

Préface

Le sujet du présent ouvrage tient à cœur à tout juriste authentique et de conviction. Les servitudes constituent un sujet qui se situe au nœud du droit des biens. Tant d'un point de vue conceptuel que d'un point de vue pratique, elles touchent aux niveaux les plus élevés du droit des biens.

D'un point de vue conceptuel, les servitudes constituent un sujet « chargé ». Cela tient principalement à des circonstances historiques : dans l'article 637 de l'ancien Code civil, le législateur a tenté d'ériger un rempart contre un retour à l'Ancien Régime. Avant la Révolution française, une application effrénée des servitudes réelles avait donné lieu à la société des ordres et au servage. Les servitudes personnelles du vassal envers le seigneur, qui constituaient le fondement juridique du modèle social de l'Ancien Régime, étaient inacceptables en 1804 et le restent encore aujourd'hui. En ce sens, on pourrait dire que le régime des servitudes foncières constitue le pilier de la liberté individuelle telle que nous la connaissons aujourd'hui et qui se concrétise notamment dans le droit de propriété « libre ».

D'un point de vue pratique également, les servitudes constituent un pilier de la pratique immobilière. Chaque acte notarié de cession ou de constitution d'un droit réel comporte un chapitre consacré aux servitudes. Non seulement la dimension relevant du droit des biens, mais aussi celle relevant du droit des contrats sont souvent abordées à cette occasion. Les servitudes étant souvent source de conflits entre voisins, les procédures et les litiges en la matière sont fréquemment vifs et délicats.

L'ouvrage qui nous est présenté ici est tout à fait louable. Dans son style caractéristique, succinct, ponctué parfois d'humour et souvent d'engagement, l'auteur offre un aperçu de toutes les questions soulevées par les servitudes dans la pratique juridique. Il accorde, en plus des dimensions évoquées, une attention particulière aux aspects de procédure : protection juridique spéciale (par exemple, l'action confessoire), questions de compétence, conciliation préalable obligatoire, etc. Cela confère à cet ouvrage une importance particulière, notamment pour les avocats. Cet ouvrage s'appuie profondément sur la longue expérience de l'auteur en matière de droit immobilier.

Le droit administratif n'est pas non plus en reste : ainsi, le domaine public est largement abordé (pp. 53 et s.) et l'aménagement du territoire est pris en compte dans l'examen des distances à respecter pour les ouvertures dans les murs (pp. 178 et s.).

Le fait que l'auteur traite tout autant l'ancien droit que le nouveau droit revêt également une importance pour la pratique juridique. Pour toutes les servitudes nées avant le 1^{er} septembre 2021, l'ancien droit reste applicable, de sorte qu'il conserve toute son importance parallèlement au nouveau droit. La manière dont l'auteur compare l'ancien et le nouveau droit suscite l'admiration. Les dispositions légales de l'ancien et du nouveau régime sont exposées côte à côte, littéralement.

Le notariat trouve lui aussi dans cet ouvrage des points importants à prendre en compte. La rubrique consacrée aux servitudes est souvent négligée dans les actes notariés, ce qui conduit à reprendre telles quelles les clauses générales ainsi que celles figurant dans les actes antérieurs relatifs au bien immobilier. L'auteur y réfléchit toutefois. Ainsi, l'auteur critique à plusieurs reprises des clauses classiques et couramment utilisées dans les actes de vente, par exemple lorsqu'il est question de servitudes établies par destination du propriétaire (par exemple, pp. 127-128). Cela incite à la réflexion et à une reformulation. La délimitation des contours d'une servitude est également abordée à la lumière d'une jurisprudence soumise à un examen critique (pp. 337-338).

De même, la manière dont l'auteur analyse la jurisprudence, en accordant une grande attention à la configuration des faits et à la valeur ou à l'absence de valeur du précédent, rend cet ouvrage très utile pour la pratique. Contrairement à de nombreux autres ouvrages, l'accent n'est pas mis sur la doctrine (et certainement pas sur celle de langue néerlandaise), mais bien sur la jurisprudence. De nombreux arrêts non publiés y sont abordés, ce qui fait que cet ouvrage ne se contente pas d'analyser les sources existantes, mais y apporte également un complément. En utilisant des cadres distincts pour l'approfondissement et l'analyse jurisprudentielle, il offre au lecteur des repères très utiles.

Pour toutes ces raisons, cet ouvrage, qui mérite toutes les félicitations sans réserve, constitue une référence dans l'étude des servitudes et, plus largement, du droit des biens. Cela ne signifie pas pour autant que le soussigné partage tous les points de vue défendus par l'auteur. En ce qui concerne, par exemple, l'action possessoire, l'auteur déplore que la nouvelle législation l'interprète de manière aussi restrictive (pp. 363-364). Dans la mesure où l'on souhaite éviter tout chevauchement avec une procédure ordinaire en référé, cela me semble toutefois être une décision logique.

Ces divergences d'opinions ne portent aucunement atteinte aux grands mérites du présent livre. Un consensus n'est d'ailleurs pas toujours nécessaire. Au contraire, c'est du choc des idées que jaillira la lumière. Quoi qu'il en soit, cet ouvrage permet d'éviter toute éclipse sur la question des servitudes.

Vincent SAGAERT
Université de Leuven

