

Doctrines

La réforme 2020 du droit des biens - La modernisation dans la continuité (1^{re} partie), par N. Bernard 413

Jurisprudence

■ Droit pénal - 1. Exhibition sexuelle - Élément fautif - Intention d'offenser la pudeur d'autrui (non) - 2. Causes de justification et d'excuse - Exhibition sexuelle - Démarche de protestation politique - Exercice de la liberté d'expression - Justification (oui)
Cass. France, ch. crim., 26 février 2020, observations de F. Kutry 421

■ Droit pénal - Vol - Élément matériel - Gaz désodorisant
Corr. Liège, div. Liège,
12 mars 2020 424

Chronique

Impact des mesures de confinement sur les contentieux soumis aux tribunaux de la famille - Coups de règle.

Bureau de dépôt : Louvain 1
Hebdomadaire, sauf juillet et août
ISSN 0021-812X
P301031

Journal des tribunaux

http://jt.larcier.be
23 mai 2020 - 139^e année
20 - N° 6816
Georges-Albert Dal, rédacteur en chef

Doctrines

La réforme 2020 du droit des biens La modernisation dans la continuité (1^{re} partie)

Le 4 février 2020 a été promulguée une loi réformant la matière du droit des biens (pour une entrée en vigueur fixée au 1^{er} septembre 2021). Prenant place dans un mouvement de refonte général du Code civil, cette entreprise de rénovation s'avérera plus que nécessaire, notamment pour adapter aux réalités de son temps un corps de règles très peu retouché depuis son adoption en 1804. Loin de l'opération de cosmétique, la réforme introduit de réels éléments novateurs, sans pour autant chambouler le cadre juridique et conceptuel. La modernisation dans la continuité, en somme.

1 Contextualisation

1. Une refonte globale. — Qui ne connaît, dans l'actuel Code civil, l'emblématique « En fait de meubles, la possession vaut titre »¹ ? Ou le non moins fameux « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »² ? Pourtant, ces dispositions phares, il faudra apprendre à vivre sans ; ou plutôt, il conviendra de s'habituer à leurs successeurs³. C'est qu'une loi « portant le livre 3 « Les biens » du Code civil » a été promulguée le 4 février 2020⁴, qui remodele en profondeur la matière. Déposé⁵ une première fois sous forme de projet de loi en 2018, redéposé⁶ sous les traits cette fois d'une proposition de loi au début de l'année 2019 (après la chute du gouvernement) et, faute d'adoption avant les élections de mai 2019, relevé de caducité après⁷ (à titre de proposition de loi toujours), le texte a connu une gestation pour le moins laborieuse, mais a finalement abouti, sous la férule avisée des professeurs P. Lecocq et V. Sagaert. Surtout, cette imposante législation prend place dans un mouvement lui-même général de refonte et de réorganisation du Code civil (lequel prendra d'ailleurs l'appellation « nouveau Code civil » à terme^{7bis}) ; formant l'un des neuf futur livres de celui-ci⁸ (contre trois à l'heure actuelle), le présent volet consacré aux biens vient compléter le livre (8) afférent à la preuve, déjà passé⁹.

2. Plan. — Si près de dix-huit mois nous séparent de l'entrée en vigueur de la loi (programmée au 1^{er} septembre 2021)¹⁰, il importe de se pencher d'ores et déjà sur son contenu, tant celui-ci bouleverse le paysage normatif¹¹. Le nouveau livre 3 étant divisé en huit titres (dispositions générales, classification des biens, propriété, copropriété, relations de voisinage, usufruit, emphytéose et superficie), on passera ceux-ci en revue, dans l'ordre, non sans commencer par brosser la philosophie ayant présidé à l'établissement de la loi du 4 février 2020. Signalons encore que le cadre restreint de cette contribution a contraint à opérer des choix douloureux (dans ce vivier gros de près de deux cents articles nouveaux), teintés fatalement de subjectivité¹².

(1) Article 2279, alinéa 1^{er}.

(2) Article 544.

(3) Respectivement, les articles 3.24 et 3.50 du nouveau Code civil.

(4) M.B., 17 mars 2020.

(5) Le 31 octobre 2018 (Doc. parl., n° 54-3348).

(6) Le 27 février 2019 (Doc. parl., n° 54-3623).

(7) Le 16 juillet 2019 (Doc. parl., n° 55-173).

(7bis) L'actuel Code civil devenant pour sa part « l'ancien Code civil ». Voy. l'article 2 (intitulé compris) de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », M.B., 14 mai 2019.

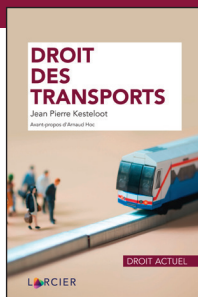
(8) Livre 1^{er} : « dispositions générales », livre 2 : « les personnes, la famille et les relations patrimoniales des couples », livre 3 : « les biens », livre 4 : « les successions, donations et testaments », livre 5 : « les obligations », livre 6 : « les contrats spéciaux », livre 7 : « les sûretés », livre 8 : « la preuve » et livre 9 : « la prescription ».

(9) Loi du 13 avril 2019, précitée.

(10) Article 39 de la loi du 4 février 2020 précitée.

(11) L'actuel livre II du Code civil (« Des biens et des différentes modifications de la propriété ») est abrogé par exemple, dans son intégralité (article 29, 1^o, de la loi du 4 février 2020 précitée).

(12) On trouvera une présentation plus exhaustive de la réforme dans P. LECOCQ et V. SAGAERT, La réforme du



DROIT DES TRANSPORTS

Jean Pierre Kesteloot

Avant-propos de : Arnaud Hoc

Cet ouvrage constitue la synthèse tant théorique que pratique du droit des transports de marchandises et de personnes, en ce compris les nouveaux moyens de transport.

> Droit actuel
562 p. • 70,00 € • Édition 2020



orders@larcier.com

Lefebvre Sarrut Belgium SA

Boulevard Baudouin 1^{er}, 25 • B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél. 0800/39 067 • Fax 0800/39 068

LARCIER

2 Philosophie de la réforme

3. Des objectifs multiples. — Le moteur principal de la réforme n'est pas difficile à trouver : la modernisation. Adopté en 1804, le Code civil souffrait d'obsolescence, singulièrement en son livre II dédié aux biens. Au-delà des questions de vocabulaire (parfois suranné¹³), le Code se déployait dans un contexte essentiellement rural à l'époque ; il n'y a pour s'en convaincre qu'à lire la liste des immeubles par destination dressée alors¹⁴. Par ailleurs, notre instrument civil faitier a été pensé *contre* le système médiéval de l'époque (tout juste révolu) ; par exemple, conférer un caractère absolu au droit de propriété s'indiquait pour mieux déprendre celui-ci des multiples sujétions imposées sous l'Ancien régime à l'exploitant d'une terre. Enfin, si la société change, les concepts de droit évoluent aussi ; le législateur a eu à cœur dès lors de donner corps à des notions juridiques émergentes au XXI^e siècle comme la propriété par volumes¹⁵ ou l'accession horizontale¹⁶.

Cet (indispensable) objectif de mise à jour n'épuisait cependant pas les intentions des auteurs de la loi du 4 février 2020 ; à côté, d'autres finalités étaient poursuivies¹⁷. Pointons entre autres « l'intégration » du droit des biens, à savoir la centralisation (au sein de ce nouveau livre 3) de législations auparavant éparses : les lois du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie et le droit d'emphytéose, plusieurs dispositions du Code rural et de la loi hypothécaire, la loi du 30 décembre 1975 sur les objets trouvés, etc. Mais il convient de mettre en exergue également la « flexibilisation » du droit des biens, c'est-à-dire sa plus grande adaptabilité à la volonté contractuelle des parties, rendue possible par la collation d'un caractère supplétif généralisé à la réforme¹⁸.

4. Un regret : le retrait *in extremis* de la fiducie. — Il est permis cependant de regretter que cette (salutaire) entreprise de modernisation n'ait pas été jusqu'à introduire un dispositif comme la fiducie. Promu par le Code civil français par exemple¹⁹, ce mécanisme autorise classiquement le transfert de biens à des individus (dits fiduciaires) chargés de les gérer dans une finalité déterminée et au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires, *sans* qu'il y ait confusion des patrimoines ; le tout, dans une parfaite transparence vis-à-vis des tiers. Présente dès l'abord²⁰, mais retirée *in extremis*²¹ (par des parlementaires « préoccupés » par cette figure juridique nouvelle²² tout autant que dubitatifs sur la « réelle nécessité » de l'introduire en droit belge²³), la fiducie aurait

fourni avantageusement pourtant une base juridique solide²⁴ à une institution en plein essor comme le *community land trust*²⁵.

3 Titre 1^{er} : « Dispositions générales »

5. Un riche (et novateur) droit commun des biens. — Entrons maintenant dans le fond de la réforme. En commençant par souligner que le législateur innove en plaçant en ouverture de son livre 3 un titre entièrement dévolu à des « dispositions générales ». On a là une sorte de droit commun du droit des biens, à l'instar de celui que l'on connaît en matière de bail par exemple²⁶ ; irriguant chacun des droits réels sectoriels consacrés, ce socle transversal confère à l'architecture normative nouvelle une cohérence d'ensemble.

À côté du caractère supplétif²⁷, on y trouve notamment la nature subsidiaire attachée au nouveau Code, dont les articles « ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels »²⁸. Par-là, le législateur fait classiquement application du principe général de droit *Lex specialis derogat legi generali*. Mais, démarche inédite, le Code civil désigne expressément les biens culturels ; ce renvoi s'avère des plus heureux car la politique culturelle a depuis longtemps dépassé l'antique *summa divisio* (reprise dans le texte nouveau²⁹) entre meubles et immeubles, pour considérer l'œuvre artistique ou patrimoniale comme un « tout », à protéger *in globo* et de manière homogène (non seulement le bâtiment mais aussi le mobilier et les éléments décoratifs)³⁰.

6. Un « *numerus clausus* » qui peut interroger. — Les parties ont-elles le loisir d'enrichir le catalogue de droits réels fixé par la loi, en en faisant de nouveaux par contrat ? La question a longtemps divisé les juristes^{30bis} mais elle trouve ici son épilogue : le système des droits réels est « fermé », ce qui signifie que « seul le législateur peut créer des droits réels »³¹. Les droits réels sont énumérés de manière limitative dès lors : le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles³² — attendu que l'appellation nouvelle « droits réels d'usage » recouvre les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie³³.

droit des biens. De hervorming van het goederenrecht. Le projet de la Commission de réforme du droit des biens. Het ontwerp van de Commissie tot hervorming van het goederenrecht, Bruxelles, die Keure-la Charte, 2019, ainsi que dans S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le Code civil », in B. HAVET (dir.), Actualités et aspects pratiques du droit immobilier, Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 11 et s.

(13) Qu'on songe aux « lais et relais » (article 538 de l'actuel Code civil), au « colon partiaire » (article 585, alinéa 2, de l'actuel Code civil), aux « baliveaux » (article 590, alinéa 1^{er}, de l'actuel Code civil) et autres « couvertures entières » (article 606, alinéa 1^{er}, de l'actuel Code civil), entre autres illustrations.

(14) On y trouve notamment les « ustensiles aratoires » (article 524 de l'actuel Code civil), mais nullement le mobilier des hôtels par exemple, déclinaison paradigmatique s'il en est de l'immobilisation par destination.

(15) Articles 3.47, alinéa 1^{er}, et 3.177 du nouveau Code civil, décrits plus loin (n° 61). Au passage, signalons que le chiffre 3 désigne à chaque fois, dans un exercice de rationalisation formelle salutaire, l'appartenance de la disposition concernée au

livre 3 du nouveau Code civil.

(16) Article 3.62, § 1^{er}, du nouveau Code civil. Voy. *infra* n° 19.

(17) Cfr proposition de loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, développements, *Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/001, pp. 5 et s.

(18) Article 3.1 du nouveau Code civil. Certaines dispositions demeurent toutefois impératives (la durée des droits d'emphytéose et de superficie par exemple : article 3.169, alinéa 1^{er}, et 3.180, alinéa 1^{er}, respectivement du nouveau Code civil), ainsi que l'ensemble du régime de la copropriété forcée (article 3.78, alinéa 3, du nouveau Code civil). De manière générale, les définitions sont toutes parées d'impérativité (article 3.1 du nouveau Code civil).

(19) Article 2011.

(20) Voy. les articles 3.38 et s. originaux.

(21) Amendement n° 10 ayant conduit à abroger l'intégralité du chapitre 3 du sous-titre 6 du titre 1^{er} du livre 3 du nouveau Code civil (proposition de loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, amendements, *Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/002, p. 15).

(22) Proposition de loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, rapport de la première lecture, *Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/004, p. 15.

(23) Cfr la justification de l'amendement n° 10 précité : « Lors des audi-

tions, des interrogations ont été exprimées quant à la réelle nécessité d'introduire dans notre droit le mécanisme de la fiducie et quant aux possibles conséquences de celle-ci en matière fiscale » (*Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/002, p. 15).

(24) La fiducie est l'équivalent le mieux dégrossi du *trust* anglo-saxon (inconnu en droit belge), sans en être le pur décalque pour autant.

(25) Développée historiquement aux États-Unis et inscrite aujourd'hui dans le Code bruxellois du logement (article 2, § 1^{er}, 27^o), cette formule innovante confère la propriété du sol (déjà bâti souvent) à une personne morale désintéressée (le C.L.T.) dans le but d'aider des personnes à ressources modestes à se loger à moindre frais ; en Belgique, et faute de *trust* en quelque sorte, cet organisme concède sur l'immeuble des droits de superficie pour parvenir ainsi à abaisser le seuil pécuniaire d'accessibilité à la propriété de son logement. Sur la question, voy. notamment N. BERNARD, « The community land trust as a new sustainable housing paradigm », in G. LEDENT e.a. (dir.), *Sustainable Dwelling. Between spatial polyvalence and residents' empowerment*, Louvain-la-Neuve, Presses universitaires de Louvain, 2020, pp. 145 et s.

(26) Articles 217 et s. du Code bruxellois du logement, articles 3 et s. du décret wallon relatif au bail

d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018 et, pour ce qui concerne la Flandre (ainsi que la Région bruxelloise dans une moindre mesure), articles 1714 et s. du Code civil.

(27) Article 3.1 du nouveau Code civil. Voy. *supra* n° 2.

(28) Article 3.2 du nouveau Code civil.

(29) Article 3.46 du nouveau Code civil. Voy. *infra* n° 46.

(30) Cfr sur le sujet M.-S. DE CLIPPELE et N. BERNARD, « Quand la définition de monument ne suit pas les catégories civiles du droit des biens : regards croisés entre droit administratif et droit civil, à la lumière du projet de réforme du Code civil », in J. VAN MEERBEECK e.a. (dir.), *La distinction entre droit public et droit privé. Pertinence, influences croisées et questions transversales*, Bruxelles, Anthémis, 2019, pp. 265 et s.

(30bis) Cfr notamment V. SAGAERT, « Het goederenrecht als open systeem van verbintenis », Posing tot een nieuwe kwalificatie van de vermogensrechten », *T.P.R.*, 2005, p. 983 et s.

(31) Entendez : le législateur fédéral. Voy. respectivement l'intitulé de l'article 3.3 du nouveau Code civil et son alinéa 1^{er}.

(32) Article 3.3, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(33) Article 3.3, alinéa 3, du nouveau Code civil.

Ce faisant, les auteurs de la loi du 4 février 2020 évitent sagement de s'engager dans le débat (périlleux) sur la définition des droits réels, privilégiant plutôt une approche « fonctionnelle », centrée sur les effets des différentes prérogatives davantage que sur l'essence profonde de celles-ci³⁴. Il est exact par ailleurs que le caractère supplétif imprégnant le nouveau Code civil favorise la créativité contractuelle. Est-on si sûr cependant que notre arsenal législatif soit suffisamment étoffé et adapté, même après la refonte de 2020, pour répondre à l'ensemble des besoins de la pratique ? Est-il même possible d'anticiper les préoccupations de demain ? Vu par ailleurs le temps de réaction du législateur, en règle générale, ce carcan ne risque-t-il pas de freiner l'éclosion de nouveaux droits réels (comme le « bail réel solidaire » français³⁵) ? Dans un autre registre, l'argument de la nature supplétive peut se retourner, car si les parties peuvent de toute façon déroger au Code (dans de très larges proportions), quel sens y a-t-il encore d'instaurer une prétendue limitation des droits réels ? Surabondamment, le choix d'un *numerus clausus*³⁶ se révèle faiblement compatible avec la volonté des instigateurs de la réforme d'arracher le Code civil de la logique post-Révolution française, puisque cette idée d'un registre exhaustif de droits réels s'est construite en 1804 en réaction à l'Ancien régime précisément (qui se caractérisait il est vrai par une fragmentation — inquiétante — des droits).

7. Des immeubles par destination aux « accessoires ». — Schématiquement, les immeubles par destination sont des meubles réputés immeubles parce qu'affectés au service de ceux-ci, à des fins soit économiques³⁷ soit esthétiques³⁸. Quoique tues par le Code civil actuel (mais d'usage prétorien³⁹), deux conditions sont traditionnellement requises pour l'immobilisation par destination : le maître de l'immeuble et le propriétaire de l'objet mobilier doivent être une seule et même personne⁴⁰, laquelle est censée par ailleurs avoir manifesté sa claire volonté d'immobiliser son meuble.

À cet égard, le Code de 2020 innove. Il ne définit plus comme tels les immeubles par destination, mais en fait une déclinaison des « accessoires »⁴¹, nouvelle notion générique imaginée pour faire droit à la règle *L'accessoire suit le principal* et décrite comme suit : « Dans la mesure où ils appartiennent à la même personne, un bien est l'accessoire d'un autre bien, soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal »⁴². Trois enseignements au moins s'en dégagent. D'abord, la condition d'unité de propriétaires est désormais coulée dans le bronze de la loi (ce qui apporte une « solution claire »⁴³, mais

risque de déforcer la protection d'ensemble du patrimoine immobilier considéré comme une œuvre d'art totale⁴⁴). Ensuite, la formulation choisie, plus neutre et impersonnelle que l'actuelle (« Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination »⁴⁵), tend peut-être à éroder cette exigence d'intentionnalité, pour le triple motif que le législateur passe sous silence l'auteur de cette affectation, qu'il substitue à la tournure active du verbe « placer » une forme passive et qu'il fait disparaître la locution « pour » ; la jurisprudence évaluera. Enfin, cette définition, qui conserve au meuble-accessoire une certaine autonomie⁴⁶, démarque avantageusement celui-ci de la « composante inhérente d'un bien ». Cet autre concept juridique issu de la loi du 4 février 2020 désigne tout « élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien »⁴⁷ et, concrètement, recouvre l'immeuble par incorporation⁴⁸ et l'accession⁴⁹, entre autres⁵⁰ ; on le voit, l'intrication est plus poussée ici.

8. Une possession revisitée. — Si elle n'est pas un droit réel, la possession en constitue toutefois le bouclier (par la protection possessoire) aussi bien que l'antichambre (par le jeu de l'usucapion). Ici aussi, un sérieux ravalement de façade est opéré. Premièrement, la description qui est donnée de la possession (« l'exercice de fait d'un droit, comme si l'on en était titulaire, soit par soi-même, soit par l'intermédiaire d'un tiers »⁵¹) éradique le fâcheux oxymore conceptuel qui prévalait jusqu'ici (« La possession est la détention [...] »⁵²), la détention étant elle-même mieux cadrée désormais⁵³ ; par ailleurs, l'absence de restriction dans cette définition ouvre la possession aux biens incorporels⁵⁴ (alors que le Code actuel est « tout entier pétri de corporalité »⁵⁵). Sur un autre plan, la liste des qualités de la possession⁵⁶ (auparavant associée au seul effet acquisitif de cette institution⁵⁷ ainsi qu'à la protection possessoire⁵⁸) concerne désormais⁵⁹ « [l]es effets » de la possession⁶⁰ indistinctement, ce qui recouvre en bonne logique le rôle probatoire de la possession⁶¹ ; le possesseur est présumé par ailleurs réunir ces qualités⁶², ce qui entérine la jurisprudence dominante⁶³.

La bonne foi fait également l'objet d'une définition (plutôt large)⁶⁴, ce qui clarifie les choses. On l'exige explicitement⁶⁵ dorénavant pour l'acquisition d'un droit réel sur un meuble vendu⁶⁶ par un individu n'ayant pas le pouvoir de disposition⁶⁷. Cette même hypothèse d'acquisition est enserrée dans deux conditions supplémentaires⁶⁸ : d'une part, le caractère paisible et non équivoque de la possession (mais pas

(34) Proposition de loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, développements et commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/001, pp. 6 et 16 respectivement.

(35) Il s'agit d'un bail de très longue durée ayant comme particularité d'engendrer des droits réels immobiliers, dans le but notamment de rendre la propriété accessible à un moindre coût. *Cfr* l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire, *J.O.R.F.* n° 0168 du 21 juillet 2016 et l'article L255-1 du Code de la construction et de l'habitation.

(36) Suivant le mot de P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE et R. POPA, *Manuel de droit des biens*, t. 2 : *Droits réels principaux démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 23, lesquelles soupèsent les avantages et inconvénients de chacune des branches de l'alternative.

(37) Le tracteur qui laboure un champ, les tables et chaises d'un restaurant, etc. *Voy.* l'article 524 de l'actuel Code civil.

(38) La statue posée dans sa niche par exemple. *Cfr* l'article 525 de l'actuel Code civil.

(39) *Voy.* respectivement Cass., 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 2012 et Anvers, 28 juin 2017, *Tijdschrift voor omgevingsrecht en omgevingsbeleid*, 2018, n° 1, p. 132, note L. VANDENHENDE.

(40) Pour la raison simple que le propriétaire de l'immeuble devient le propriétaire du tout.

(41) « Les accessoires d'un immeuble sont réputés immeubles par destination » (article 3.47, alinéa 4, du nouveau Code civil).

(42) Article 3.9, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(43) N. GOFFLOT (coll. P. LECOCQ), « Les choses, les biens et leurs classifications : examen du projet de réforme du droit des biens à la lumière des controverses actuelles », in P. LECOCQ (coord.), *Biens, propriété et copropriété : controverses*, Limal, Anthemis, 2019, p. 38.

(44) Est éloquente à cet égard la saga du classement du Palais Stoclet, dont le mobilier et le bâtiment sont dans des mains différentes (C.E., 2 février 2011, n° 210.958, *Stoclet et consorts*) ; sur ce thème, *cfr* N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017, p. 35 et M.-S. DE CLIPPELE, « Quand l'art ouvre la voie au droit », *J.T.*, 2013, p. 50.

(45) Article 524, alinéa 1^{er}, de l'actuel Code civil (immeubles par destination économique).

(46) Autonomie qu'il retrouvera d'ailleurs, pleine et entière, dans l'hypothèse où viendraient à manquer les conditions de l'accessoire.

(47) Article 3.8, § 2, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(48) Article 3.47, alinéa 2, du nou-

veau Code civil.

(49) Article 3.55 du nouveau Code civil.

(50) *Voy.* aussi, en matière d'empiètement, les articles 3.62, § 1^{er}, alinéa 2, et 3.62, § 2, du nouveau Code civil.

(51) Article 3.18, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(52) Article 2228 de l'actuel Code civil.

(53) « Si cette intention [de restitution] fait défaut en vertu d'un acte juridique ou d'un titre légal ou judiciaire, il y a détention dudit droit » (article 3.18, alinéa 3, du nouveau Code civil).

(54) Choses ou droits (de créance — les droits réels formant de longue date l'objet de la possession).

(55) I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 150.

(56) Opportunément débarrassée, par rapport à l'article 2229 de l'actuel Code civil, des « non interrompue » et « à titre de propriétaire » qui l'entachaient — fâcheusement, ces éléments ne constituant point en effet des qualités *stricto sensu* de la possession (mais plutôt, et respectivement, une condition négative d'existence en quelque sorte ainsi qu'une présomption d'*animus*).

(57) « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue [...] » (article 2229 de l'actuel Code civil, *in limine*, souligné par nous).

(58) Article 1370, alinéa 1^{er}, 3^u, du Code judiciaire.

(59) Exceptions faites de l'action possessoire (le caractère paisible et la publicité sont seuls requis : article 3.25, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil) et de l'acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière (le caractère paisible et l'absence d'équivoque uniquement : article 3.28, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil).

(60) « [...] la possession ne produit ses effets que si elle est continue [...] » (article 3.21, alinéa 1^{er}, première phrase, du nouveau Code civil).

(61) Articles 3.23 et 3.24 du nouveau Code civil.

(62) Article 3.21, alinéa 1^{er}, seconde phrase, du nouveau Code civil.

(63) Cass., 24 septembre 2007, *Pas.*, 2007, p. 1605.

(64) « Le possesseur est de bonne foi s'il peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il possède. La bonne foi est présumée, sauf preuve contraire » (article 3.22, première phrase, du nouveau Code civil).

(65) Article 3.28, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(66) Ou, plus largement, un meuble sur lequel un droit réel a été constitué.

(67) L'alinéa 2 de l'actuel article 2279 du Code civil.

(68) Article 3.28, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

la publicité ni la continuité⁶⁹, ce qui s'inscrit partiellement à rebours d'une tendance jurisprudentielle⁷⁰) et, de l'autre, la nature nécessairement onéreuse de la transaction ayant mis la chose dans les mains du possesseur (car si, *a contrario*, ce dernier l'a acquise par donation par exemple, la restitution du bien ne lui occasionnera aucun préjudice pécuniaire). Par ailleurs, la possibilité d'une usucapion mobilière au profit du possesseur de mauvaise foi, écartée dans la première mouture du texte, s'est maintenue finalement (avec une durée de trente ans toujours⁷¹) ; le *statu quo* semble judicieux, tant l'utilisation effective et prolongée d'un bien mérite selon nous de prendre le dessus au bout d'un (long) moment sur les intérêts d'un *verus dominus* qui s'est abstenu de toute réaction.

Pour ce qui est maintenant de l'usucapion immobilière, notons d'abord qu'elle est régie elle aussi, en cas de mauvaise foi du possesseur, par ce délai trentenaire⁷². Dans l'hypothèse de la bonne foi, le délai plafonnera indistinctement à dix ans, quel que soit le lieu d'habitation du propriétaire⁷³. Et, dans la foulée, la suppression de l'exigence de juste titre est à signaler (pour cette prescription acquisitive immobilière de bonne foi) ; cet escamotage n'aurait pas pu se justifier antérieurement par une parfaite équivalence entre juste titre et bonne foi (laquelle n'existait pas⁷⁴), mais la tournure extensive donnée à cette dernière notion par la réforme tend il est vrai à rendre la dichotomie redondante⁷⁵. Pour le surplus, signalons qu'il n'existe pas de règles *spécifiques* à l'usucapion immobilière : le double principe général précité (prescription de dix ou trente ans suivant la bonne ou mauvaise foi du possesseur) est énoncé à titre de disposition matricielle, s'appliquant *a priori* aux immeubles comme aux meubles. Partant, le possesseur de bonne foi d'un meuble l'ayant reçu d'un auteur qui n'en était pas propriétaire doit le prescrire par dix ans, car il ne satisfait point aux conditions de l'acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière⁷⁶ ; la différence de traitement par rapport à l'acheteur d'un meuble du même type (qui, lui, en devient instantanément le *verus dominus*) peut interpellier.

Enfin, il n'aura pas échappé que le possesseur a reçu le droit aujourd'hui d'agir en justice pour voir sa possession reconnue⁷⁷, alors que le régime antérieur, ne lui accordant qu'un moyen de défense, « laissait en grand désarroi le possesseur d'un bien [face] à un *verus dominus* fantôme »⁷⁸ ; on entend par là le propriétaire qui n'affiche aucune velléité de récupérer sa chose, privant par là le possesseur de l'occasion de faire acter officiellement sa possession (et les effets y attachés).

9. Une action possessoire restreinte. — Elles aussi, les actions possessoires ont évolué. Elles ne sont désormais plus ouvertes au détenteur, poussé vers le référé plutôt. En tirant sa révérence, paradoxalement, l'action du détenteur lègue à la nouvelle (et unique) action possessoire du Code civil⁷⁹ sa condition matricielle (l'existence d'une voie de fait ou d'une violence⁸⁰), ainsi que sa facilité procédurale (puisqu'il ne faut plus avoir possédé une année durant avant d'agir au possessoire⁸¹)

— et jusqu'à son nom usuel⁸² (puisque la nouvelle action a pour but de « réintégrer » le possesseur dans sa possession)⁸³. Par ailleurs, les qualités exigées de la possession (pour qu'elle puisse bénéficier de sa protection) sont réduites à la publicité et à son caractère paisible⁸⁴. Pour le reste, rien ne change⁸⁵ : seuls les droits réels immobiliers sont visés et il faut intenter l'action dans l'année de la survenance du trouble ou de la dépossession.

Deux interrogations émergent toutefois. D'abord, si la voie du référé n'est pas sans atours pour le détenteur (la rapidité notamment)⁸⁶, l'urgence⁸⁷ ne sera peut-être pas aisée à établir si l'action est introduite plusieurs mois après la dépossession. Par ailleurs, même pour les possesseurs, la restriction du champ d'application de l'action possessoire (devenue irrecevable en dehors de toute violence ou voie de fait) risque de laisser sans protection ceux d'entre eux qui ne sont non concernés ni par l'une ni par l'autre de ces deux situations.

10. Une transcription élargie et un patrimoine défini. — Pour terminer avec le titre 1^{er}, soulignons qu'il a repris certaines des dispositions de la loi hypothécaire, occasion notamment pour lui d'étendre la liste des actes soumis à transcription au pacte d'indivision et au pacte d'hérédité par exemple⁸⁸. Lui aussi, le bornage est soumis dorénavant à transcription ; on vise aussi bien le bornage amiable (à passer obligatoirement par acte authentique aujourd'hui)⁸⁹ que judiciaire⁹⁰. Certes indirecte^{90bis}, cette prise de position clôt une polémique^{90ter}.

Last but not least, la notion de patrimoine intègre le nouveau Code civil⁹¹. On y a arimé le « compte tiers »^{91bis}, qui désigne le compte d'un avocat, d'un agent immobilier ou d'un notaire sur lequel des montants sont « placés au profit d'un tiers » et qui, surtout, « sont séparés du patrimoine du titulaire du compte » (et, accessoirement, « échappent au concours entre les créanciers du titulaire du compte »)⁹².

4 Titre 2 : « Classification des biens »

11. Des animaux dotés d'un statut juridique distinct. — Après avoir décliné le droit commun du droit des biens, le législateur a choisi, plutôt que d'entamer directement le déroulé des différents droits réels, de dresser (à travers ce titre 2) une nomenclature desdits biens. Il faut y voir sans doute l'importance qu'il y a de disposer d'un cadre conceptuel rigoureux et transparent de l'objet du droit des biens pour saisir à leur juste mesure les enjeux de la matière.

À cette occasion, une figure inédite fait une entrée fracassante dans le nouveau Code civil : les animaux. Il fallait répercuter à la fois la place croissante que ceux-ci prennent dans la vie domestique d'un ménage et la considération nouvelle qu'on leur prête actuellement (dans les

(69) Ces qualités s'accommodent mal en effet de l'éventualité (prévue par l'article 3.28, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil) d'une acquisition immédiate du droit réel sur le meuble — si, à la base, ce dernier n'a été ni volé ni perdu.

(70) Notamment Cass., 19 juin 2009, *Pas.*, 2009, p. 1.598, qui exige la publicité.

(71) Article 3.27, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, du nouveau Code civil.

(72) Article 3.27, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, du nouveau Code civil.

(73) Article 3.27, alinéa 1^{er}, première phrase, du nouveau Code civil. Au rebut, dès lors, le délai de vingt ans (applicable en substance lorsque le propriétaire habite loin de l'immeuble possédé par un tiers), rendu anachronique aussi bien par le développement des modes de transport que l'explosion des moyens de communication ; voy. l'article 2265 de l'actuel Code civil.

(74) *Cf.* entre autres Cass., 7 septembre 2001, *Pas.*, 2001, p. 1342, qui distingue bien les deux

notions.

(75) Voy. R. POPA, « Triptyque du droit de propriété : acquisition, preuve et propriété », in P. LECOCQ (coord.), *Biens, propriété et copropriété : controverses*, Limal, Anthemis, 2019, p. 51.

(76) En cause : le caractère gratuit de la transaction ici (donation).

(77) Article 3.26, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(78) S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le Code civil », in B. HAVET (dir.), *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 27.

(79) Article 3.25, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(80) Article 1370, alinéa 3, du Code judiciaire.

(81) Lire de manière combinée le 2^o de l'alinéa 1^{er} de l'article 1370 du Code judiciaire et l'alinéa 3 de cette même disposition.

(82) La réintégrant.

(83) Sur cette action, voy. notamment J. DEFRAITEUR, « Le point sur... la réintégrant », *J.T.*, 2015, p. 477.

(84) Comparer avec l'article 1370, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code judiciaire. Voy. aussi l'article 3.21, alinéa 1^{er}, in limine, du nouveau Code civil, qui renvoie au présent article 3.25.

(85) Ou presque, car l'exigence d'avoir un bien susceptible d'être acquis par prescription (énoncée par l'article 1370 alinéa 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire) ne figure plus dans le nouveau régime, ce qui a pour effet de glisser l'ensemble des servitudes dans le champ d'application de l'action possessoire nouvelle formule.

(86) Sur les avantages du référé (pour le possesseur ou détenteur troublé dans sa possession), voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1 : *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 395.

(87) Requête en vertu de l'article 584, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

(88) Article 3.30, § 1^{er}, 4^o et 7^o respectivement, du nouveau Code civil.

(89) Article 3.61, § 3, du nouveau Code civil.

(90) Article 3.61, § 4, du nouveau Code civil.

(90bis) Car le détour par la disposi-

tion spécifique sur le bornage s'est imposé (l'article 3.61 du nouveau Code civil).

(90ter) Le contraire était encore soutenu récemment par Cass., 24 avril 2017, *T.B.O.*, 2018, p. 33 note A. VERSCHAVE (à propos il est vrai d'un bornage dit simple, non judiciaire et dénué de contestation de propriété).

(91) Défini classiquement comme « l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir » (article 3.35, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil).

(91bis) Logé jusqu'alors dans l'article 8/1 de la loi hypothécaire, inséré par l'article 3 de la loi du 22 novembre 2013, modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat en ce qui concerne le compte de qualité des notaires et la loi hypothécaire du 16 décembre 1831 en ce qui concerne le compte de qualité des avocats, des notaires et des huissiers de justice, *M.B.*, 10 décembre 2013.

(92) Article 3.37, alinéas 1^{er} et 2, du nouveau Code civil.

sciences de l'éthologie notamment). Partant, les animaux ne sont plus simplement vus comme des « meubles »⁹³ (ou des « immeubles par destination »⁹⁴). Les voilà désormais, « doués de sensibilité » et pourvus de « besoins biologiques »⁹⁵ ; ils acquièrent, par-là, un statut juridique distinct (de celui des autres biens). Ce faisant, le législateur s'inscrit dans l'air du temps : le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne enjoint ainsi les États-membres de tenir « pleinement compte des exigences du bien-être des animaux en tant qu'êtres sensibles »⁹⁶ et, pour sa part, la Région wallonne a édicté en 2018 un « Code du bien-être des animaux »⁹⁷ (dont la définition de l'animal⁹⁸ est proche de celle du Code). Pour autant, les auteurs du Code ne font pas des animaux des sujets de droit ; ils les incluent plutôt dans le champ d'application des articles relatifs aux choses corporelles. Il n'est pas sûr, toutefois, que cet assujettissement indistinct (ou cette assimilation aux choses corporelles) rencontre pleinement l'injonction délivrée par les instances communautaires ; les concepteurs de la loi du 4 février 2020 eux-mêmes y voient une action « symbolique » avant tout, aux « implications concrètes inexistantes »⁹⁹.

12. Choses communes et biens sans maître. — Pour suivre, il est officiellement précisé dans le nouveau Code civil que les « choses communes »¹⁰⁰, qui « n'appartiennent à personne », peuvent faire malgré tout l'objet d'une appropriation partielle¹⁰¹ ; encore doivent-elles, de manière générale, être « utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures », a-t-on ajouté¹⁰², ce qui atteste d'une certaine audace. Peut-être cependant le législateur fédéral aurait-il pu faire montre d'une plus grande témérité encore en conférant une première existence juridique à ce que l'on appelle les « biens communs » ; cette notion à la fortune croissante¹⁰³ désigne, dans un contexte notamment de raréfaction des ressources disponibles, ces biens indispensables à la population dans son ensemble¹⁰⁴ et dont la gestion ne peut se déclinier dès lors que sur le mode du collectif (histoire de soustraire ces choses proprement vitales aux logiques spéculatives et marchandes)¹⁰⁵.

Susceptibles, eux, d'appropriation individuelle (sans restriction), les « biens sans maître » voient leur concept étendu aux meubles¹⁰⁶. Cette catégorie englobe désormais les *res nullius* (qui n'ont jamais appartenu à quelqu'un) et les *res derelictae* (ces biens volontairement abandonnés¹⁰⁷), quelle que soit la nature — mobilière ou immobilière — de ceux-ci. Le mode d'appropriation, en revanche, varie en fonction de cette nature¹⁰⁸.

13. Un domaine public élargi et rendu plus flexible. — La domanialité publique, elle aussi, sort plus que dépoussiérée de la réforme. On l'a débarrassée tout d'abord de l'énumération (largement parcellaire et passablement désuète) des biens relevant de cette catégorie¹⁰⁹, pour se concentrer sur les effets qu'entraîne pareille qualification (pas d'usucapion possible ni d'accession, entre autres)¹¹⁰ ; on peut y lire une volonté incidente d'élargir la notion de domaine public, ce qu'accrédite l'absence de toute précision quant au propriétaire de ces biens (lesquels ne doivent pas nécessairement dès lors appartenir à une personne publique)¹¹¹. Surtout, l'exigence principielle d'indisponibilité du domaine public perd (encore) de son intensité dès lors qu'« il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public » (mais uniquement « dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle »¹¹²) ; soucieux de rendre « les possibilités de rentabiliser le domaine public plus flexibles »¹¹³, les auteurs du texte intègrent judicieusement par là une évolution aussi bien jurisprudentielle¹¹⁴ que législative¹¹⁵ (et plutôt saluée d'ailleurs par la doctrine¹¹⁶).

14. Le caractère résiduel des meubles. — Quid, avant de refermer ce titre 2, de la ligne de démarcation (hermétique) entre meubles et immeubles ? Elle est conservée¹¹⁷. Une modification est à épinglez toutefois : la collation d'un caractère « résiduel »¹¹⁸ à la catégorie des meubles. De fait, « tout ce qui n'est pas immeuble [...] est meuble », désormais¹¹⁹. Le procédé légistique s'avère judicieux, doublement. D'abord, il permet de faire l'économie d'une énumération des meubles¹²⁰ (à côté de celles des immeubles déjà existante). Ensuite, le système de la double liste fermée (non retenu ici) induit inmanquablement une hésitation sur l'appartenance des biens apparus depuis et qui ne seraient envisagés expressément ni par l'un ni par l'autre de ces répertoires ; dorénavant, ils rejoindront la classe des meubles.

5 Titre 3 : « Droit de propriété »

15. Affaiblissement du caractère d'absoluité. — Venons-en au droit réel abordé en premier (et logiquement) par le nouveau Code civil : la propriété. D'abord, son caractère absolu semble s'être émué dans la réforme. *Primo*, l'expression « de la manière la plus absolue »¹²¹ a déserté la définition¹²². Certes, l'approche fonctionnelle privilégiée par les penseurs de la loi du 4 février 2020 conduit de manière géné-

(93) Voy. l'actuel article 528 du Code civil.

(94) Article 524, alinéa 2, de l'actuel Code civil.

(95) Article 3.39, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(96) Article 13.

(97) Par décret du 4 octobre 2018, *M.B.*, 31 décembre 2018.

(98) « L'animal est un être sensible qui possède des besoins qui lui sont spécifiques selon sa nature » (article D.1^{er} du Code wallon du bien-être des animaux).

(99) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, rapport de la première lecture fait un nom de la commission de la Justice, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/004, p. 21.

(100) Vocabulaire (logiquement) choisi pour les *res communes*, choses soustraites à l'appropriation individuelle car servant à l'usage de tous : eau (mer et rivières), air, etc.

(101) Puisque c'est uniquement « dans leur globalité » qu'elles « ne peuvent être appropriées » (article 3.43, alinéa 1^{er}, première phrase, du nouveau Code civil).

(102) Article 3.43, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, du nouveau Code civil, souligné par nous.

(103) Le prix Nobel d'économie est venu ainsi récompenser en 2009 Elinor Ostrom pour ses travaux sur ce thème.

(104) L'eau, la terre...

(105) *Cfr* sur ce sujet P. DARDOT et LAVAL, *Commun. Essai sur la révolution au XXI^e siècle*, Paris, La Découverte, 2014, F. OST, D. MISONNE et M.-S. DE CLIPPELE, « Propriété et biens communs », in B. WINIGER (dir.), *La propriété et ses limites. Das Eigentum und seine Grenzen*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, pp. 131 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le *community land trust* comme nouveau paradigme de l'habitat acquisitif (ou, les communs appliqués à la propriété du logement », *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, n° 81, 2019, pp. 243 et s.

(106) Article 3.43, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(107) Le législateur explique à cet égard que « leur maître [a] renoncé à la propriété » de ces *res derelictae*. La formulation ne doit cependant pas laisser accroire que l'intéressé ne serait plus propriétaire de ceux-ci, la propriété ne se perdant pas par non usage en effet (article 3.51, alinéa 2, du nouveau Code civil).

(108) Les immeubles reviennent à l'État (article 3.66 du nouveau Code civil) et les meubles appartiennent, schématiquement, à celui qui les trouve (article 3.59, § 2, du nouveau Code civil : voy. *infra* n° 17).

(109) Article 538 de l'actuel Code civil.

(110) Article 3.45, alinéa 2, première phrase, du nouveau Code civil.

(111) Il reste cependant à articuler cette disposition formulée de manière neutre avec l'article 1412bis du Code judiciaire, qui décrit les biens insaisissables en énumérant les personnes morales de droit public concernées.

(112) Article 3.45, alinéa 2, deuxième phrase, du nouveau Code civil.

(113) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 111.

(114) *Cfr* entre autres, à propos d'un droit d'emphytéose, Cass., 15 mars 2018, *T. Gem.*, 2019, p. 87, note S. DE WINTER, et à propos d'un droit de superficie, Cass., 18 mai 2007, *R.W.*, 2007-2008, p. 736, note V. SAGAERT.

(115) Voy. notamment l'article 16/1, § 7, alinéa 2, de l'ordonnance du 22 novembre 1990 relative à l'organisation des transports en commun dans la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 28 novembre 1990, inséré par l'ordonnance du 23 juin 2017, *M.B.*, 18 juillet 2017. Voy. également l'article 10 du décret flamand du 18 juillet 2003 relatif au partenariat public-privé, *M.B.*, 19 septembre 2003.

(116) *Cfr* sur ce thème H. VUYE et

A. VANDEBURIE, « Droits réels et personnels sur le domaine public : vers la fin des (in)certitudes... (?) », *R.G.D.C.*, 2010, pp. 114 et s.

(117) « Tous les biens sont meubles ou immeubles » (article 3.46, première phrase, du nouveau Code civil).

(118) Selon le terme mobilisé par le législateur lui-même, dans le « chapeau » qui ouvre (et synthétise) désormais chacun des nouveaux articles du Code civil.

(119) Article 3.46, seconde phrase, du nouveau Code civil.

(120) Voy., à titre de contre-exemple, les articles 527 et s. du Code civil.

(121) Article 544 de l'actuel Code civil.

(122) « Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers » : article 3.50 du nouveau Code civil. À comparer avec « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » (article 544 de l'actuel Code civil).

rale à se concentrer les effets d'une prérogative plutôt que son essence¹²³ ; il n'empêche, cette évolution langagière ne paraît pas complètement fortuite. « [C]ela correspond à l'évolution du droit de propriété intervenue au cours des dernières décennies, mettant sans cesse davantage l'accent sur l'impact social de l'exercice de la propriété », confirment les travaux préparatoires¹²⁴.

Secundo, les parlementaires ont repoussé¹²⁵ un article subordonnant toute restriction ou privation de propriété au respect des règles constitutionnelles et européennes en la matière, notamment parce qu'une disposition de ce type « pourrait laisser penser, à tort, qu'il existe une obligation générale d'indemnisation préalable pour les limitations apportées au droit de propriété »¹²⁶.

Tertio, le législateur a introduit une disposition sans équivalent en droit belge : « Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation » ; les biens immobiliers faisant l'objet d'une pareille « tolérance » ne sauraient ni donner lieu à prescription acquisitive, pas davantage que les meubles corporels éventuellement trouvés sur le terrain d'autrui (et grâce à la tolérance de celui-ci) ne peuvent être appropriés par ce tiers¹²⁷. « La présente disposition donne corps à la dimension sociale du droit de propriété », exposent les travaux préparatoires ; « le caractère absolu de l'exclusivité du droit de propriété n'est pas seulement dépassé d'un point de vue historique mais également dommageable sur le plan de l'analyse économique du droit »¹²⁸. Passé (étrangement) sous le radar de la section de législation du Conseil d'État, cet article porte pourtant généreusement atteinte aux droits du propriétaire, à plus forte raison que le texte s'abstient de délimiter les contours de cette prérogative nouvelle accordée aux tiers¹²⁹. Par surcroît, pensée dans le cadre d'une fluidification des relations de voisinage¹³⁰, la disposition ne limite pas cette tolérance aux voisins ; tout le monde (« quiconque ») peut en bénéficier. Les cours et tribunaux auront fort à faire, probablement, pour contenir les prétentions abusives et dégager une série de lignes directrices (homogènes) d'application.

Quatro : à propos de la prescription extinctive¹³¹ du droit de superficie (fût-elle « perpétuelle »¹³²), parce que le titulaire n'aurait réalisé aucune construction dans le volume y attaché par exemple¹³³, les auteurs du texte déploient une motivation éloquent : « Cela correspond donc à la fonction sociale de l'occupation des volumes et évite de

rendre « stériles » des volumes d'espaces. En d'autres mots, cela évite l'occupation de l'espace terrestre en le laissant vide, et ce à des fins purement égoïstes d'agrément ou spéculatives »¹³⁴.

Mais si la nature absolue de la propriété s'affaiblit, son caractère perpétuel sort indubitablement renforcé de la réforme¹³⁵. De fait, l'interdiction (jurisprudentielle¹³⁶) de toute prescription extinctive est élevée au rang de loi désormais¹³⁷.

16. Hiérarchisation des modes de preuve. — Sur un autre plan, le législateur a fait œuvre de clarification en consacrant¹³⁸ un principe général de résolution des conflits de propriété entre individus que ne relierait aucun acte juridique¹³⁹. Comment ? En introduisant une hiérarchie des différents moyens de preuve¹⁴⁰ : d'abord un mode originaire d'acquiescence¹⁴¹ (qui « lave » en effet le bien de tous les éventuels droits antérieurs), le titre « à première vue, valable » ensuite et, enfin, la possession¹⁴². Cette dernière doit être utile, assurent les travaux préparatoires¹⁴³ ; l'absence de toute indication en ce sens dans le texte de loi ne permet cependant pas de l'affirmer aussi catégoriquement (même si, de manière générale, le Code prévoit désormais que pour produire ses effets, la possession doit être utile¹⁴⁴). Quoi qu'il en soit, un schéma analogue est reproduit pour l'étendue horizontale de la propriété foncière¹⁴⁵.

17. La procédure (renforcée) pour les meubles corporels trouvés. — Concernant la propriété des meubles (corporels) trouvés, une réorganisation complète intervient. Une procédure inspirée de la loi de 1975 sur les objets trouvés sur la voie publique (laquelle requiert de l'auteur de la découverte qu'il remette la chose à la commune)¹⁴⁶ gouverne indistinctement la matière désormais, que le bien ait été trouvé sur la voirie ou au sein d'une propriété privée¹⁴⁷. S'appliquant de la même manière à la « chose cachée »¹⁴⁸ et à celle qui « n'a pas de propriétaire »¹⁴⁹ (autre indice de cette volonté d'homogénéisation¹⁵⁰), le protocole est le suivant¹⁵¹. Le trouveur¹⁵² d'un meuble doit « raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire ». En cas d'échec, il procédera à une déclaration¹⁵³ à la commune de son choix (sans oublier d'informer, dans l'hypothèse où le bien aurait été découvert dans le terrain d'autrui, le propriétaire de ce dernier) ; ce procédé a du sens car, parfois, la commune connaît le propriétaire¹⁵⁴. Cette formalité effectuée, le trouveur est libre de conserver la chose ou de la remettre à la commune. Six mois après¹⁵⁵, lui-même ou la commune (selon le cas) reçoit le droit de « disposer de la chose de bonne foi et

(123) P. LECOCQ, « L'étendue de la propriété immobilière : évolutions présentes, et à venir ? », in P. LECOCQ (coord.), *Biens, propriété et copropriété : controverses*, Limal, Anthemis, 2019, p. 79.

(124) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 127. Sur le thème, *cfr* notamment N. BERNARD, « Les limites de la propriété par les droits de l'homme », in B. WEINIGER e.a. (dir.), *La propriété et ses limites*, Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2017, p. 55.

(125) Par voie d'amendement (n° 15).

(126) Proposition de loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, amendements, *Doc. parl.*, 2019-2020, n° 55-173/002, p. 20.

(127) C'est le sens du renvoi aux articles 3.26 et 3.59 respectivement opéré par l'article 3.67, §3, du nouveau Code civil. *Cfr* aussi l'article 3.18, alinéa 4.

(128) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 167.

(129) Tout juste le commentaire des articles précise-t-il qu'« il ne s'agit dans ce troisième alinéa [lire : paragraphe] que de pouvoir se rendre temporairement (y passer, y flâner ou y jouer quelques heures) » (proposition de loi portant insertion du livre 3

« Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 168).

(130) Le paragraphe 3 de l'article 3.67 du nouveau Code civil cohabite en effet avec deux paragraphes (1 et 2) directement centrés, eux, sur le voisin.

(131) Par trente ans (article 3.16, 2°, du nouveau Code civil).

(132) Article 3.180, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(133) Exception au principe d'unicité de la propriété (parce qu'elle confère la propriété du sol à l'un et celle du bâti à un autre), la superficie ne se justifie précisément que parce qu'elle vise à permettre au superficière d'ériger sur le fonds d'autrui des bâtiments dont il devient alors maître.

(134) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 339.

(135) Ou plutôt, son caractère imprescriptible.

(136) « Ni ce droit [de propriété] ni l'action en revendication qui le protège ne se perdent par le non-usage » (Cass., 4 octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 1.298, note J.-F. VAN DROOGHENBROECK).

(137) « Le droit de propriété et les actions qui sanctionnent ce droit ne s'éteignent pas par non-usage » (article 3.51, alinéa 2, du nouveau Code civil).

(138) Ou en rappelant.

(139) Car, en présence d'un tel acte, on applique l'article 1341 du Code civil (...pour l'heure encore, cette disposition étant vouée à s'effacer dans six mois environ au profit d'un nouveau régime de preuve : articles 73 et 75 de la loi précitée du 13 avril 2019).

(140) Article 3.52 du nouveau Code civil.

(141) La prescription acquisitive, l'accession (encore que celle-ci peut être vue plutôt comme l'extinction de la propriété du bien l'objet de l'accession), la prise de possession d'un meuble corporel trouvé, etc.

(142) Si et seulement si le bien appartient à l'une des parties en conflit.

(143) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 131.

(144) Article 3.21, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil. *Voy. supra* n° 8.

(145) Article 3.61, § 2, du nouveau Code civil.

(146) Loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, *M.B.*, 17 janvier 1976.

(147) Auquel cas, précédemment, le droit commun (de l'usucapion) s'appliquait — et non la loi de 1975.

(148) Avec volonté de récupération ultérieure. Le terme « trésor » disparaît cependant du nouveau Code civil

(article 3.59, § 3).

(149) Article 3.59, § 2, du nouveau Code civil. On entend par là les « biens sans maître » de l'article 3.43, alinéa 2, du nouveau Code civil ; *voy. supra* n° 12.

(150) Que renforce encore l'emprunt de certains éléments de cette procédure pour les « choses non enlevées » (confiées à un détenteur « aux fins de conservation, de travaux, de réparation ou de nettoyage » et qui « ne sont pas récupérées »). *Voy.* l'article 3.60, alinéas 1^{er} et 2, du nouveau Code civil.

(151) Décrit à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

(152) Quelque peu suranné il est vrai, le vocable usuel « inventeur » n'a pas trouvé grâce auprès du législateur de 2020, qui lui a préféré le plus sobre (et davantage parlant) « trouveur ».

(153) Dans les sept jours de la découverte.

(154) Si, par exemple, elle a dû prendre en charge (en vertu de la loi du 30 décembre 1975) les meubles mis sur le carreau ensuite d'une expulsion locative ; *cfr* S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le Code civil », in B. HAVET (dir.), *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 44.

(155) Ou sans attendre l'expiration de ce délai, même, s'il s'agit de biens périssables par exemple.

d'une manière économiquement justifiée », attendu que le produit de l'éventuelle vente doit être tenu à la disposition du propriétaire du meuble (tant que court le délai ménagé à ce dernier pour réclamer sa chose).

Et quand donc ce délai arrive-t-il à échéance (et que, corrélativement, la chose ainsi découverte peut-elle entrer dans le patrimoine du trouveur ou de la commune) ? La réponse varie, suivant que le bien a un propriétaire ou non (question que doit désormais permettre de trancher la démarche de recherche préalable pesant sur le trouveur¹⁵⁶, on imagine). Dans le premier cas, le trouveur ne devient propriétaire du bien¹⁵⁷ (ou la commune, dans l'hypothèse où celui-ci le lui aurait confié) que cinq ans après la déclaration précitée¹⁵⁸. Et si le *verus dominus* réagit avant, il récupérera son meuble, non sans verser une indemnité pour « les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche » (avec, dans l'attente, droit de rétention pour le trouveur ou la commune)¹⁵⁹. Dans le second cas, l'acquisition est immédiate¹⁶⁰. Il en va de même¹⁶¹ si la chose a été *cachée*¹⁶² ; on pourrait croire la modification d'importance car jusqu'ici, la mise à jour d'un « trésor » exposait son auteur à une possible action en revendication durant trente longue années¹⁶³, mais le présent bien n'est justement *pas* à assimiler au trésor d'avant (qui, lui, a bien un propriétaire — restant toutefois inconnu).

Sans contredit, ce mouvement de rationalisation est à saluer. Incontestablement aussi, l'acquisition immédiate des choses corporelles trouvées va à notre estime dans le bon sens, celui d'une récompense de l'utilisation effective des biens (par préférence à ceux qui les ont délaissés). Certes, enfin, l'obligation de signalement à la commune instaure une publicité appréciable, qui ne peut que favoriser l'exercice par le *verus dominus* de son action en revendication. Il n'empêche, l'appareil procédural ainsi déployé (qui suppose successivement recherche du propriétaire, déclaration à la commune et conservation de la chose le cas échéant¹⁶⁴) peut interpeller par sa lourdeur. Premièrement, il assujettit *tous* les meubles corporels trouvés, même ceux qui ont été volontairement abandonnés¹⁶⁵ ou ont vocation de toute façon à appartenir au premier qui s'en saisit¹⁶⁶. Deuxièmement, il constitue un préalable obligé à toute acquisition de la propriété par le trouveur¹⁶⁷ (ainsi d'ailleurs qu'à l'octroi de sa récompense en cas de restitution du bien¹⁶⁸). L'avenir dira dès lors si ce protocole jouit d'une large application sur le terrain.

18. L'accession immobilière artificielle. — Un mot maintenant sur la propriété des immeubles, en commençant par l'accession (artificielle et verticale)¹⁶⁹ — remaniée elle aussi. Lorsque, d'abord, c'est en exécution d'un contrat ou de la loi que la construction s'est faite, toute accession est exclue¹⁷⁰, ce qui signifie que le constructeur reste propriétaire de ses matériaux, aussi longtemps que dure ce titre ; on a ici la traduction de la théorie de la « superficie-conséquence »¹⁷¹ (promue également dans le titre 8 du livre 3 du nouveau Code civil¹⁷²) qui, schématiquement, fait de la superficie l'accessoire d'un autre contrat¹⁷³, dont elle épouse dès lors le régime juridique¹⁷⁴. Comment indemnise-t-on alors le constructeur à la fin de son droit (lorsque, par accession différée, ses meubles deviennent propriété du maître du fonds) ? En vertu du titre même (contractuel ou légal)¹⁷⁵.

En l'absence cette fois de tout titre, le principe général prévalant antérieurement se maintient, à savoir que le *verus dominus* de l'immeuble devient aussi le propriétaire de la construction (ou de la plantation)¹⁷⁶. Deux hypothèses, comme avant, sont à dissocier. Si le constructeur a incorporé (dans son terrain) les matériaux d'une autre personne, aucune suppression des ouvrages n'est possible, celui-là étant toutefois redevable à l'égard de celle-ci d'une indemnité¹⁷⁷ (calculée sur pied non plus de la valeur de la construction mais de la théorie de l'enrichissement injustifié¹⁷⁸). Mais si, hypothèse inverse, le constructeur est propriétaire des matériaux (qu'il fiche dans le fonds d'un autre individu)¹⁷⁹, ce dernier peut exiger le démantèlement¹⁸⁰ — sauf si le constructeur était de bonne foi¹⁸¹ ou, précisent les travaux préparatoires, en cas d'abus de droit dans le chef du propriétaire du fonds ou d'« impossibilité technique »¹⁸². Le maître du sol déciderait-il toutefois de conserver la construction qu'il devra alors à l'auteur de celle-ci un dédommagement, fondé à nouveau sur l'enrichissement injustifié ; ce type de débours est dû même lorsque l'intéressé n'avait en fait pas la possibilité de réclamer la suppression des ouvrages¹⁸³, ce qui a pour conséquence d'écarter aussi bien la théorie des impenses (applicable jusqu'alors aux biens non susceptibles matériellement d'enlèvement¹⁸⁴) que la faculté conférée au propriétaire du terrain (confronté à un constructeur de bonne foi) de payer la moins élevée des sommes entre la valeur des matériaux/de la main d'œuvre et la plus-value acquise par le fond¹⁸⁵.

19. L'empiètement. — En application du principe transversal de subsidiarité qui innerve l'ensemble du nouveau Code civil¹⁸⁶, les disposi-

(156) Article 3.58, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, du nouveau Code civil.

(157) Fût-il caché.

(158) Article 3.59, § 1^{er}, alinéa 2, du nouveau Code civil. Ou, plus exactement, cinq ans après mention de ladite déclaration dans le registre communal.

(159) Article 3.59, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil. Cfr aussi l'article 3.59, § 4, du nouveau Code civil.

(160) Article 3.59, § 2, du nouveau Code civil. Comme avec l'*occupatio* d'avant.

(161) Article 3.59, § 3, du nouveau Code civil.

(162) Sous la double réserve, dans l'éventualité où la chose aurait été découverte dans le bien d'autrui, que le propriétaire de ce dernier a droit à la moitié de ladite chose et que l'autre moitié ne revient au trouveur que s'il disposait d'un droit réel ou d'usage sur le bien d'autrui (histoire d'éviter les « chasses aux trésors » intempestives) et qu'il a trouvé la chose *fortuitement*.

(163) « L'inventeur » étant considéré comme un possesseur de mauvaise foi.

(164) Le texte manque de clarté sur le point de savoir si la conservation du bien pendant six mois (délai à l'expiration duquel, pour rappel, le trouveur ou la commune est fondé à « disposer » du meuble) fait partie ou non des démarches procédurales à accomplir impérativement pour pré-

tendre à la propriété sur le bien trouvé. D'un côté, cette disposition figure bien dans l'article 3.58 du nouveau Code civil (au paragraphe 3), auquel renvoie systématiquement — et en bloc — l'article 3.59, afférent lui à l'acquisition de la propriété du meuble (« Si les obligations visées à l'article 3.58 ont été respectées [...] »). D'un autre, force est de constater que le paragraphe 3 en question (de l'article 3.58) est moins libellé sous la forme d'une coercition que d'une faculté (en substance, il est possible de disposer de la chose pourvu qu'on l'ait gardée six mois au moins), de sorte que l'on n'a peut-être pas affaire ici à une véritable « obligation ». Malheureusement, les travaux préparatoires ne permettent pas de trancher. En tout état de cause, cette question ne concerne que les biens sans propriétaire, car ceux qui en ont un n'entrent dans le patrimoine du trouveur (ou de la commune) qu'après cinq ans, comme on l'a vu.

(165) *Res derelictae*. Quoique si ces biens ont été « placés en dehors d'une habitation aux fins d'enlèvement ou d'être jetés aux immondices », la procédure susdite ne s'applique pas (article 3.58, § 1^{er}, alinéa 2, du nouveau Code civil) ; ils appartiennent alors à l'individu qui s'en empare.

(166) *Res nullius*.

(167) Article 3.59, § 1^{er} à 3, du nouveau Code civil.

(168) Article 3.59, § 4, du nouveau Code civil.

(169) Par là on entend-on l'accession par incorporation, et non par production (régulée, elle, par l'article 3.54 du nouveau Code civil). Est donc concerné ici le cas de figure de la construction réalisée avec les matériaux d'un individu sur le terrain d'un autre individu.

(170) Article 3.64, § 1^{er}, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(171) Chère à Jacques Hansenne notamment (J. HANSENNE, *Les biens - Précis*, Liège, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, t. I, pp. 434 et s., ainsi que t. II, pp. 733 et s.).

(172) Article 3.180, alinéa 3, du nouveau Code civil.

(173) Ou « [...] la conséquence d'un droit d'usage sur un immeuble qui confère le pouvoir d'y réaliser des ouvrages ou plantations » (article 3.182, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil).

(174) Durée comprise.

(175) C'est ce que l'on peut comprendre en tous cas du passage « les différentes règles d'indemnisation prévues, lorsque le titre légal ou contractuel prend fin » de l'article 3.64, § 1^{er}, alinéa 2, du nouveau Code civil. C'est aussi ce qu'indique de façon implicite la Cour de cassation (dans une affaire ayant vu une société coopérative acheter à un promoteur un terrain tout en lui demandant, par renonciation au droit d'accession, d'y construire des bâtiments et de les vendre), en énumérant les articles de loi que la cour

d'appel n'a pas méconnus dans son interprétation de la convention liant les deux acteurs ; voy. Cass., 7 mai 2018, C.17.0490.F/1, www.juridat.be.

(176) Article 3.64, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(177) Article 3.64, § 3, du nouveau Code civil.

(178) Nouvelle appellation de l'enrichissement sans cause, telle que proposée notamment par les auteurs du livre 5 en projet relatif aux obligations (article 5.138 du nouveau Code civil).

(179) Ou si, variante, le constructeur incorpore les matériaux d'autrui dans le terrain d'autrui.

(180) Article 3.64, § 4, alinéa 1^{er}, première phrase, du nouveau Code civil.

(181) Article 3.64, § 4, alinéa 1^{er}, second. On désigne par-là celui qui ignore qu'il construit sur le terrain d'autrui.

(182) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 161.

(183) Si le constructeur était donc de bonne foi ainsi qu'en en cas d'abus ou d'impossibilité technique.

(184) Notamment Cass., 23 décembre 1943, *Pas.*, 1944, I, p. 124.

(185) Article 555, alinéa 3, *in fine*, de l'actuel Code civil.

(186) Article 3.2 du nouveau Code

tions générales sur l'accession cèdent le pas face aux règles particulières (et tout à fait neuves¹⁸⁷) relatives à l'empîement, terme désignant l'ouvrage « réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin »¹⁸⁸. Ici aussi, on fait le départ entre la présence d'un titre (légal ou contractuel) ou non. Dans le premier cas (prescription acquisitive ou servitude de surplomb par exemple¹⁸⁹), aucun enlèvement n'est envisageable, les ouvrages litigieux demeurant la propriété du constructeur empiétant — par accession dite horizontale¹⁹⁰. En l'absence de titre, la suppression est alors exigible¹⁹¹ si l'empîement est de mauvaise foi (sauf s'il n'y a ni « emprise considérable » ni « préjudice potentiel » dans le chef de l'empîement)¹⁹², attendu qu'en cas de bonne foi, le démantèlement n'est permis que si l'empîement est « lésé de façon disproportionnée » par cette suppression ; bonne ou mauvaise foi, lorsque enlèvement il n'y a pas, le propriétaire du terrain empiété a le choix entre octroyer à l'empîement un droit de superficie (pour la durée de l'existence de la construction) ou lui céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant à chaque fois dédommagement sur pied la théorie de l'enrichissement injustifié¹⁹³.

Dans ses principes, le présent régime accuse des similitudes prononcées avec les règles de l'accession (absence de transfert de propriété en présence d'un titre, octroi au maître du sol de la faculté générale d'exiger du constructeur de mauvaise foi l'enlèvement^{193bis}, possibilité nonobstant de conserver les constructions litigieuses, maintien corrélatif des ouvrages pour le constructeur de bonne foi, indemnité sur la base de l'enrichissement injustifié, etc.). Il n'est pas interdit de se demander, dès lors, si la création d'un régime distinct — et dérogatoire — se justifiait complètement ici.

6 Titre 4 : « Copropriété »

20. Origines. — Le nouveau Code civil indique « 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. 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 »¹⁹⁴. Cette disposition renseigne *in fine* les origines de la copropriété : elle peut être fortuite, volontaire ou forcée.

21. Évolution depuis 1804. — Cette matière est différente des autres droits réels : non seulement elle a connu une grande évolution (spécialement, depuis 1924, la copropriété des immeubles bâtis) mais, aussi, elle n'est pas fondamentalement revisitée par la loi du 4 février 2020¹⁹⁵. Concernant la copropriété des immeubles bâtis, nous savons que celle-ci a encore été modifiée par la loi du 18 juin 2018¹⁹⁶. Le nouveau livre 3 n'apporte dès lors aucune modification à ce corps de règles, ou alors à la marge. À titre d'exemple, le législateur de 2018 avait abrogé, par erreur, une incise à l'article 577-9, § 1^{er}, de l'actuel Code civil¹⁹⁷ ; cette dernière est donc rétablie dans le texte. Les

articles 577-3 et suivants ne sont pas donc pas modifiés mais intégrés comme tels dans le chapitre 2 du sous-titre 3 (« Copropriété forcée ») et donc intégralement renumérotés.

22. Intérêt majeur de la réforme : le partage. — La question controversée qui se voit tranchée par le nouveau Code civil est celle du partage unilatéral, spécialement concernant la copropriété volontaire. Pour rappel (et en bref), la Cour de cassation a jugé en 2013¹⁹⁸ que l'article 815 du Code civil ne trouvait pas à s'appliquer à la copropriété volontaire, dès lors que cette faculté contrevient au principe de convention loi consacré à l'article 1134 du Code civil¹⁹⁹. La jurisprudence a donc dû trouver des artifices pour, néanmoins, faire droit aux demandes de sortie d'indivision²⁰⁰.

Le nouveau texte organise dès lors cette faculté de sortie d'indivision volontaire, en distinguant s'il s'agit d'une copropriété à durée déterminée ou à durée indéterminée²⁰¹.

Lorsque la copropriété volontaire est à durée déterminée, les parties restent liées par leur pacte d'indivision et ne peuvent en sortir de façon unilatérale, sauf clause contractuelle en ce sens²⁰². Cette indivision restera toutefois opposable aux tiers pour un maximum de 5 ans. L'opposabilité de cette indivision, lorsqu'elle est immobilière, sera assurée par sa transcription, comme avant.

Par contre, lorsque la copropriété volontaire est à durée indéterminée, la faculté de sortie d'indivision, si elle n'est pas prévue contractuellement, est offerte à chaque copropriétaire, moyennant « un délai raisonnable ». À défaut d'accord quant à ce dernier, ce délai sera fixé par le juge qui devra, pour le déterminer, tenir compte de plusieurs critères, à savoir « les frais déjà exposés par les parties, la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire ». En toute hypothèse, ce délai ne pourra être supérieur à cinq ans. La même faculté est offerte aux créanciers d'un indivisaire²⁰³. Les auteurs du projet ont justifié cette faculté de sortie par « l'interdiction, en vertu du droit des obligations, de s'engager à perpétuité »²⁰⁴.

Le texte précise, pour autant que de besoin, que cette disposition reste applicable en cas de clause de tontine ou d'accroissement²⁰⁵.

Pour le surplus, la faculté de solliciter le partage reste de droit, s'agissant de la copropriété fortuite²⁰⁶, et exclue, s'agissant de la copropriété forcée²⁰⁷.

Un doute émerge en finale : quel caractère prêter au partage (déclaratif ou translatif de propriété), maintenant qu'il n'est plus renvoyé^{207bis} à l'article 883 du l'actuel Code civil, considéré jusque là comme le berceau légal de l'effet déclaratif^{207ter} ?

(À suivre)

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles

Vincent DEFRAITEUR

Avocat au barreau de Bruxelles et assistant à l'Université Saint-Louis — Bruxelles ainsi qu'à l'ULB

civil. Voy. *supra* n° 5.

(187) Le problème tendait précédemment à trouver solution par le biais de la théorie de l'abus de droit ; *cf.* notamment Bruxelles, 5 mai 2017, *J.L.M.B.*, 2019 p. 1.823 (somm.) et Mons, 28 mai 2014, *J.L.M.B.*, 2016 p. 66.

(188) Article 3.62, § 1^{er}, *in limine*, du nouveau Code civil.

(189) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 153. On précisera : prescription acquisitive achevée.

(190) Article 3.62, § 1^{er}, du nouveau Code civil.

(191) Article 3.62, § 2, alinéa 1^{er}, du nouveau Code civil.

(192) Article 3.62, § 2, alinéa 3, du nouveau Code civil.

(193) Article 3.62, § 2, alinéa 2, du nouveau Code civil.

(193bis) Sauf exceptions.

(194) Article 3.68 du nouveau Code civil.

(195) Pour un historique complet de la copropriété, P. LECOCQ, « La réforme de la copropriété par appartements du 18 juin 2018 : un bien, ou un mal, nécessaire », *Pli jur.*, 2019/48, pp. 3 et s.

(196) 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, *M.B.*, 2 juillet 2018, p. 53455.

(197) « Elle [l'association des copropriétaires] est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ses droits ».

(198) Cass., 20 septembre 2013, *Arr. Cass.*, 2013, liv. 9, p. 1890 ;

J. DEFRAITEUR, « La sortie d'indivision au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation », in *Les copropriétés, Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi*

du 2 juin 2000, Limal, Anthemis, 2016, pp. 7-35.

(199) J.-F. 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, n° 35, p. 51.

(200) E. JADOUL, « Copropriété : fondamentaux et questions controversées *versus* réforme du droit des biens », in P. Lecocq (dir.), *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, coll. CUP, vol. 192, Liège, Anthemis, 2019, pp. 133 et s.

(201) S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le Code civil », in B. HAVET (dir.), *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier (Droit des biens, Code de droit économique, droit du bail, assurance à la loi décennale)*, coll. de la Conférence

de Jeune barreau du Brabant wallon, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 52.

(202) Article 3.76 du nouveau Code civil.

(203) Article 3.77, alinéa 4, du nouveau Code civil.

(204) Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil (commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, 2018-2019, n° 54-K3623/001), p. 176.

(205) 3.77 *in fine* du nouveau Code civil.

(206) 3.75 du nouveau Code civil.

(207) 3.83 du nouveau Code civil.

(207bis) Puisqu'il n'existe pas d'équivalent dans le nouveau Code civil de l'actuel article 577-2, § 8. (207ter) Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.