

**Suggestions d'amendements d'AVOCATS.BE
relativement à la proposition de loi portant insertion du Livre III
« droit des biens » dans le nouveau Code civil ([DOC 55 0173/001](#))**

AVOCATS.BE remercie la commission de la justice de l'avoir invité dans le cadre des auditions organisées au sujet de la proposition de loi portant insertion du Livre III « droit des biens » dans le nouveau Code civil.

Les suggestions d'amendements d'AVOCATS.BE sont les suivantes :

CHAPITRE 2 – Insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil

Titre 1 – Dispositions générales

• **Art 3.8. Spécialité et unité des droits réels**

Le caractère impératif des principes d'unité et de spécialité des droits réels est clairement affirmé dans les travaux préparatoires. Cependant, il n'est expressément formulé à l'article 3.8, § 2, al. 2, qu'en ce qui concerne le principe d'unité. Il conviendrait donc de reprendre la même formulation pour le principe de spécialité à l'article 3.8, §1.

Suggestion d'amendement:

"Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel a pour objet un bien déterminé ou un ensemble déterminé de biens".

• **Art. 3.42. Subrogation réelle**

Suivant cette disposition, *"sauf clause contraire, la fiducie comprend les biens remplaçant l'un des biens mis en fiducie, les fruits et les produits générés par le bien en fiducie"*.

Dans la mesure où le chapitre consacré à la fiducie est impératif (art. 3.38), il conviendrait, dans un souci de cohérence, soit de supprimer les termes « *sauf clause contraire* » de l'article 3.42 (A), soit de supprimer l'article 3.42 et de compléter l'article 3.45, al. 1, 1^o (B).

Suggestion d'amendement :

A. ~~Sauf clause contraire,~~ *"La fiducie comprend les biens remplaçant l'un des biens mis en fiducie, les fruits et les produits générés par le bien en fiducie"*.

OU

**B. *"Un contrat de fiducie doit, à peine de nullité, contenir les mentions suivantes :*
*1° les biens qui constituent l'objet de la superficite, en ce compris, le cas échéant, les fruits et les produits générés par ces biens et les biens qui leur seraient***

subrogés;”

Titre 2 – Biens

- **Art. 3.62. Cessation de l’immobilisation par incorporation**

Cette disposition ne concerne que l’immobilisation par incorporation ; dans un souci de cohérence par rapport à l’article 3.61 qui vise les immeubles par nature, par incorporation et par destination, ne devrait-elle pas être étendue aux immeubles par destination ?

Suggestion d’amendement :

"Art. 3.62. Cessation de l’immobilisation ~~par incorporation~~

*L’immobilisation perdure tant qu’il y a incorporation **ou tant que subsiste l’attache à demeure ou la mise au service visées à l’article 3.9.** Toutefois, les parties peuvent convenir de considérer anticipativement le bien comme un meuble, en raison de son futur détachement dans un délai économiquement et techniquement raisonnable.*

L’élément qui est temporairement détaché de l’immeuble et destiné à y être rattaché reste immeuble”.

Titre 3 – Droit de propriété

- **Art. 3.66. Preuve de la propriété**

Il serait opportun de supprimer les termes « à première vue » de l’article 3.66, 2°, pour éviter des discussions sur l’apparence de validité du titre invoqué comme preuve de la propriété. Si le titre n’est pas valide, il ne peut servir de preuve de la propriété.

Suggestion d’amendement :

"2° à défaut, l’emporte celui qui a un titre, ~~à première vue,~~ valable;”

Titre 4 - Copropriété

- **Art. 3.83. Définition**

L’alinéa 2 de cette disposition a été ajouté à l’avant-projet dans lequel il ne se trouvait pas. Il dispose que *"si la copropriété porte sur un ensemble de biens, les droits des copropriétaires n’ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens"*.

Il est suggéré de supprimer cet alinéa afin tout d’abord d’être cohérent par rapport à ce qui est prévu à l’article 3.180 en matière d’usufruit qui prévoit que *"lorsque l’usufruit porte sur un ensemble déterminé de biens, l’usufruitier peut disposer des différents biens qui composent l’universalité si cela correspond à la bonne administration de l’universalité et à condition que les biens qui leur sont substitués soient à nouveau affectés à l’universalité"*.

En outre, l'alinéa 2 précité pose ensuite question : si les droits des copropriétaires ne portent pas sur les différents biens qui composent l'universalité, quel est le régime juridique de ceux-ci ?

Enfin, cet alinéa ne traduit pas, à notre estime, l'enseignement de la Cour de cassation du 22 décembre 2006 qu'il est sensé consacrer suivant l'exposé des motifs. Selon cet arrêt, la vente par un cohéritier à un tiers de sa part indivise dans un bien qui fait partie d'une succession plus étendue a toujours un caractère conditionnel et ne peut porter atteinte aux biens compris dans le lot des autres cohéritiers lors de la liquidation-partage de cette succession. Seuls les droits accordés par un cohéritier au cours de l'indivision sur les biens qui font finalement partie de son lot, restent valables ; les droits accordés par un cohéritier sur les autres biens indivis sont éteints. Cette décision repose sur le caractère déclaratif du partage.

- **Art. 3.107. Action en justice**

L'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 3.107 a été amputé, par erreur, de sa dernière phrase : "*Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit*".

L'erreur a été commise au moment de la promulgation de la Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (art. 171), loi que la présente proposition reprend.

A la lecture des travaux préparatoires, cette loi devait ajouter à l'article 577-9 § 1^{er} les termes « *ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges* », non en supprimer.

Il convient de réparer cette erreur reproduite dans la présente proposition.

Suggestion d'amendement :

*"Nonobstant l'article 3.101, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. **Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit**".*

Titre 5 – Relations de voisinage

- **Art. 3.116. Troubles anormaux de voisinage**

En son § 1, al. 2, l'article 3.116 dispose que "*Pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient*".

La proposition énumère ainsi une série d'éléments pouvant être pris en compte par le magistrat pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient allégué, sans néanmoins, à suivre les travaux préparatoires, que cette énumération soit exhaustive. Il conviendrait dès lors de mettre en exergue ce caractère non exhaustif. En outre, la proposition cite parmi lesdits éléments la *préoccupation*, sans préciser s'il s'agit de la préoccupation individuelle ou collective, alors que la première est régulièrement écartée par la jurisprudence et critiquée par la doctrine. Il est dès lors suggéré de ne citer expressément que la préoccupation collective comme élément d'appréciation, le juge pouvant, le cas échéant, décider de retenir une préoccupation individuelle vu l'absence d'exhaustivité de l'énumération fournie par l'article 3.116.

Suggestion d'amendement :

*"Pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels **notamment** le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation **collective** ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient".*

∞

En son § 3, al. 2, l'article 3.116 précise par ailleurs que *"si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable"*.

L'usage du terme « réputé » pourrait laisser penser que cette disposition contient une présomption – réfragable – d'imputabilité. Tel ne semble pourtant pas être l'objectif poursuivi à la lecture des travaux préparatoires. Il est donc suggéré de supprimer le terme « réputé » de la disposition.

Suggestion d'amendement :

*"Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, **il lui est imputable"**.*

• **Art 3.152 – Servitude légale de passage : déplacement et suppression**

Au § 2 de cette disposition, relatif à la cessation de la servitude légale de passage, notamment, à défaut de mise en œuvre de la destination future en raison de laquelle la servitude a été octroyée, un délai de 5 ans, plutôt que 10, paraît raisonnable et de nature à concilier les intérêts, d'une part, du propriétaire du bien enclavé de tenir compte de sa destination future, d'autre part, du propriétaire du fonds servant de ne pas voir son fonds inutilement asservi.

Suggestion d'amendement :

*"§ 2. La servitude légale de passage cesse lorsque ce n'est plus nécessaire au sens de l'article 3.150, quelle que soit la durée d'existence de ce passage, ou si, le passage ayant été accordé en raison d'une destination future, celle-ci n'est pas mise en œuvre dans un délai de **cinq** ans à compter du jugement attributif".*

Titre 8 – Droit de superficie

• **Art. 3.197. Superficie-conséquence**

Cet article dispose en son alinéa 1^{er} que : “*Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit réel d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations*”.

Le terme « réel » a été ajouté – par erreur - dans la version francophone de la proposition alors qu’il ne figure pas dans la version néerlandophone de la proposition¹, ni n’était présent dans l’avant-projet.

Il y a lieu de supprimer cet ajout car la superficie-conséquence peut résulter d’un droit d’usage tant personnel que réel.

Suggestion d’amendement :

“Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit ~~réel~~-d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle”.

CHAPITRE 5 - Dispositions transitoires

La proposition de loi prévoit, en son chapitre 5, que les nouvelles dispositions s’appliqueront à tous les actes et faits juridiques survenus après leur entrée en vigueur.

En revanche, sauf convention contraire, elles ne régiront pas :

- les effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant leur entrée en vigueur;
- les actes et faits juridiques apparus après cette entrée en vigueur mais se rapportant à des droits réels nés avant celle-ci;

Un tel droit transitoire prive les citoyens d’un outil plus moderne et plus clair que les dispositions actuellement en vigueur.

Il est dès lors suggéré :

- *a minima*, de ne déroger à l’application immédiate de la loi que pour les seuls actes juridiques, non les faits juridiques ;

- *a maxima*, d’inverser le sens de la proposition en précisant qu’à défaut d’accord entre les parties ou de clauses contractuelles contraires, la nouvelle loi s’applique :

- aux effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant leur entrée en vigueur;

¹ Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een **gebruiksrecht** op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen.



- aux actes et faits juridiques apparus après cette entrée en vigueur mais se rapportant à des droits réels nés avant celle-ci;

et ce sans porter atteinte aux droits acquis avant l'entrée en vigueur de la loi.

Pour AVOCATS.BE,

Sophie Boufflette
Avocate spécialisée en droit des biens
Collaboratrice scientifique d'ULiège