

Biens

Les "simples tolérances du propriétaire" : une innovation en trompe-l'œil

L'article 3.67 du Code civil, entré en vigueur le 1er septembre 2021, a suscité un vif intérêt en raison de son apparente innovation sociale¹ ! Cette disposition, qui consacre trois "simples tolérances du propriétaire", révèle après analyse que dans deux hypothèses sur trois, le propriétaire conserve paradoxalement un contrôle quasi absolu sur l'accès à son bien.

S'agissant de la possibilité de se rendre, voire de "flâner"², sur un terrain vague³ (art. 3.67, §3, C. civ.), celle-ci est expressément assortie d'une double limitation. D'une part, cette tolérance est écartée si l'accès engendre un dommage au propriétaire de la parcelle ou lui est nuisible. D'autre part, le propriétaire peut y faire obstacle en manifestant clairement son opposition à l'accès des tiers (notamment par l'installation d'une pancarte ou d'une clôture).

La seconde tolérance, énoncée au §2, constitue une modernisation de l'ancienne servitude de tour d'échelle de l'article 31 du Code rural (abrogée par la loi du 4 février 2020⁴). Si elle autorise l'accès au fonds de son voisin pour la réalisation de travaux sur son propre fonds, cette faculté peut néanmoins être refusée pour "motifs légitimes" - une notion dont l'appréciation, bien que soumise au contrôle juridictionnel, confère au propriétaire une marge d'appréciation considérable.

Seule la tolérance reprise au §1er, concernant la restitution d'une chose ou d'un animal involontairement présent sur le fonds voisin, impose une réelle obligation au propriétaire de restituer la chose ou l'animal (art. 3.67, §1er, C. civ.), bien que l'accès reste soumis à autorisation.

En définitive, l'article 3.67 du Code civil s'apparente davantage à une codification prudente de pratiques préexistantes qu'à une véritable innovation, préservant substantiellement la maîtrise du propriétaire sur l'accès à son bien. Le législateur a par ailleurs clarifié les cas d'exclusion de la servitude légale de passage pour clause d'enclave (art. 3.135, C. civ.) et retient l'existence d'une servitude de passage du fait de l'homme suffisante comme motif d'exclusion de l'enclave. Il a ainsi écarté l'exclusion jurisprudentielle bien ancrée, basée sur l'existence d'une simple tolérance au bénéfice du propriétaire du fonds enclavé⁵.

Pauline Boreux ■

Assistante à l'UCLouvain
Juriste notariale

¹ N. BERNARD, « Divers — L'entrée en vigueur de la réforme du droit des biens et le « droit d'échelle » », J.T., 2021/29, n° 6867, p. 570.

² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Chambre, 2019, n° 0173/001, p. 168.

³ C'est-à-dire un immeuble non bâti, non cultivé et non clôturé, selon les termes de l'article 3.67, §3 C. civ.

⁴ M.B., 17 mars 2020, p. 15753.

⁵ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Chambre, 2019, n° 0173/001, p. 255.