

Biens

Une actualité à l'aune du temps long de la tradition civile : retour sur la cession d'un droit réel d'usage

Le choix du législateur belge de consacrer le système fermé des droits réels s'inscrit dans la tradition du droit civil depuis le droit romain¹, autant que sa justification, inspirée par le souci de conserver au droit de propriété sa place centrale au cœur du droit des biens.

La nouveauté du livre 3 du Code civil tient à l'ordonnance que suppose le dégagement des deux catégories des droits réels d'usage et des sûretés réelles², entre lesquelles se distribuent ces droits qui, le droit de rétention excepté, furent progressivement reconnus et organisés au cours de l'histoire du droit romain. De cette liste, le droit belge avait conservé la substance, à la différence du droit français, grâce aux deux lois hollandaises du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose et la superficie.

Une autre innovation tient à la série que formaient anciennement l'usage, l'habitation, et l'usufruit³ : l'usage n'a pas été repris dans le livre 3, tandis que l'habitation est requalifiée, sauf preuve contraire, comme un droit d'usufruit incessible⁴.

En droit romain, et dans la tradition, ces droits à caractère temporaire étaient incessibles en raison de leur origine sociologique comme mesure de secours, l'usager et l'habitant étant en outre tenus d'user personnellement de la chose⁵. L'usufruitier, par contre, était susceptible d'accorder la jouissance à un tiers, temporairement ou même définitivement⁶, mais il ne cédait que l'exercice d'un droit dont la mort du cédant, et non celle du cessionnaire, emportait l'extinction, tandis que le premier restait seul débiteur de toutes les obligations découlant de l'usufruit. Sauf la restriction inhérente à sa nature de droit essentiellement viager, l'usufruit est désormais cessible comme un autre droit réel.

Aussi le législateur a-t-il pu généraliser deux dispositions importantes, aux alinéas 1 et 2 de l'article 3.6. Tandis que l'alinéa 1^{er} pose le pouvoir de disposition de tout titulaire d'un droit réel, l'alinéa 2 envisage les effets de la cession d'un droit réel d'usage à l'égard du propriétaire, le cédant et le cessionnaire étant tenus solidairement de toutes les obligations à naître à dater de l'acte de cession. Le législateur comble ainsi une lacune de la loi ancienne sur l'emphytéose, droit aliénable depuis l'Antiquité. Les sources relatives à l'emphytéose byzantine avaient pourtant envisagé les conséquences de la cession à cet égard, avec l'institution du *laudemium*, un droit de mutation correspondant à 2% du prix ou de l'estimation du droit que devait acquitter le cessionnaire, d'une manière qui assurait aussi, comme le montre l'étymologie (*laudare dominum*, la « louange du maître »), la mise en relation personnelle de ce dernier avec le maître eu égard aux obligations à naître de l'emphytéose.

Dans le livre 3, le législateur belge a donc non seulement consacré la tradition civile de la typicité des droits réels, dans un contexte controversé en droit comparé⁷, mais il a généralisé à l'ensemble de ceux-ci, en cas de cession,

¹ C. civ., art. 3.3, al. 1^{er}.

² C. civ., art. 3.3, al. 2.

³ C. civ. anc., art. 578 à 636.

⁴ C. civ., art. 3.138, al. 2.

⁵ C. civ. anc., art. 631 et 634.

⁶ C. civ. anc., art. 595.

⁷ B. AKKERMANS, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law*, Intersentia, 2008.

une règle dont la rationalité était déjà attestée pour l'emphytéose byzantine mais que le législateur de 1824 avait omis de dégager.

Annette Ruelle ■

*Professeure à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Co-Directrice du CRHIDI*