

# Table des matières

## 1

### La distinction des biens et la propriété immobilière.

#### Chronique de jurisprudence 2001-2008 ..... 7

Arianne SALVÉ  
*assistante à l'U.Lg., avocate*

#### CHAPITRE 1

#### Distinction des biens :

#### Chronique de jurisprudence au XXI<sup>e</sup> siècle ..... 8

#### SECTION 1

Notion de bien ..... 8

A. *La notion de « bien » en droit belge* ..... 8

B. *Notion de « bien » et droit international – Convention européenne des droits de l'homme* ..... 8

C. *Notion de « bien » dans la loi belge sur les pratiques du commerce* ..... 13

#### SECTION 2

Biens corporels ..... 15

A. *Biens corporels immobiliers* ..... 15

1. *Nature et incorporation* ..... 15

2. *Destination* ..... 20

a) *Généralités* ..... 20

b) *Destination économique* ..... 21

c) *Attache à perpétuelle demeure* ..... 27

B. <i>Biens corporels mobiliers</i> .....	27
1. Généralités .....	28
2. Meubles par anticipation .....	28
<b>SECTION 3</b>	
Biens incorporels .....	30
<b>SECTION 4</b>	
Distinction domaine privé / domaine public .....	33
A. <i>Généralités</i> .....	33
B. <i>Indisponibilité du domaine public : l'inaliénabilité</i> .....	35
C. <i>Imprescriptibilité du domaine public</i> .....	39
D. <i>Cas particuliers des chemins vicinaux</i> .....	40
<b>SECTION 5</b>	
Biens sans maître .....	41
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>Propriété immobilière :</b>	
<b>Chronique de jurisprudence au XXI<sup>e</sup> siècle</b> .....	
	42
<b>SECTION 1</b>	
Généralités, définition, caractères et étendue .....	42
<b>SECTION 2</b>	
Protection de la propriété .....	43
A. <i>Système de protection de la propriété mis en place</i> <i>par la Cour européenne des droits de l'homme</i> .....	43
1. Les normes issues de l'article 1 <sup>er</sup> du 1 <sup>er</sup> Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales .....	43
2. Conditions auxquelles doivent répondre les ingérences étatiques afin d'être validées par l'article 1 <sup>er</sup> P1 C.E.D.H. ....	47
3. Jurisprudence récente de la Cour européenne des droits de l'homme en matière de propriété .....	47
B. <i>Propriété, article 1<sup>er</sup> P1 C.E.D.H. et Cour constitutionnelle belge</i> .....	54
<b>SECTION 3</b>	
Revendication devant les cours et tribunaux .....	59

<b>SECTION 4</b>	
Preuve .....	61
<b>SECTION 5</b>	
Prescription acquisitive .....	63
A. <i>Conditions communes à ces deux types de prescription acquisitive</i> .....	64
1. Possession .....	64
2. Qualités de la possession .....	67
3. Écoulement d'un certain laps de temps .....	70
B. <i>Principes</i> .....	70
C. <i>Prescription acquisitive et Cour européenne des droits de l'homme</i> .....	77
D. <i>Usucapion abrégée</i> .....	80
E. <i>Suspension et interruption de la prescription</i> .....	84
F. <i>Jonction des possessions</i> .....	86
G. <i>Effets de la prescription</i> .....	87
<b>2</b>	
<b>Troubles de voisinage. Synthèse et actualités</b> .....	89
Pascale LECOCQ <i>professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.</i>	
<b>Observation liminaire</b> .....	90
<b>SECTION 1</b>	
Les fondements de la théorie des troubles de voisinage .....	90
A. <i>La particularité des travaux réalisés par des pouvoirs publics</i> .....	91
B. <i>Questions de compétence et de procédure</i> .....	93
<b>SECTION 2</b>	
Les acteurs du procès pour troubles de voisinage .....	98
A. <i>Des voisins</i> .....	98
B. <i>Des personnes ayant la jouissance d'immeubles voisins</i> .....	100
C. <i>Des personnes tenues ou indemnisées personnellement</i> .....	104
<b>SECTION 3</b>	
Le trouble et l'inconvénient : l'origine, la source, la cause... du procès .....	106

A. <i>Le trouble</i> .....	107
B. <i>L'inconvénient</i> .....	112
<b>SECTION 4</b>	
L'issue possible du procès pour trouble de voisinage .....	115
A. <i>La quantité</i> .....	115
B. <i>La qualité</i> .....	117
C. <i>Les limites</i> .....	119
<b>Une question en guise de conclusion : le risque</b> .....	127

### 3

## Le point sur la transcription .....

Sophie BOUFFLETTE  
*assistante à l'U.Lg., avocate*

<b>SECTION 1</b>	
Champ d'application de l'article 1 <sup>er</sup> de la loi hypothécaire .....	132
A. <i>Actes soumis à transcription</i> .....	132
1. Certains actes relatifs à des droits réels immobiliers .....	132
2. Certains jugements .....	134
3. Certains baux .....	135
B. <i>Actes non soumis à transcription – Controverse     en cas de servitude légale pour cause d'enclave</i> .....	136
C. <i>Formes admises à la transcription</i> .....	138
D. <i>Nota bene : la transcription en droit de l'urbanisme</i> .....	138
<b>SECTION 2</b>	
Effets de la transcription .....	139
A. <i>Opposabilité aux tiers protégés de bonne foi</i> .....	139
B. <i>Régime particulier en matière de bail</i> .....	140
C. <i>Absence d'effet inter partes</i> .....	140
D. <i>La transcription ne purge pas l'acte de ses vices</i> .....	141
<b>SECTION 3</b>	
Notion de tiers protégés .....	143

<b>SECTION 4</b>	
Bonne foi .....	145
A. <i>Définition</i> .....	145
B. <i>Moment d'appréciation de la bonne foi</i> .....	146
1. Hypothèse de ventes successives d'un même bien .....	146
2. Cas de la faillite .....	148
3. Quand les règles s'entremêlent .....	149
C. <i>Problématique des servitudes apparentes</i> .....	152

## 4

### Le point sur l'accession immobilière et la mitoyenneté... 153

Pierre-Paul RENSON  
*avocat spécialiste en droit des biens, assistant à l'U.C.L.,  
 médiateur agréé en matière civile et commerciale*

<b>Introduction</b> .....	154
---------------------------	-----

#### CHAPITRE 1

#### L'accession immobilière ..... 154

##### SECTION 1

L'étendue de la propriété immobilière : principes .....	154
---	-----

##### SECTION 2

L'accession artificielle immobilière : notion .....	155
---	-----

##### SECTION 3

La propriété du dessus et du dessous .....	157
A. <i>Principe de base</i> .....	157
B. <i>La propriété du dessous</i> .....	157
1. L'article 552 du Code civil .....	157
2. Les mines, minières et carrières .....	158
a) <i>Remarque liminaire</i> .....	158
b) <i>Les mines</i> .....	158
3. Les racines qui avancent sur l'héritage voisin .....	162
4. Les trésors .....	162
C. <i>La propriété du dessus</i> .....	163
1. L'article 552 du Code civil .....	163

2. La propriété du dessus porte sur un certain volume .....	163
3. Les empiètements, les restrictions à la propriété du dessus et les branches qui avancent sur l'héritage voisin .....	164
D. <i>Les présomptions de l'article 553 du Code civil</i> .....	166
1. Trois présomptions <i>iuris tantum</i> .....	166
2. Le renversement des présomptions .....	167
a) <i>Le renversement des deux premières présomptions</i> .....	167
b) <i>Le renversement de la troisième présomption</i> .....	168
3. Les conséquences du renversement d'une ou plusieurs présomptions ....	170

## CHAPITRE 2

<b>La mitoyenneté</b> .....	182
-----------------------------	-----

### SECTION 1

Champ d'application et bases légales .....	182
--	-----

### SECTION 2

Caractères .....	183
A. <i>Copropriété accessoire – Incidence sur les clauses de réserve de mitoyenneté</i> ..	183
B. <i>Copropriété forcée</i> .....	183

### SECTION 3

Sources .....	184
A. <i>Distinction entre mitoyenneté originaire et mitoyenneté acquise</i> .....	184
B. <i>La mitoyenneté originaire</i> .....	184
1. Construction volontaire ou forcée .....	184
2. <i>Ratio legis</i> de l'article 663 du Code civil .....	184
3. Conditions d'application de l'article 663 .....	185
4. L'article 663 du Code civil n'est pas d'ordre public .....	187
5. Absence d'accord préalable du voisin sur la construction – Conséquences	189
C. <i>La mitoyenneté acquise</i> .....	193
1. La vente forcée de la mitoyenneté .....	193
a) <i>La règle inscrite à l'article 661 du Code civil</i> .....	193
b) <i>L'acquisition de la mitoyenneté est une véritable vente</i> .....	193
c) <i>La détermination de la valeur de la mitoyenneté et le paiement du prix</i> .....	194
2. L'acquisition forcée de la mitoyenneté .....	195
a) <i>Base légale et conditions</i> .....	195
b) <i>Les quatre arrêts rendus par la Cour de cassation depuis 2001</i> .....	196

c) <i>La jurisprudence des juridictions de fond</i> .....	202
d) <i>Synthèse</i> .....	211
3. <i>L'usucapion de la mitoyenneté</i> .....	212
<b>SECTION 4</b>	
<i>Preuve</i> .....	214
A. <i>Les modes de preuve</i> .....	214
B. <i>Les présomptions légales de mitoyenneté des murs</i> .....	214
1. <i>Ratio legis</i> de l'article 653 du Code civil .....	214
2. <i>Les présomptions de mitoyenneté</i> .....	215
3. <i>L'article 653 est de stricte interprétation</i> .....	216
4. <i>Quand s'appliquent les présomptions de mitoyenneté             et dans quels cas peut-on y faire obstacle ?</i> .....	218
5. <i>Synthèse</i> .....	229
C. <i>La présomption légale de mitoyenneté des fossés</i> .....	229
<b>SECTION 5</b>	
<i>Droits des copropriétaires mitoyens</i> .....	230
A. <i>Principe</i> .....	230
B. <i>Droits de chaque copropriétaire sur sa part</i> .....	230
C. <i>Droits de chaque copropriétaire sur le mur</i> .....	231
1. <i>Droits ordinaires</i> .....	231
2. <i>Droits spéciaux</i> .....	232
a) <i>Remarque liminaire</i> .....	232
b) <i>Droit d'appui et d'enfoncement</i> .....	233
c) <i>Droit d'exhaussement</i> .....	234
<b>SECTION 6</b>	
<i>Charges de la mitoyenneté</i> .....	239
A. <i>Charges ordinaires</i> .....	239
B. <i>Charges spéciales</i> .....	239
1. <i>Dépenses de réparation et de reconstruction</i> .....	239
2. <i>Abandon de la mitoyenneté</i> .....	240
<b>Conclusion</b> .....	242

## 5

### Servitudes du fait de l'homme et servitudes légales.

#### Chronique de jurisprudence 2001-2008 ..... 243

Sophie BOUFFLETTE  
*assistante à l'U.Lg., avocate*

#### Observation liminaire ..... 244

#### CHAPITRE 1

#### Servitudes du fait de l'homme ..... 245

#### Introduction ..... 245

##### A. *Concept de servitude. Généralités* ..... 245

##### B. *Concept de servitude. Droit réel vs droit personnel* ..... 245

#### SECTION 1

##### Modes d'établissement ..... 248

##### A. *Généralités* ..... 248

###### 1. Principes ..... 248

###### 2. Servitudes continues et discontinues ..... 248

###### 3. Servitudes apparentes et non apparentes ..... 249

##### B. *Établissement par titre* ..... 250

###### 1. *Negotium et instrumentum* ..... 250

###### 2. Titre récognitif ..... 251

###### 3. Aveu en action ..... 253

##### C. *Établissement par usucapion* ..... 255

###### 1. Principes ..... 255

###### 2. Prescription acquisitive vs prescription extinctive ..... 255

##### D. *Établissement par destination du père de famille* ..... 258

###### 1. Champ d'application ..... 258

###### 2. Conditions ..... 259

###### 3. Servitude du fait de l'homme inverse d'une servitude légale ..... 260

###### 4. Cas particulier de l'article 694 du Code civil ..... 261

#### SECTION 2

##### Droits et devoirs des propriétaires respectifs ..... 264

##### A. *Propriétaire du fonds dominant* ..... 264

###### 1. Interprétation du titre ..... 264

2. Article 702 du Code civil .....	264
3. Adaptation aux exigences de la vie moderne .....	265
4. Extension de la servitude .....	267
5. Frais d'entretien .....	269
B. <i>Propriétaire du fonds servant</i> .....	269
1. Interprétation du titre – Renvoi .....	269
2. Article 701 du Code civil .....	269
3. Abus de droit .....	270
4. Coexistence du service foncier et des attributs du droit de propriété attachés au fonds servant .....	272
 <b>SECTION 3</b>	
Servitudes et actions judiciaires .....	274
A. <i>Mode d'introduction</i> .....	274
B. <i>Compétence</i> .....	274
C. <i>Qualité et intérêt pour agir</i> .....	276
D. <i>Actions possessoires</i> .....	278
1. Champ d'application .....	278
2. Conditions .....	279
3. Interdiction du cumul entre le possessoire et le pétitoire .....	281
4. Palliatifs : procédure en référé et mesure avant dire droit .....	282
 <b>SECTION 4</b>	
Extinction des servitudes .....	283
<b>Observation liminaire</b> .....	283
A. <i>Cas particuliers</i> .....	284
B. <i>Prescription extinctive</i> .....	285
1. Point de départ .....	285
2. Charge de la preuve .....	285
3. Extinction partielle .....	286
C. <i>Suppression judiciaire – Article 710bis du Code civil</i> .....	288
1. Principe .....	288
2. Concept d'utilité .....	288
3. Distinction entre les articles 710bis et 684 du Code civil .....	289
4. Suppression partielle .....	290

<b>SECTION 5</b>	
Le chemin d'exploitation .....	291
	<b>CHAPITRE 2</b>
	<b>Servitudes légales .....</b>
	<b>293</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>293</b>
<b>SECTION 1</b>	
Bornage .....	294
A. <i>Définition et principes</i> .....	294
B. <i>Compétence</i> .....	296
C. <i>Frais</i> .....	297
<b>SECTION 2</b>	
Clotûre .....	298
<b>SECTION 3</b>	
Écoulement des eaux naturelles .....	299
A. <i>Champ d'application</i> .....	299
B. <i>Condition du fonds dominant</i> .....	300
C. <i>Condition du fonds servant</i> .....	301
<b>SECTION 4</b>	
Distances de plantation .....	302
A. <i>Distinction entre haute tige et basse tige</i> .....	302
B. <i>L'usage prime la loi</i> .....	303
C. <i>Servitude du fait de l'homme</i> .....	303
D. <i>Abus de droit et troubles de voisinage</i> .....	305
<b>SECTION 5</b>	
Jours et vues .....	307
A. <i>Insertion législative</i> .....	307
B. <i>Distinction entre jour et vue</i> .....	308
C. <i>Servitude du fait de l'homme</i> .....	309
D. <i>Sanction du non-respect des distances légales et abus de droit</i> .....	310
E. <i>Cas du mur mitoyen</i> .....	310

<b>SECTION 6</b>	
L'enclave	312
<i>Remarque terminologique</i>	312
A. <i>Procédure</i>	312
1. Champ d'application des articles 1345 et 1371 <i>bis</i> du Code judiciaire	312
2. Conciliation préalable obligatoire	313
3. Introduction par requête	316
4. Mentions de la requête	320
B. <i>Création de la servitude légale pour cause d'enclave</i>	321
1. Historique	321
2. Un mot sur la prescription acquisitive	321
3. Voie unique : le jugement	322
C. <i>État d'enclave</i>	323
1. Enclave absolue et enclave relative	323
2. Enclave en surface et enclave en sous-sol	323
3. Tolérance de passage	324
4. Autres obstacles à l'enclave	326
5. Appréciation souveraine par le juge du fond	326
D. <i>Exception d'enclave volontaire</i>	328
1. Définition	328
2. Caractère personnel de l'exception	330
3. Enclave volontaire et tolérance de passage	330
E. <i>Détermination de l'assiette du passage</i>	333
F. <i>Indemnité</i>	334
G. <i>Extinction</i>	335

## 6

### Superficie et emphytéose.

#### Chronique de jurisprudence 2001-2008

Pascale LECOCQ

*professeur ordinaire à l'U.Lg., maître de conférences à l'U.L.B.*

Introduction	338
--------------	-----

#### SECTION 1

Définitions des droits	339
------------------------	-----

A. <i>Définitions et difficultés de qualification</i> .....	339
B. <i>Superficie principale et superficie-conséquence</i> .....	341
<b>SECTION 2</b>	
Naissance des droits .....	342
<b>SECTION 3</b>	
L'objet des droits .....	344
A. <i>La superficie</i> .....	344
B. <i>L'emphytéose</i> .....	351
<b>SECTION 4</b>	
La durée des droits .....	353
<b>SECTION 5</b>	
Droits et obligations des superficiaire et emphytéote .....	360
<b>SECTION 6</b>	
Superficie, emphytéose et enregistrement .....	367
<b>Conclusion</b> .....	373