaires dérogent à l'article 3.75 du Code civil pour convenir d'une durée supérieure à cinq ans, l'indivision devient volontaire (*supra*, n° 32).

Indivision forcée	Impérativement, Code civil, articles 3.78 à 3.83; + convention d'indivision ? (113); + subsidiairement, Code civil, articles 3.69 à 3.75 (dont subsistent, sauf convention, les articles 3.71 à 3.73, pour partie non complétés ou contredits par les articles 3.78 à 3.83).
-------------------	---

Ce tableau ne tient compte que des dispositions du régime général de la copropriété. Il va de soi que, dans leurs conventions d'indivision, les indivisaires sont tenus, au surplus, de respecter tous les autres principes et dispositions impératifs ou d'ordre public.

Candice ROUSSIEAU,

Assistante à l'UCLouvain

(113) Une lecture littérale de l'article 3.78 pourrait indiquer que cela n'est pas possible, mais une lecture plus souple est également envisageable et désirable, et il n'est pas certain que le législateur ait entendu écarter cette possibilité que l'ancien Code civil admettait (*supra*, n° 37).

Annexe : dispositions légales actuelles et futures

	Dispositions actuelles	Dispositions futures
Disposition générale	Art. 577-2. § 1 ^{er} . À défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :	Art. 3.68. Définition Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci. Si la copropriété porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens. La copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée.
Copropriété ordinaire / fortuite	Art. 577-2. § 2. Les parts indivises sont présumées égales. § 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part. § 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels. § 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire. § 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge. § 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune. § 8. Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des Successions.	Art. 3.69. Part indivise Dans une copropriété fortuite, les parts indivises des copropriétaires sont présumées égales, sauf preuve contraire. Art. 3.70. Prérogatives relatives à la part Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, chaque copropriétaire peut administrer sa part, l'aliéner et la grever de droits réels pour autant que la nature incorporelle de la part ne s'y oppose pas. Art. 3.71. Usage matériel et jouissance Chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage et cette jouissance n'ex-cèdent sa part proportionnelle. Art. 3.72. Conservation et administration provisoire Un copropriétaire peut accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires. Il peut également accomplir des actes de disposition, en cas de nécessité, s'il s'agit de biens qui sont périssables ou sujets à une

		dépréciation rapide. Celui qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai aux autres. Art. 3.73. Administration et disposition Les autres actes d'administration et les actes de disposition relatifs au bien indivis doivent être accomplis avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit. Art. 3.74. Contribution proportionnelle aux charges Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part. Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis. Art. 3.75. Partage Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers. Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés.
Copropriété volontaire		Art. 3.76. Dispositions applicables Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat. Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent. Art. 3.77. Extinction L'article 3.75 n'est pas applicable à la copropriété volontaire.

		Une copropriété volontaire à durée déterminée est seulement opposable aux tiers pour le restant de sa durée et, au maximum, pendant cinq ans, et, si des immeubles sont concernés, moyennant transcription du contrat dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Si la copropriété volontaire est créée pour une durée indéterminée, chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable. Un créancier des indivisaires peut demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété volontaire à durée indéterminée aux mêmes conditions. À défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixée par le juge. Celui-ci tient compte, notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire. Le délai de résiliation ne peut excéder cinq ans. Le présent article est également d'application aux biens en tontine ou en accroissement.
Copropriété forcée (régime général)	Art. 577-2. § 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage. La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable. Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et	Art. 3.78. Définition La copropriété forcée est toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. Toutefois, la clôture mitoyenne est soumise aux règles particulières du titre 5, sous-titre 2. Sous réserve d'autres dispositions du présent livre, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent à cette forme de copropriété. Les dispositions du présent sous-titre sont impératives.

services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. § 10. Dans le cas prévu au paragraphe 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts. Dans le cas prévu au paragraphe 9, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de	Art. 3.79. Caractère accessoire renforcé Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif. Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire. Art. 3.81. Charges Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité. Art. 3.82. Travaux de modification § 1^{er}. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires. § 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le
---	--

	leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes : - il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ; - l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ; - aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.	ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes : — il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ; — l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'im-
--	--	--

		meuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ; — aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné. Art. 3.83. Restrictions au partage Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.
--	--	---