

Biens

L'empiéteur de mauvaise foi retoqué par la Cour constitutionnelle

Il a déjà été question d'empiètement dans cette revue¹, car il en est question quasi quotidiennement dans les dossiers immobiliers.

Pour rappel, l'article 3.62 du Livre 3 organise le sort de l'empiètement réalisé selon la bonne ou la mauvaise foi du bâtisseur. En cas de mauvaise foi, le texte prévoit que l'empiété peut solliciter l'enlèvement « sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel » dans son chef. Dans ce cas, l'empiété devra se contenter d'un droit de superficie ou céder l'emprise à l'empiéteur, certes moyennant indemnisation.

Cette hypothèse du bâtisseur de mauvaise foi a été soumise récemment à l'appréciation de la Cour constitutionnelle par voie préjudicielle et, par un arrêt du 25 avril 2024 (49/2024), la Cour a estimé que cette disposition (l'article 3.62 § 2 alinéa 3) est contraire au droit de propriété.

Le cas de figure est connu : un propriétaire rénove son bien en débordant sur le fonds de son voisin, par des murs, une isolation et des conduites d'utilité publique, sur 25 cm. Sa mauvaise foi est avérée. Le voisin empiété sollicite l'enlèvement mais vu l'absence de préjudice sérieux, le juge de paix constate que ce demandeur est privé de la faculté de solliciter l'enlèvement. S'interrogeant sur le respect, par cette disposition, des normes constitutionnelles et internationales consacrant le droit de propriété, le juge cantonal saisit la Cour constitutionnelle par voie préjudicielle.

En substance, la Cour estime que la disposition du Code civil constitue une ingérence dans le droit de propriété et que l'impossibilité pour le voisin empiété de solliciter l'enlèvement lui cause des effets disproportionnés par rapport aux objectifs poursuivis par le législateur.

La Cour juge donc cette disposition contraire à l'article 16 de la Constitution et à l'article 1^{er} du Premier protocole additionnel à la CEDH.

Cet arrêt invalide donc cette disposition, sans pouvoir l'annuler. Dans l'attente d'une éventuelle correction législative, il convient selon nous de revenir au droit commun des obligations et de laisser au juge le soin d'apprécier, au cas par cas, si la mauvaise foi de l'empiéteur le prive de la possibilité de plaider l'abus de droit.

Vincent Defraiteur ■

Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Assistant à l'ULB

Avocat au barreau de Bruxelles

¹ « De la problématique de l'isolation d'un mur par l'extérieur (suite) », *Les pages*, 2021, n° 114.