LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2026 ■ n° 217

Biens

L'empiéteur de mauvaise foi : changement légal

Depuis son adoption en 2020, le livre 3 a connu de rares modifications, généralement à la suite de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle.

Il en a encore été récemment : en effet, l'article 3.62 § 2 al. 3 du Code a été modifié par une loi du 8 février 2026[1].

Pour le comprendre, il faut se rappeler que la Cour constitutionnelle a décidé, par un arrêt du 25 avril 2024[2] que cet alinéa violait l'article 16 de la Constitution.

L'article 3.62 du Code civil organise le sort juridique de l'empiétement, c'est-à-dire la situation dans laquelle un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds voisin. Cette disposition instaure un régime en cascade selon que l'empiéteur dispose d'un titre légal ou contractuel autorisant cet empiétement (al. 1er) et, à défaut, selon sa bonne ou sa mauvaise foi (al. 2 et al. 3). L'alinéa 3 vise donc la mauvaise foi de l'empiéteur. Dans ce cas, le texte originaire prévoyait que le voisin empiété ne pouvait exiger l'enlèvement que s'il y avait « emprise considérable ou préjudice potentiel » dans son chef. À défaut, l'enlèvement de la composante inhérente était exclu et il devait accorder un droit de superficie ou céder la partie de la parcelle occupée.

Cet arrêt de 2024 a considéré que cette solution violait l'article 16 de la Constitution dans la mesure où cette disposition a pour effet d'imposer à un voisin la poursuite d'actions illégales posées sur sa propriété, même en cas de contestation.

Le législateur a entendu cette jurisprudence et a réécrit cet alinéa comme suit :

> « (…) Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète, sous réserve de l'article 1.10. S'il ne demande pas l'enlèvement, l'alinéa 2, deuxième phrase, s'applique ».

Dès lors, en cas de mauvaise foi de l'empiéteur, et comme les travaux parlementaires l'exposent[3], le voisin empiété aura le choix d'exiger ou non l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète, sans qu'il doive y avoir une emprise considérable ou un préjudice potentiel dans le chef du voisin. Cette demande d'enlèvement s'appréciera cependant à l'aune de la théorie de l'abus de droit (art. 1.10 du Code).

S'il ne fait pas usage de cette faculté, il a le choix soit d'accorder un droit de superficie pour la durée de l'existence de la construction, soit de céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant, dans les deux cas, dédommagement sur la base de l'enrichissement injustifié.

Vincent DEFRAITEUR ■
Assistant à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Assistant à l'ULB
Avocat au barreau de Bruxelles

[1] *Loi du 8 février 2026 portant diverses dispositions techniques et urgentes, M.B., 16 février 2026.*
[2] *C. C., 25 avril 2024, n° 49/2024.*
[3] *Projet de loi portant diverses dispositions techniques et urgentes, exposé des motifs, Doc., Ch., 2025-2026, n°1181/001, p. 82.*

UCLouvain SAINT-LOUIS BRUXELLES
CePri Centre de droit privé